



LAUDO TÉCNICO DO VALOR DE TERRA NUA – VTN

Município de Cezarina - GO

15/04/2026



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	IDENTIFICAÇÃO.....	4
2.1.	Dados do Solicitante	4
2.2.	Dados do responsável técnico.....	5
3.	JUSTIFICATIVA.....	5
4.	OBJETIVO	5
5.	METODOLOGIA	6
5.1.	Métodos e Critérios utilizados	7
6.	DESCRIÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO.....	8
6.1.	Localização	8
6.2.	População	9
6.3.	Economia	9
6.4.	Clima	10
6.5.	Hidrografia	11
6.6.	Relevo	12
6.7.	Solos.....	13
6.8.	Vegetação	14
6.9.	Caracterização fundiária	15
7.	APURAÇÃO DE DADOS	16
7.1.	Aptidão agrícola	16
7.2.	Infraestrutura da propriedade rural.....	16
7.3.	Benfeitorias.....	16
7.4.	Levantamento de mercado	17
7.5.	Fator de classe de capacidade de uso dos solos	17
7.6.	Imóvel Rural	17
7.7.	Ofertas	18
7.8.	Situação do imóvel.....	18
7.9.	Terra cultivada	18
7.10.	Terra nua.....	18
7.11.	Uso da terra	18
7.12.	Valor da terra nua	19
8.	COLETA DE DADOS.....	19
8.1.	Consulta de mercado	19
8.2.	Cotações de mercado.....	19

8.3.	Atribuição da Nota Agronômica.....	22
8.4.	Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação.....	22
8.5.	Classe de capacidade de uso.....	23
8.6.	Homogeneização da amostra.....	23
8.7.	Saneamento amostral.....	23
8.8.	Intervalo de confiança.....	24
8.9.	Grau de precisão.....	25
9.	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	25
9.1.	Média.....	27
10.	CONCLUSÃO.....	27
11.	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	28
	ANEXOS.....	29
	Anexo I – Postagens das amostras utilizadas no laudo.....	29
	Anexo II-Anotação de responsabilidade técnica (ART).....	38

Laudo Técnico do Valor de Terra Nua por Hectare (VTN/ha)

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal de **Cezarina – GO** apresenta o presente Laudo Técnico de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), destinado à atualização do valor por hectare (VTN/ha) para o exercício de 2026, a ser informado à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, conforme as exigências legais relativas ao Imposto Territorial Rural (ITR).

O Valor da Terra Nua (VTN), conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, corresponde ao valor de mercado do imóvel rural considerado exclusivamente em seu estado natural, abrangendo o solo e seus elementos intrínsecos, tais como superfície, relevo, matas, florestas e demais formas de vegetação nativa, com exclusão de construções, instalações, benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas ou melhoradas e florestas plantadas. Essa definição visa assegurar maior precisão na apuração da base de cálculo do ITR, evitando distorções decorrentes da inclusão de melhorias ou investimentos realizados na área.

O VTN representa, portanto, o preço de mercado da terra em seu estado natural, considerando fatores como localização, aptidão agrícola, características físicas e dimensão do imóvel. A elaboração do presente laudo observa as disposições da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e está em conformidade com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelece os procedimentos técnicos aplicáveis às avaliações de bens para fins cadastrais e tributários, atendendo à legislação vigente da Receita Federal do Brasil.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Dados do Solicitante

- 💧 Nome empresarial: Município de Cezarina;
- 💧 Título do Estabelecimento (Nome de Fantasia): Prefeitura de Cezarina;
- 💧 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 25.043.530/0001-48;
- 💧 Responsável legal (Gestor Público): Valtenir Gonçalves da Silva;
- 💧 Telefone: (64) 3543-1819/ (64)93300-9374;
- 💧 E-mail: gabinetedoprefeitodecezarina@yahoo.com.br;
- 💧 Endereço para correspondências: Av. Rui Barbosa, nº 59, Centro, CEP: 76195-000,

nº42, Cezarina – GO.

2.2. Dados do responsável técnico

- 💧 Empresa Responsável: Átomo Soluções Ambientais LTDA;
- 💧 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 29.781.684/0001-98;
- 💧 Inscrição Estadual: 10.807.492-7;
- 💧 Nome do responsável técnico: Vanuza Cecília dos Santos;
- 💧 Cadastro de Pessoa Física (CPF): 029.307.971-42;
- 💧 Formação Profissional: Engenheira Agrônoma;
- 💧 Registro Nacional Profissional (CREA): 11018224084/D-GO;
- 💧 Número da ART Recolhida: 1020260114359;
- 💧 Endereço: Avenida Marinho de Melo Filho esquina com a Rua João Alves da Silveira, Quadra 44, Lote 01/02, Casa 03, Setor Cristina II Expansão, CEP: 75.389-123, Trindade – GO;
- 💧 Telefone: (62) 98313-7276
- 💧 E-mail: contato@atomosolucoes.com.br; comercial@atomosolucoes.com.br.

3. JUSTIFICATIVA

A elaboração do presente trabalho fundamenta-se na necessidade de atendimento às disposições da Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que estabelece as diretrizes para o envio de informações relativas ao Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB). O presente laudo refere-se ao Município de Cezarina, Estado de Goiás, e tem por finalidade subsidiar a definição da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), especialmente nas hipóteses de arbitramento previstas no artigo 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

4. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo apurar e atualizar o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare no Município de **Cezarina**, considerando exclusivamente o valor do solo e seus elementos naturais, tais como relevo, superfície, recursos naturais e vegetação nativa, desconsiderando benfeitorias, construções, instalações, culturas permanentes e temporárias,

pastagens cultivadas ou melhoradas e florestas plantadas, conforme os critérios estabelecidos na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, e na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Para a determinação dos valores, serão consideradas as diferentes classes de aptidão agrícola das terras do município, incluindo áreas com vegetação nativa, pastagens naturais, áreas agricultáveis e demais categorias previstas na legislação, observando-se fatores como localização, características físicas, potencial produtivo e condições de uso do solo.

A elaboração do laudo atende aos procedimentos técnicos definidos pela **ABNT NBR 14.653**, que regulamenta as avaliações de bens, assegurando rigor metodológico, fundamentação técnica e conformidade com as exigências legais aplicáveis ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

5. METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) no município de **Cezarina** – GO, foram observadas as disposições estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a ABNT NBR 14.653-3:2019, Avaliação de Bens, Parte 3 – Imóveis Rurais, que estabelece os procedimentos técnicos específicos aplicáveis para avaliação de imóveis rurais no Brasil. A referida norma orienta quanto à escolha da metodologia, coleta e tratamento dos dados de mercado, aos critérios de homogeneização e à apresentação dos resultados, garantindo fundamentação técnica e confiabilidade nos resultados do presente laudo.

Para o presente trabalho foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento e homogeneização por fatores, considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, tais como localização, capacidade de uso do solo, acesso, nota agrônômica e demais aspectos relevantes à formação do valor.

Em complemento, foram atendidas as diretrizes da Parte 1 da série NBR 14.653, que dispõe sobre os procedimentos gerais aplicáveis para avaliações de bens, definindo a estrutura mínima, os requisitos técnicos e a forma de apresentação para elaboração do laudo de avaliação.

Nos termos da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, as atividades relativas à Engenharia de Avaliações constituem atribuição privativa dos profissionais legalmente

habilitados nas áreas de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devidamente registrados em seus respectivos conselhos de classe.

5.1. Métodos e Critérios utilizados

Para a avaliação dos imóveis rurais com a finalidade de determinação do Valor da Terra Nua (VTN), adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização por fatores, conforme previsto no item 8.1 da ABNT NBR 14653-3:2019, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como em conformidade com o Anexo B e item 9.2.3 da referida norma, que dispõem sobre o tratamento técnico dos dados aplicável a imóveis rurais. Por este método, obtém-se inicialmente uma unidade amostral representativa do imóvel avaliando e, em seguida, procede-se à comparação com outros imóveis de características semelhantes e seus respectivos valores unitários (em hectares). A partir dessa comparação, são geradas novas amostras ajustadas mediante a aplicação de fatores de homogeneização, promovendo a padronização dos dados e tornando todas as amostras homogêneas para fins de determinação do valor final.

As amostras levantadas passam por criteriosa análise, visando evitar a utilização de dados inconsistentes ou que possam gerar vícios de avaliação. Para o saneamento estatístico, emprega-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, fundamentado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), adotando-se nível de confiança de até 80%, conforme orientação normativa. Tal procedimento permite identificar valores que destoam significativamente da tendência dominante do conjunto amostral, garantindo que eventual exclusão seja baseada em critério técnico consistente, e não arbitrário.

A definição dos fatores de homogeneização atende ao disposto no Item B.2 – Definição de fatores de homogeneização, constante do Anexo B da norma, sendo utilizada a metodologia consagrada na literatura técnica, como a escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires, para atribuição das notas relativas à situação e à capacidade de uso das terras.

Além da ABNT NBR 14653-3:2019 (com Versão Corrigida publicada em 2022), são observadas as demais legislações pertinentes à regularização fundiária, ambiental e ao cumprimento da função social da propriedade rural. Ressalta-se que todas as normas e dispositivos legais mencionados encontram-se vigentes na data de elaboração deste laudo, estando sujeitos a revisões e atualizações.

6. DESCRIÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO

Localizado na região sudoeste do estado de Goiás, o município de Cezarina teve sua origem diretamente ligada à construção da rodovia BR-060, no ano de 1960. Nesse período, o fazendeiro João Argemiro Cezar iniciou o loteamento de suas terras, onde atualmente se localiza o centro da cidade. Para a demarcação das áreas, foi contratado o agrimensor Agil José da Rocha, que recebeu como pagamento uma porção de terra, onde construiu um posto de gasolina às margens da rodovia, considerado a primeira edificação do povoado. Posteriormente, o fazendeiro Orlando Ferreira de Oliveira também realizou o loteamento de parte de sua propriedade, contribuindo para o crescimento do núcleo urbano, que passou a atrair famílias de diversas regiões. O nome “Cezarina” foi atribuído em homenagem ao seu fundador.

No âmbito administrativo, o distrito de Cezarina foi criado pela Lei Estadual nº 8.105, de 14 de maio de 1976, subordinado ao município de Palmeira de Goiás, condição mantida nas divisões territoriais de 1979 e 1983. A emancipação político-administrativa ocorreu por meio da Lei Estadual nº 10.413, de 1º de janeiro de 1988, quando o município foi desmembrado de Palmeiras de Goiás e Indiará, com instalação oficial em 1º de janeiro de 1989. Desde então, Cezarina é constituída apenas pelo distrito sede, configuração que permanece nas divisões territoriais posteriores, incluindo os anos de 2001 e 2018.

6.1. Localização

O município de Cezarina integra a região sudoeste do estado de Goiás, possuindo uma área territorial de aproximadamente 417,08 km². Está localizado a cerca de 70 km da capital estadual, Goiânia, e apresenta ligação com municípios como Palmeiras de Goiás, Indiará, Varjão, Edealina e Edéia, por meio de rodovias estaduais e da BR-060, que favorecem o escoamento da produção e a mobilidade regional. O município encontra-se inserido nas coordenadas UTM aproximadas de Longitude 630546.02 m E, e Latitude 8123018.48 m S., adotando o sistema geodésico SIRGAS 2000, no Fuso 22S.

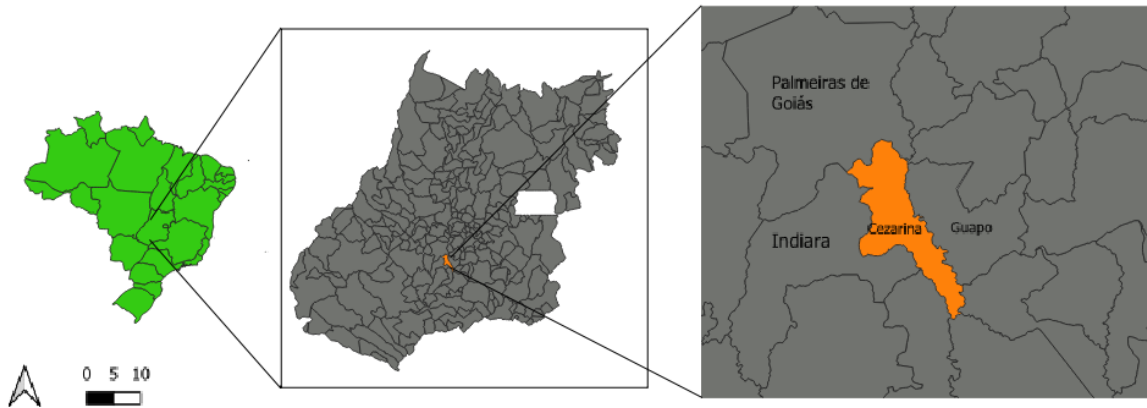


Figura 1: Mapa do Brasil e estado de Goiás, com divisões de municípios, ênfase no município de Cezarina-GO.

6.2. População

O município de Cezarina possui atualmente uma população estimada de 8.090 habitantes, com densidade demográfica de 19,40 habitantes por quilômetro quadrado. A estrutura etária observada na pirâmide populacional de 2022 indica um perfil mais concentrado nas faixas adultas, especialmente entre 30 e 49 anos, evidenciando predominância da população em idade economicamente ativa, sendo composta por cerca de 18% de crianças (0 a 14 anos), aproximadamente 17% de adolescentes e jovens (15 a 29 anos), cerca de 35% de adultos entre 30 e 49 anos, faixa mais representativa, em torno de 20% de adultos de 50 a 64 anos e, por fim, aproximadamente 10% de idosos com 65 anos ou mais, conforme estimativas baseadas em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

6.3. Economia

A economia de Cezarina é predominantemente baseada no setor agropecuário, que desempenha papel central no desenvolvimento do município. A produção agrícola destaca-se com o cultivo de grãos como soja e milho, impulsionada pelas condições favoráveis de solo e clima típicas do Cerrado goiano. Além disso, a pecuária de corte também possui grande relevância econômica, contribuindo para a geração de renda e emprego na zona rural, com uso crescente de tecnologias voltadas à melhoria da produtividade.

De acordo com dados do IBGE, o município possui um Produto Interno Bruto (PIB) capita de R\$65.904,82. Cezarina mantém forte integração com centros regionais, o que favorece o escoamento da produção e o acesso a insumos e mercados. Dessa forma, a economia local permanece diretamente ligada ao agronegócio, mas com tendência gradual de expansão em outros setores.

6.4. Clima

O município apresenta clima tropical com estação seca, classificado como Aw segundo Köppen e Geiger, típico da região Centro-Oeste do Brasil. A temperatura média anual situa-se em torno de 26 °C a 27 °C, enquanto a pluviosidade média anual gira em torno de 1.300 a 1.400 mm, concentrando-se principalmente no período chuvoso.

Observa-se que os maiores volumes de precipitação ocorrem entre os meses de outubro e março, com destaque para novembro, dezembro e janeiro, quando os índices ultrapassam aproximadamente 200mm mensais. A partir de abril, há uma redução progressiva das chuvas, atingindo os menores valores entre junho e julho, com precipitações praticamente nulas. A retomada do período chuvoso inicia-se em setembro, intensificando-se nos meses seguintes.

Em relação às temperaturas, as máximas mantêm-se relativamente estáveis no início do ano, próximas de 28 °C a 29 °C, apresentando elevação a partir de agosto e atingindo pico entre setembro e outubro, com valores em torno de 32 °C a 33 °C. Posteriormente, há uma leve queda até o final do ano. Já as temperaturas mínimas começam o ano em torno de 21 °C, reduzem-se gradativamente até cerca de 17 °C nos meses mais frios (junho e julho) e voltam a subir a partir de agosto. A amplitude térmica anual é moderada, refletindo a sazonalidade típica do clima tropical da região.

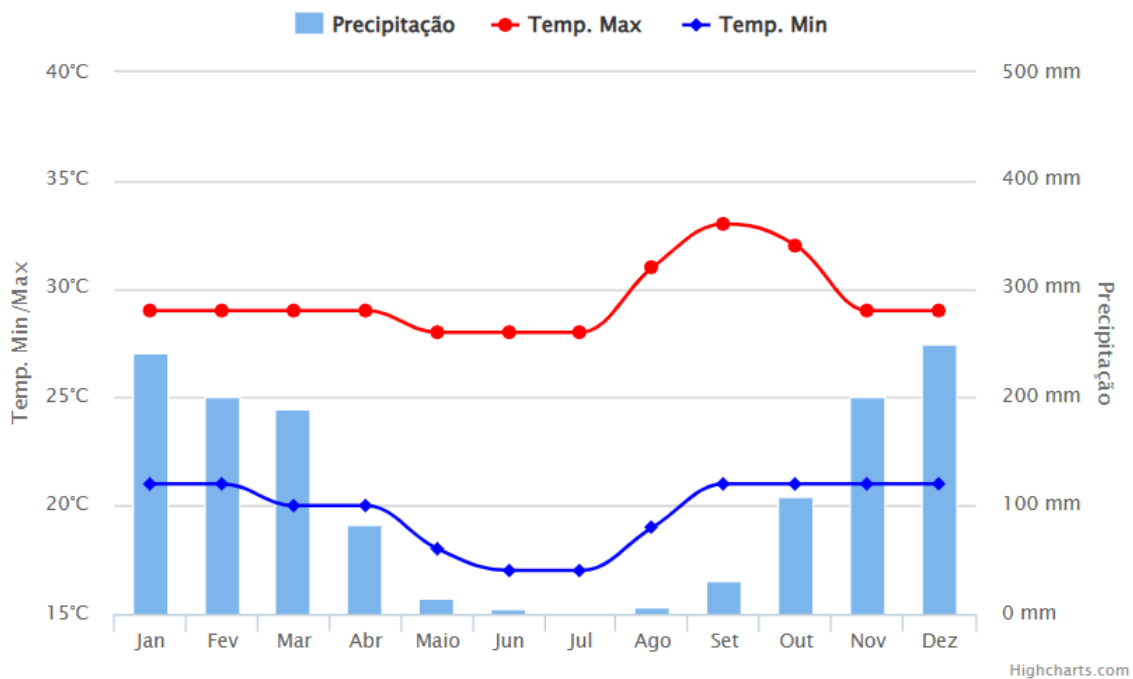


Figura 2: Gráfico climatológico e histórico do município de Cezarina. Fonte: Climatempo.

6.5. Hidrografia

De acordo com a classificação de Otto Pfafstetter, conforme dados disponibilizados pelo Sistema Estadual de Geoinformação de Goiás (SIEG), o enquadramento da bacia hidrográfica correspondente ao município encontra-se apresentado no Quadro 01.

Quadro 1: Classificação da Bacia Hidrográfica do município de Cezarina. Fonte: SIEG.

Código	Nível	Nome da Bacia
84948	5	Região Hidrográfica Rio Turvo
8494	4	Região Hidrográfica Rio dos Bois
849	3	Região Hidrográfica Rio Paranaíba a montante da Foz Rio Grande
84	2	Bacia Hidrográfica Rio Paraná
8	1	Região Hidrográfica do Rio Paraná

A hidrografia do município de Cezarina está inserida na bacia hidrográfica do Rio dos Bois, importante afluente do Rio Paranaíba, que por sua vez integra a grande bacia do Rio Paraná. O território municipal é drenado por cursos d'água de pequeno e médio porte, como córregos e nascentes, que desempenham papel essencial no abastecimento hídrico, na manutenção das atividades agropecuárias e no equilíbrio ambiental local. Esses recursos

hídricos apresentam regime sazonal, com maior volume durante o período chuvoso e redução significativa na estiagem, característica típica do clima tropical da região, o que reforça a importância da preservação das áreas de nascente e das matas ciliares.

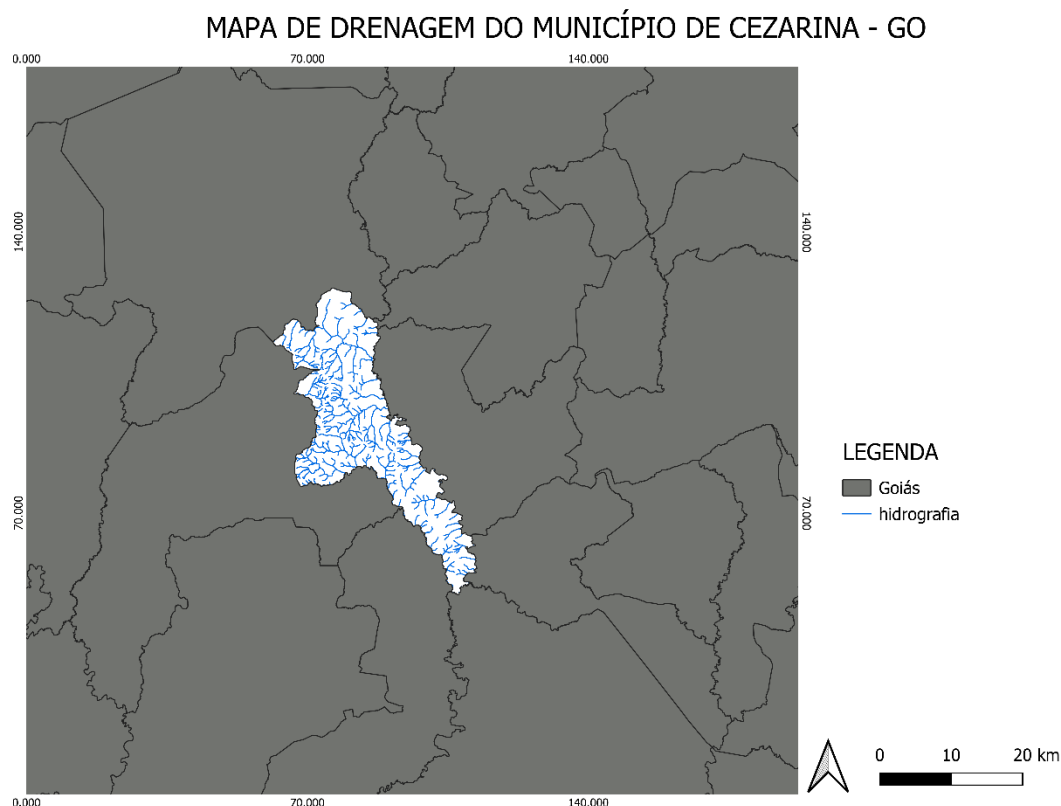


Figura 3: Mapa de drenagem do município de Cezarina-GO.

6.6. Relevo

O relevo do município de Cezarina caracteriza-se pela predominância de áreas planas a suave-onduladas, com declividades de até 8%, que ocupam a maior parte do território. Essas áreas são amplamente distribuídas e favorecem o desenvolvimento da agricultura mecanizada, sendo uma das principais características físicas da região. Observam-se também porções com relevo ondulado, apresentando declividades entre 8% e 20%, associadas principalmente às áreas de drenagem e aos vales dos cursos d'água, formando transições naturais na paisagem. Em menor proporção, ocorrem áreas classificadas como forte-onduladas, com declividades entre 20% e 45%, distribuídas de forma pontual no território.

As classes de relevo montanhoso (45% a 75%) e escarpado (acima de 75%) são praticamente inexistentes no município, indicando ausência de feições abruptas e relevo

acidentado. De maneira geral, Cezarina apresenta um relevo pouco movimentado, com suaves variações topográficas, o que contribui significativamente para a aptidão agrícola e o uso intensivo do solo.

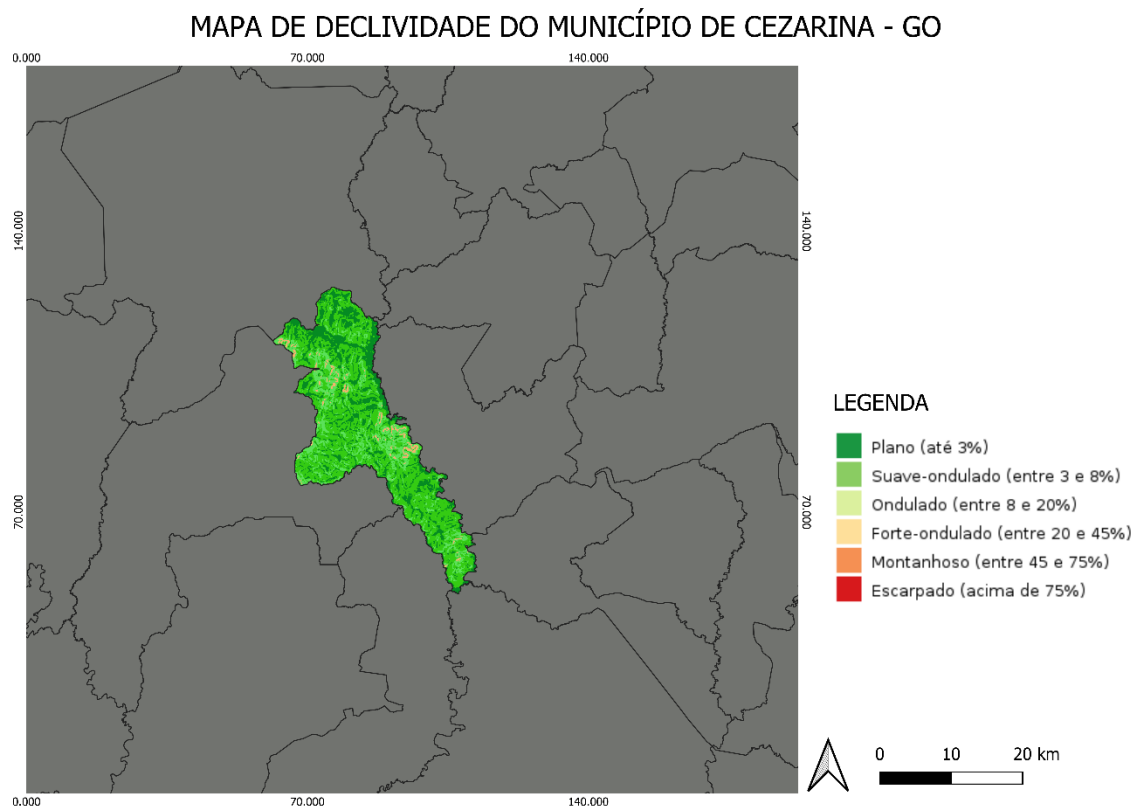


Figura 4: Mapa de declividade do município de Cezarina-GO.

6.7. Solos

Segundo dados do Sistema Estadual de Geoinformação de Goiás (SIEG), o município de **Cezarina** apresenta predominância de Latossolos, especialmente Latossolos Vermelhos em diferentes variações, além da ocorrência de Argissolos, Cambissolos, Gleissolos e Neossolos, bem como áreas associadas a corpos hídricos. Conforme observado no mapa, os Latossolos Vermelhos distróficos, ácricos e férricos ocupam a maior parte do território municipal, caracterizando-se como solos profundos, bem drenados e altamente intemperizados. Apesar da baixa fertilidade natural em algumas dessas classes, são amplamente utilizados na agricultura mediante práticas de correção e adubação, o que favorece o desenvolvimento das atividades agropecuárias locais.

Também são identificados Latossolos Vermelho-Amarelos distróficos, que apresentam características intermediárias, com boa profundidade e drenagem. Em menor proporção,

ocorrem Argissolos Vermelho-Amarelos eutróficos, que possuem horizonte B textural e maior teor de argila em subsuperfície, resultando em fertilidade natural relativamente mais elevada. Os Cambissolos Háplicos distróficos aparecem de forma restrita, sendo solos menos desenvolvidos e com profundidade variável. Já os Neossolos Litólicos distróficos ocorrem em áreas pontuais, geralmente associados a relevo mais movimentado e menor espessura de solo. Por fim, os Gleissolos Háplicos, tanto distróficos quanto eutróficos, estão relacionados às áreas mais baixas e próximas aos cursos d'água, onde há influência do lençol freático e drenagem deficiente. De maneira geral, a distribuição dos solos em Cezarina reflete a interação entre relevo, material de origem e regime hídrico, sendo fator determinante para o uso e ocupação do solo no município.

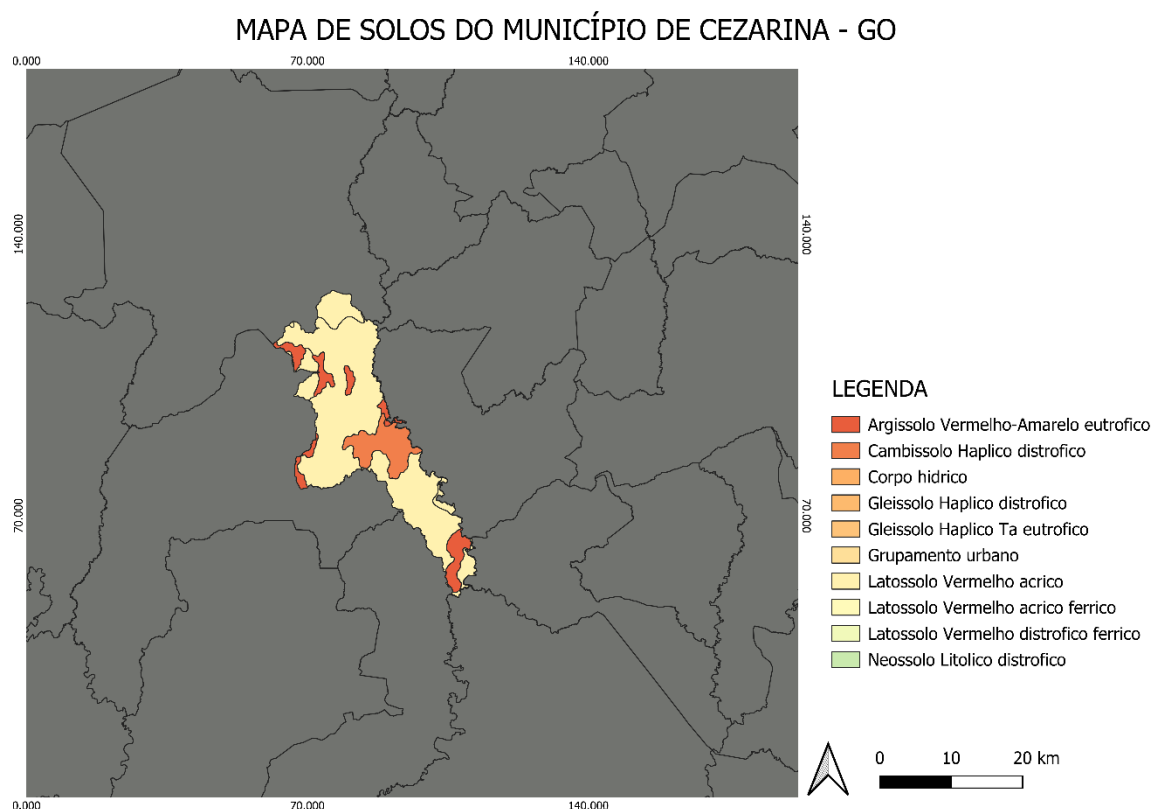


Figura 5: Mapa de Solos do município de Cezarina.

6.8. Vegetação

O bioma Cerrado é reconhecido como uma das principais formações vegetais do Brasil, ocupando aproximadamente 25% do território nacional e configurando-se como a segunda maior cobertura vegetal do país (Coutinho, 1990; Eiten, 1994; Ribeiro & Walter, 1998). O

município de **Cezarina** está integralmente inserido nesse bioma, o qual apresenta vegetação adaptada a um clima tropical sazonal, com estações bem definidas de seca e chuva, além de solos, em geral, ácidos e de baixa fertilidade natural.

A vegetação do Cerrado caracteriza-se pela presença de espécies arbóreas com troncos retorcidos, casca espessa e adaptações fisiológicas às condições de déficit hídrico e ocorrência de queimadas naturais. No município, podem ser observadas diferentes fitofisionomias, incluindo formações florestais como Matas Ciliares, Matas de Galeria, Matas Secas e Cerradões. Essas formações apresentam predomínio de espécies arbóreas que podem ultrapassar 15 metros de altura, com dossel relativamente contínuo e elevada produção de serapilheira. As Matas Ciliares e de Galeria estão diretamente associadas aos cursos d'água, desempenhando papel fundamental na proteção dos recursos hídricos e na estabilidade ambiental, enquanto as Matas Secas e os Cerradões ocorrem em áreas não necessariamente vinculadas à rede de drenagem, geralmente sobre solos bem drenados e de fertilidade variável.

As espécies mais frequentemente encontradas no cerrado são angico (*Anadenanthera colubrina*), cedro (*Cedrela odorata*), imburana (*Amburana cearensis*), ipês (*Tabebuia spp*), jequitibá (*Cariniana estrellensis*), jurema (*Chloroleucon tenuiflorum*), maminha-de-porca (*Zanthoxylum rhoifolium*), mutamba (*Guazuma ulmifolia*), sendo também comum, em determinados locais, a ocorrência de barriguda (*Chorisia sp*). Essas espécies possuem relevante importância ecológica, contribuindo para a manutenção da fauna, ciclagem de nutrientes e estabilidade dos ecossistemas locais.

6.9. Caracterização fundiária

Segundo o Censo Agropecuário 2017 do IBGE, no município existem 484 estabelecimentos agropecuários, ocupando uma área de 34.833 hectares. Ressalta-se, contudo, que essa área pode ser maior na prática, uma vez que os dados censitários podem não contemplar integralmente todas as propriedades rurais ou possíveis atualizações decorrentes de desmembramentos, incorporações e mudanças no uso e ocupação do solo ao longo do tempo.

7. APURAÇÃO DE DADOS

7.1. Aptidão agrícola

Trata-se de uma classificação que tem por objetivo evidenciar as potencialidades e limitações do uso da terra, considerando suas características físicas, químicas e ambientais, bem como as possibilidades de superação ou mitigação dessas restrições por meio de práticas de manejo e técnicas de melhoramento, visando assegurar maior eficiência produtiva aliada à conservação dos recursos naturais.

7.2. Infraestrutura da propriedade rural

A infraestrutura da propriedade rural em **Cezarina** foi avaliada considerando acesso, recursos hídricos, energia elétrica e vias internas para circulação de pessoas e máquinas. Esses elementos influenciam a exploração econômica, logística e manejo das áreas. A vistoria constatou que a infraestrutura está compatível com propriedades da região e atende às necessidades produtivas. Para a avaliação do valor da terra, essas condições foram incorporadas ao processo comparativo, com ajustes por fatores de homogeneização, conforme a ABNT NBR 14653-3.

7.3. Benfeitorias

A análise considerou a comparação do imóvel avaliando com outras propriedades rurais de características e destinação equivalentes, especialmente quanto aos aspectos de infraestrutura e benfeitorias existentes, como disponibilidade de água, energia elétrica e condições de acesso. As diferenças identificadas entre os elementos amostrais foram ajustadas por meio da aplicação de fatores de homogeneização, admitindo variações de até 20% (para mais ou para menos), conforme os critérios técnicos previstos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14653-3.

Quadro 2: Notas de benfeitorias.

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito Baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio e Baixo

1,000	Imóvel Avaliado
1,001 a 1,050	Médio e Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito Alto
1,151 a 1,200	Ótimo

7.4. Levantamento de mercado

A análise considerou a comparação do imóvel avaliado com outras propriedades rurais de características e destinação equivalentes, especialmente quanto aos aspectos de infraestrutura e benfeitorias existentes, como disponibilidade de água, energia elétrica e condições de acesso. As diferenças identificadas entre os elementos amostrais foram ajustadas por meio da aplicação de fatores de homogeneização, admitindo variações de até 20% (para mais ou para menos), conforme os critérios técnicos previstos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14653-3.

7.5. Fator de classe de capacidade de uso dos solos

O fator de classe de capacidade de uso do solo foi considerado no processo de homogeneização dos dados de mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14653-3 para avaliações de imóveis rurais. Esse fator reflete o potencial produtivo das terras, sendo determinado a partir das características físicas do solo, relevo, drenagem, suscetibilidade à erosão e demais limitações naturais que influenciam sua aptidão agrícola. Dessa forma, as diferenças de capacidade de uso entre o imóvel avaliado e os elementos amostrais foram ajustadas mediante a aplicação de fatores técnicos, visando compatibilizar os dados e garantir maior consistência e representatividade ao valor estimado da terra nua.

7.6. Imóvel Rural

Considera-se imóvel rural a área contínua de terra localizada fora do perímetro urbano, independentemente de sua destinação, que seja destinada ou passível de destinação à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. O imóvel rural pode compreender áreas produtivas, áreas em processo de utilização, bem como áreas com

limitações de uso, sendo sua caracterização fundamentada nos critérios técnicos e legais aplicáveis à avaliação de terras rurais para determinação do Valor da Terra Nua (VTN).

7.7. Ofertas

As ofertas de imóveis rurais são utilizadas como fonte complementar para análise do mercado na determinação do Valor da Terra Nua (VTN). Esses dados são obtidos por meio de anúncios, imobiliárias e corretores, permitindo identificar tendências de valores para propriedades com características semelhantes. Como representam preços solicitados, podem diferir dos valores efetivamente negociados, sendo utilizados apenas como referência auxiliar no método comparativo de dados de mercado.

7.8. Situação do imóvel

A avaliação considerou a posição do imóvel em relação a centros de referência e as características de acesso, levando em conta tanto a conformidade legal quanto a facilidade de circulação, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3 para avaliação de imóveis rurais.

7.9. Terra cultivada

O imóvel apresenta áreas destinadas ao cultivo agrícola, pecuária ou em pousio, considerando-se o estado de uso do solo para fins de avaliação, conforme os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3.

7.10. Terra nua

Considera-se o imóvel em seu estado natural, desconsiderando quaisquer benfeitorias, compreendendo o solo em sua superfície, incluindo mata, floresta, pastagem nativa ou outras formas de vegetação espontânea, bem como o acesso natural, conforme os critérios da ABNT NBR 14653-3 para avaliação de imóveis rurais.

7.11. Uso da terra

Refere-se ao uso real da terra, que pode ou não coincidir com sua aptidão agrícola. Quando há incompatibilidade entre o uso e a capacidade do solo, observa-se redução no potencial produtivo e possíveis impactos sobre a conservação dos recursos naturais, conforme critérios técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis rurais.

7.12. Valor da terra nua

Refere-se à distinção entre o valor total do imóvel e o valor correspondente às benfeitorias, incluindo, quando aplicável, a consideração de passivos ou ativos ambientais, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 14653-3.

8. COLETA DE DADOS

8.1. Consulta de mercado

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou proposta para propriedades localizadas em municípios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com precisão e imparcialidade.

8.2. Cotações de mercado

O quadro apresentado a seguir consolida os resultados de uma pesquisa de mercado conduzida em março de 2026, com foco na dinâmica de oferta, procura e efetivação de negócios envolvendo imóveis rurais na região em estudo. Para a composição dessas informações, foi utilizado dados fornecidos por intermediadores do mercado imobiliário rural, sendo anúncios veiculados em diferentes meios.

Foram consideradas, na amostra, propriedades localizadas tanto no município avaliado quanto em localidades próximas que compartilham características semelhantes, como aptidão agrícola, acesso, infraestrutura e padrão de ocupação. Essa abrangência contribui para tornar a análise mais representativa e alinhada à realidade regional.

Com base nesse conjunto de dados, procedeu-se a uma avaliação comparativa que permitiu observar tendências de valorização, variações de preços e o comportamento do mercado de terras. Essas informações servem como referência técnica para a estimativa do Valor da Terra Nua (VTN), garantindo maior consistência e fundamentação ao processo de avaliação, conforme práticas adotadas em estudos dessa natureza.

Quadro 3: Ofertas de imóveis no município Cezarina.

Imóvel	Município	Área (ha)	Valor total (R\$)	Valor hectare (R\$)	Capacidade de Uso*	Benfeitorias**	Descrição	Contato
Nº 01	Cezarina - GO	51.79	4.100.000	79.165,86	Classe II e IV	Sede, instalações agrícolas e casa do peão e eletricidade.	Terra fértil, Recursos Hídricos Abundantes e pomar de frutas.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda- apenas-5-km-do-emporio-casarao-br-060-fazenda-a-venda-517880-00-por-r-1492876688?lis=listing_1100
Nº 02	Cezarina - GO	29.04	1.860.000	64.049,58	Classe II e IV	Chiqueiro, curral simples, casa sede e escriturada.	Pomar, água corrente o ano todo, toda formada com pasto.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-6-alqueires-municipio-de-cezarina-1490859504?lis=listing_1100
Nº 03	Cezarina - GO	49.37	6.000.000	121.531,29	Classe II	Chiqueiro, casa sede, curral de grande porte e paiol.	Pomar variado, pastagem em terra vermelha e represas.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-sao-joaquim-ii-1469213172?lis=listing_1100
Nº04	Cezarina - GO	314	169.000.000	538.216,56	Classe II e IV	Curral, duas casas e um barracão, poço artesiano.	Córrego na lateral, três represas, argila 40/50.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-entre-cezarina-e-eddealina-goias-1476304110?lis=listing_1100
Nº 05	Cezarina - GO	116,16	8.400.000	72.314,04	Classes II	Uma casa, um curral, poço artesiano e toda	3 km de estrada de	OLX

						cercada com arame liso.	chão, acesso ao rio dos bois.	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-cezarina-goias-1475165746?lis=listing_1100
Nº 06	Cezarina - GO	358,16	25.900.000	72.307,99	Classe II e IV	Casa sede e para funcionários, galpão, curral simples.	Nascente e represa, as margens do asfalto.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-74-alqueires-358-16-hectares-cezarina-go-1469852117?lis=listing_1100
Nº 07	Cezarina - GO	83.72	5.000.000	59.722,88	Classe II	3 casas, curral completo, 6 divisões de pasto toda cercada.	2km de estrada de chão, 15km até na br 060 e 80 km da capital Goiânia.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-17-3-alqueires-83-72-hectares-cezarina-go-1431712720?lis=listing_1100
Nº 08	Cezarina - GO	111	11.500.000	103.603,60	Classe II e IV	Casa sede, casa para funcionários, curral, galpão e granja de porcos e represa.	Cortada por ribeirão, diversas nascentes.	OLX https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-23-alqueires-111-hectares-cezarina-go-1394737807?lis=listing_1100

Nota: * - Capacidade de uso do solo, segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984);

** - Tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

- Linhas em cinza: imóveis descartados com valores mais altos e mais baixos.

8.3. Atribuição da Nota Agronômica

A nota agronômica é uma avaliação técnica utilizada para quantificar a qualidade e o potencial produtivo de uma propriedade rural, servindo como base para negociações, arrendamentos, financiamentos e determinação do Valor da Terra Nua (VTN). Essa nota considera diversos fatores relacionados ao uso agrícola e pecuário da propriedade, permitindo uma análise objetiva do desempenho esperado da terra.

8.4. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Cezarina (GO) possui uma malha viária diversificada, conectando áreas urbanas e rurais e facilitando o escoamento agrícola, além da ligação com municípios vizinhos e regiões produtivas de Goiás.

- **Estrutura viária:** rodovias estaduais e municipais, malha urbana pavimentada e estradas rurais (pavimentadas ou com cascalho), embora trechos sem pavimentação apresentem restrições durante o período de chuvas.

- **Viabilidade de circulação:** rede urbana eficiente para veículos leves; rede rural atende às atividades agrícolas e pecuárias, mas exige manutenção periódica.

- **Desafios e potencialidades:** conservação das estradas rurais e drenagem; boas condições urbanas com possibilidade de melhorias em pavimentação, sinalização e acessibilidade.

Quadro 4: Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	95%	75%	65%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

8.5. Classe de capacidade de uso

A capacidade de uso do solo é determinada considerando relevo, declividade, risco de erosão e características físicas, químicas e morfológicas do solo, utilizando-se modelos matemáticos, estatísticos ou escalas específicas, como a de Mendes Sobrinho.

As terras são classificadas em oito classes (I a VIII), com intensidade de uso decrescente:

- **Classe I:** Cultivo sem restrições.
- **Classe II:** Cultivo com restrições moderadas, exige conservação do solo.
- **Classe III:** Cultivo com problemas complexos, requer manejo conservacionista (terraceamento, plantio em curvas de nível).
- **Classe IV:** Cultivo limitado, geralmente recomendada para pastagens, reflorestamento ou preservação ambiental.
- **Classes V a VII:** Adaptadas para pastagens ou reflorestamento, com restrições variáveis.
- **Classe VIII:** Impróprias para cultivo, pastagem ou reflorestamento; destinadas à preservação ambiental, recreação ou armazenamento de água.

Em Cezarina, **predominam as Classes II e III** com áreas de relevo mais acentuado classificadas como **Classe IV**, alinhadas ao mapeamento do relevo do município (plano, suave ondulado, ondulado e forte ondulado).

Essa classificação orienta **uso agrícola, manejo do solo e valor econômico das propriedades.**

8.6. Homogeneização da amostra

A homogeneização das amostras no laudo de VTN consiste em organizar e padronizar todas as informações coletadas sobre a propriedade, incluindo características de solo, topografia, cultura, pastagens, infraestrutura e recursos hídricos. Esse procedimento permite que os dados sejam analisados de forma uniforme, reduzindo discrepâncias entre diferentes áreas da propriedade e garantindo que a avaliação reflita com precisão o potencial produtivo e econômico do imóvel rural.

8.7. Saneamento amostral

Para o saneamento amostral, foram testados os métodos da Média, desvio padrão, Chauvenet e Arley.

A análise dos modelos indicou que o critério mais adequado é o do Desvio padrão por apresentar o menor desvio do conjunto amostral saneado, proporcionando uma maior precisão das análises.

Quadro 6: Quadro resumo dos critérios de saneamento amostral, média saneada em R\$/hectare.

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}	S _{saneado}
Média	8	1.343,75	714,89
Desvio-padrão	6	1.325,83	544,68
Chauvenet	6	1.325,83	544,68
Arley	6	1.325,83	544,68
Melhor critério de saneamento			Desvio
Desvio-padrão	6	1.325,83	544,68

8.8. Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação fundamenta-se em uma pesquisa consistente, que permite o adequado tratamento estatístico do conjunto amostral, garantindo que o valor adotado esteja contido em um intervalo de confiança de 80% em torno do valor médio estimado. O Quadro 17 apresenta o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R\$/ha, bem como a respectiva amplitude desse intervalo. Ressalta-se que o Valor Básico Unitário (VBU) encontra-se inserido dentro desse intervalo de confiança.

Quadro 7: Quadro referente ao intervalo de confiança.

Intervalo de confiança	
IC Superior	1.897,54
IC Inferior	457
Amplitude do intervalo de confiança	20%
Grau de precisão	≤ 30%

8.9. Grau de precisão

Conforme os parâmetros definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas na norma NBR 14653-3, esta avaliação enquadra-se no grau de precisão III, tendo em vista que a amplitude do intervalo de confiança apurado apresentou-se inferior ao limite de 30% estabelecido pela referida norma.

Figura 6: Grau de precisão (NBR14653-3 ABNT, 2019)

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

9. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

O processo de homogeneização tem por finalidade ajustar eventuais diferenças existentes entre os elementos comparativos coletados no mercado e o imóvel paradigma, de forma a garantir maior consistência, uniformidade e representatividade aos dados utilizados na avaliação. Para tanto, foram aplicados fatores empíricos consagrados na Engenharia de Avaliações, associados ao tratamento estatístico dos dados, conforme metodologia prevista na ABNT NBR 14653-3.

No procedimento adotado, foram atribuídas notas aos imóveis avaliados e aos elementos amostrais, permitindo a comparação entre as características dos dados coletados e a determinação dos fatores de homogeneização correspondentes. Adicionalmente, foi considerado um ajuste redutor de até 10% nos valores das amostras provenientes de ofertas, por se tratar de preços anunciados que podem não refletir integralmente os valores efetivamente praticados em transações de mercado, admitindo-se certa elasticidade nas negociações.

O método aplicado visa assegurar que o valor estimado represente adequadamente o potencial econômico da terra em seu estado natural, desconsiderando benfeitorias, edificações ou quaisquer melhorias, em conformidade com os princípios técnicos da norma supracitada e com a legislação tributária aplicável ao Valor da Terra Nua (VTN).

O coeficiente referente à capacidade de uso das terras foi determinado a partir da média das classes de utilização observadas em cada imóvel avaliado, considerando as características de aptidão agrícola, limitações naturais e forma de exploração do solo.

Para a determinação do coeficiente relativo ao tamanho do imóvel avaliado, considerou-se o tamanho médio das propriedades rurais no município, estimado em 155,96 hectares, conforme dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR). Esse valor foi adotado como referência para o cálculo do fator de tamanho, obtido pela relação entre a área média municipal e a área do imóvel ofertado, conforme a seguinte expressão:

$$r = Ta / Tf$$

$$\text{Nota} = 1 + (r - 1) \times 0,1$$

Onde:

r = Relação entre áreas

Ta = Tamanho médio dos imóveis rurais no município avaliado (ha)

Tf = Área do imóvel ofertado (ha)

No que se refere às benfeitorias e à infraestrutura básica das propriedades comparadas, tais como condições de acesso, disponibilidade de água, energia elétrica e demais elementos de suporte à atividade rural, foram considerados ajustes comparativos entre os elementos amostrais e o imóvel avaliado. Conforme tratamento técnico previsto no item 9.2.3.5 da norma citada, admite-se variação de até 20%, para mais ou para menos, na aplicação dos fatores de homogeneização.

Para fins de comparação com o imóvel avaliado, foram estabelecidos critérios de classificação que atribuem notas às benfeitorias e às condições de infraestrutura das propriedades ofertadas em relação ao imóvel paradigma, permitindo a adequada ponderação dessas características no processo de homogeneização dos dados de mercado.

Tendo em mãos estes dados, realizou-se a homogeneização dos preços/ha do VTN para os imóveis avaliados, encontrando os seguintes resultados:

Quadro 8: Homogeneização de imóveis ofertados.

Imóvel	Área (ha)	Valor hectare (R\$)	Oferta	Nota Agronômica (NA)	Elasticidade	Benf.	Preço/ha homog.
Nº 01	51.79	79.165,86	0,855	0,950	1,00	0,80	51.441,97
Nº 02	29.04	64.049,58	0,713	0,950	1,00	0,85	36.876,38
Nº 05	116,16	72.314,04	0,713	0,824	1,00	1,00	42.485,36
Nº 06	358,16	72.307,99	0,855	0,713	1,00	1,00	42.481,81
Nº 07	83.72	59.722,88	0,760	0,713	1,00	1,00	32.362,63
Nº 08	111	103.603,60	0,713	0,713	1,00	0,80	42.135,08

9.1. Média

$$X = \Sigma(Xi / n) \text{ ----- } X = \text{R\$41.297,21}$$

Onde:

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

n = Número de ofertas

Têm-se uma média de Valor de Terra Nua de R\$ 41.297,21

10. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de **Cezarina** – GO, para o ano 2026, calculado conforme a metodologia descrita neste laudo técnico.

Considerando os fatores analisados, tais como aptidão agrícola das terras, capacidade de uso do solo, condições de acesso e comportamento do mercado fundiário rural local, verificou-se valorização dos imóveis rurais no município no período avaliado. Dessa forma, o VTN final por hectare foi definido a partir da faixa média de preços praticados no mercado local, ajustada de acordo com as características produtivas e estruturais das propriedades.

Constatou-se que terras classificadas como Classe I – Lavoura – Aptidão Boa, especialmente aquelas com acesso por estradas vicinais de padrão II, apresentaram valores

médios superiores aos registrados no período anterior, refletindo o aquecimento do mercado de terras agrícolas e a elevada capacidade produtiva dessas áreas.

Assim, após a homogeneização dos valores obtidos em pesquisas de mercado e aplicação dos parâmetros comparativos, definiu-se o VTN de referência para a Classe I – Lavoura – Aptidão Boa, a partir do qual foram estimados os valores das demais classes de uso por meio de fatores de enquadramento, conforme apresentado na tabela a seguir.

Quadro 9: Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Cezarina– GO (2025).

Enquadramento	Descrição	f	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura - aptidão boa	1,00	41.297,21
II	Lavoura - aptidão regular	0,85	35.102,62
III	Lavoura - aptidão restrita	0,77	31.798,85
IV	Pastagem plantada	0,75	30.972,90
V	Silvicultura ou pastagem natural	0,66	27.256,15
VI	Preservação da fauna ou flora	0,42	17.344,85

Cezarina – GO, 14 de abril de 2026.

11. ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



VANUZA CECÍLIA DOS SANTOS
Engenheira Agrônoma – CREA nº11018224084/D-GO
Responsável Técnico

ANEXOS

Anexo I – Postagens das amostras utilizadas no laudo

UNIDADES AMOSTRAIS

Imóvel 01:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-apenas-5-km-do-emporio-casarao-br-060-fazenda-a-venda-517880-00-por-r-1492876688?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-apenas-5-km-do-emporio-casarao-br-060-fazenda-a-venda-517880-00-por-r-1492876688?lis=listing_1100

Goias > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina

09/04 às 22:46

R\$ 4.100.000

Venda

Condomínio R\$ 1 / m²

IPTU R\$

Simular consórcio

(62) 99228-2 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência e negociação. Saiba mais

GoDaddy Obtenha um e-mail tão profissional quanto o seu negócio.

PROFISSIONAL

FAZENDA A VENDA À APENAS 5 KM DO EMPÓRIO CASARÃO BR 060 Fazenda à Venda, 517880.00 por R\$

Figura 7, 8 e 9: Imóvel 01- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no município de Cezarina, na região de Linda Vista, a aproximadamente 4 km do Empório Casarão, às margens da BR-060, com fácil acesso. Possui

área total de 10,7 alqueires, composta por terras férteis e aptas para diversas atividades agropecuárias. A área apresenta cerca de 3,5 alqueires cultivados com soja nos últimos anos e aproximadamente 7,2 alqueires de pastagens formadas com braquiária, além de áreas com culturas perenes, como bananal em produção e pomar diversificado com espécies frutíferas.

A propriedade conta com boa infraestrutura, incluindo casa sede com 5 quartos, sala, cozinha, banheiros e fogão a lenha, além de casa para funcionário. Dispõe ainda de benfeitorias rurais como curral com embarcador, divisões, tronco, sala de ordenha equipada, instalações para armazenamento e apoio às atividades produtivas. Possui abundância hídrica, com três nascentes, represas e tanque para criação de peixes, além de energia elétrica em toda a área. Trata-se de uma propriedade com grande potencial produtivo, sendo indicada tanto para exploração agropecuária quanto para investimento rural.

Imóvel 02:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-6-alqueires-municipio-de-cezarina-1490859504?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026





go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-6-alqueires-municipio-de-cezarina-1490859504?lis=listing_1100

Goiás > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina

02/04 às 11:25

R\$ 1.860.000

Venda

Condomínio R\$ 1 / mês

IPTU R\$ 1

Simular consórcio

(62) 98105-8 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Alugue com a Flanga CredAluga. Peça mais informações.

FAZENDA DE 6 ALQUEIRES MUNICIPIO DE CEZARINA

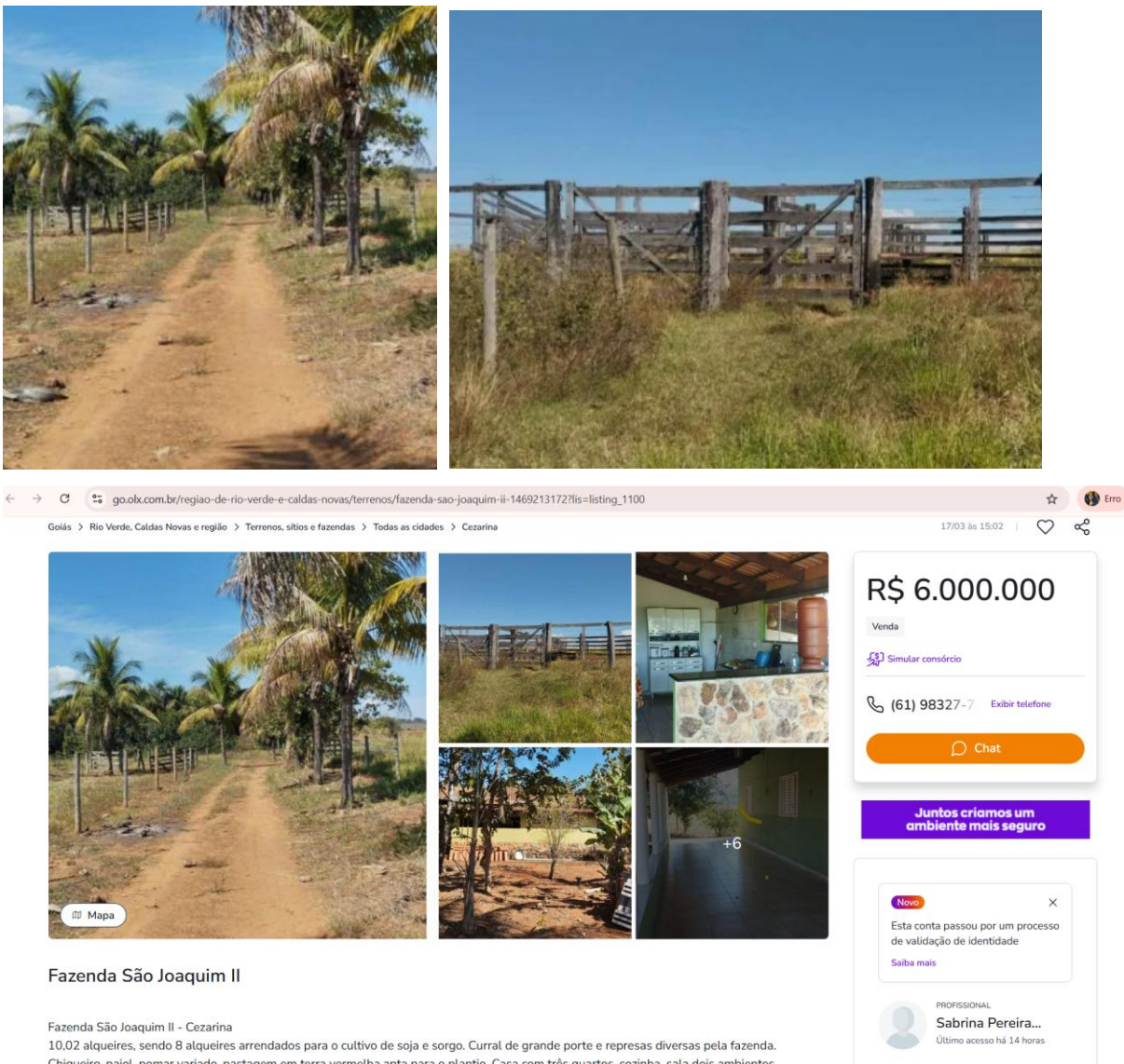
Figura 10, 11 e 12: Imóvel 02- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no distrito de Linda Vista, no município de Cezarina, a aproximadamente 80 km de Goiânia, com acesso por cerca de 10 km de estrada de chão em boas condições. Possui área total de 6 alqueires, destacando-se pela localização privilegiada e pelo fácil acesso dentro da região. A área encontra-se totalmente formada em pastagens de boa qualidade, sendo adequada para a atividade pecuária. A propriedade é cortada pelo Ribeirão Areias, garantindo disponibilidade hídrica durante todo o ano. Conta ainda com benfeitorias como casa simples com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro e área, curral, chiqueiro, pomar e energia elétrica instalada, além de estar devidamente escriturada. O valor do imóvel está estipulado em R\$ 1.860.000,00, representando uma oportunidade atrativa para uso produtivo ou investimento rural.

Imóvel 03:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-sao-joaquim-ii-1469213172?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-sao-joaquim-ii-1469213172?lis=listing_1100

Goiás > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina

17/03 às 15:02

R\$ 6.000.000

Venda

Simular consórcio

(61) 98327-7 Exibir telefone

Chat

Juntos criamos um ambiente mais seguro

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Saiba mais

PROFISSIONAL
Sabrina Pereira...
Último acesso há 14 horas

Fazenda São Joaquim II

Fazenda São Joaquim II - Cezarina
10,02 alqueires, sendo 8 alqueires arrendados para o cultivo de soja e sorgo. Curral de grande porte e represas diversas pela fazenda. Chiqueiro, paiol, pomar variado, pastagem em terra vermelha apta para o plantio. Casa com três quartos, cozinha, sala dois ambientes.

Figura 13, 14 e 15: Imóvel 03- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

Descrição do anúncio: A Fazenda São Joaquim II está localizada no município de Cezarina, nas proximidades do vilarejo da Gameleira. Possui área total de 10,02 alqueires, dos quais aproximadamente 8 alqueires encontram-se arrendados para o cultivo de soja e sorgo, evidenciando seu potencial produtivo agrícola. A área é composta por terras vermelhas aptas ao plantio, além de pastagens, o que possibilita a diversificação das atividades agropecuárias.

A propriedade conta com infraestrutura funcional, incluindo curral de grande porte, represas distribuídas ao longo da área, chiqueiro, paiol e pomar variado. Dispõe ainda de casa sede com três quartos, cozinha, sala com dois ambientes, alpendre e área de serviço. O imóvel apresenta boas condições para produção e investimento rural, estando ofertado pelo valor de R\$ 6.000.000,00.

Imóvel 04:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-entre-cezarina-e-edealina-goias-1476304110?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026

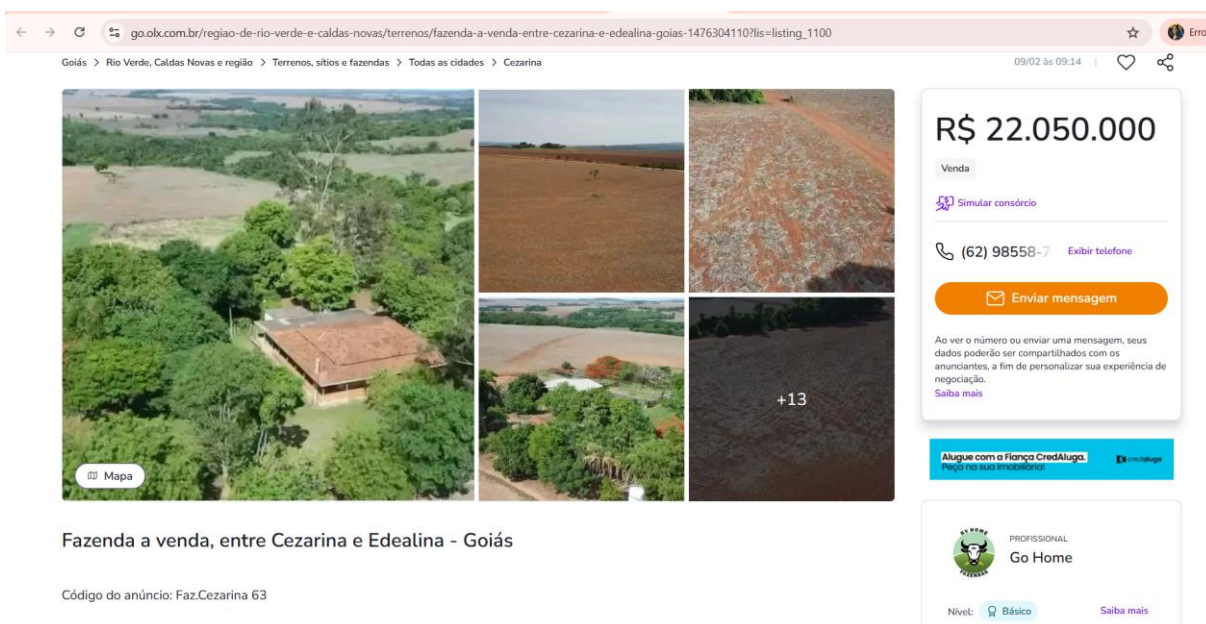


Figura 16, 17 e 18: Imóvel 04- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

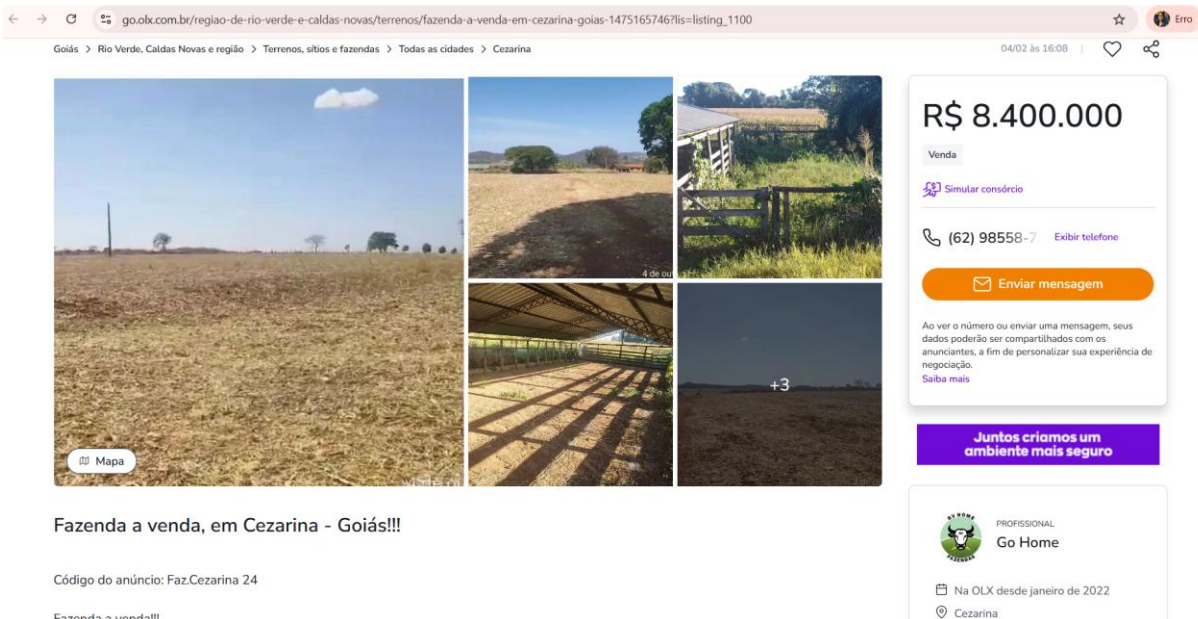

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada entre os municípios de Cezarina e Edealina, em região estratégica para o agronegócio. Possui área total de 63 alqueires, sendo aproximadamente 45 alqueires destinados à lavoura, com solos apresentando teor de argila entre 40% e 50%, o que confere boa aptidão agrícola. A área conta com recursos hídricos expressivos, incluindo um córrego de grande porte, um córrego lateral perene, três represas e um poço artesiano, garantindo disponibilidade de água ao longo de todo o ano. A propriedade dispõe de infraestrutura adequada para atividades agropecuárias, com curral com capacidade para aproximadamente 500 cabeças, duas casas de apoio e um barracão para armazenamento e suporte operacional. Trata-se de um imóvel com elevado potencial

produtivo, sendo indicado tanto para agricultura quanto para pecuária. O valor está estipulado em R\$ 350.000,00 por alqueire.

Imóvel 05:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-cezarina-goias-1475165746?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-cezarina-goias-1475165746?lis=listing_1100

Goiás > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina

04/02 às 16:08

R\$ 8.400.000

Venda

Simular consórcio

(62) 98558-7 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Juntos criamos um ambiente mais seguro

PROFISSIONAL
Go Home

Na OLX desde janeiro de 2022

Cezarina

Fazenda a venda, em Cezarina - Goiás!!!

Código do anúncio: Faz.Cezarina 24

Fazenda a venda!!! ...

Figura 20, 21 e 22: Imóvel 05- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

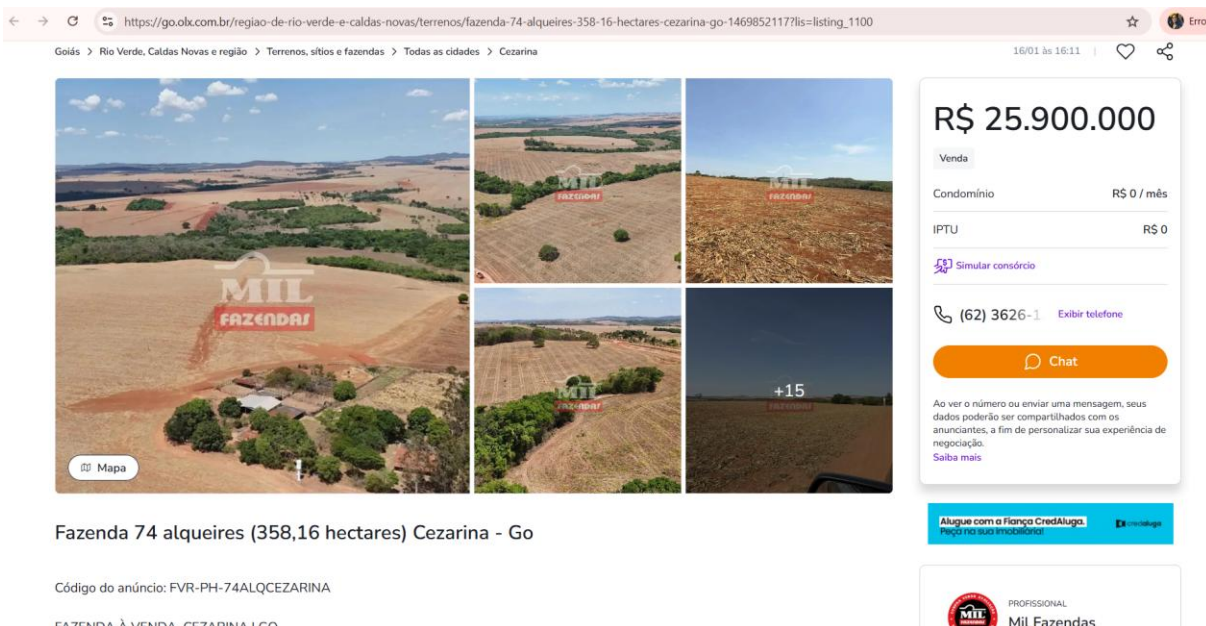

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no município de Cezarina, a aproximadamente 70 km de Goiânia, com acesso facilitado, sendo cerca de 3 km de estrada de chão e 4 km até a BR-060. Possui área total de 24 alqueires, dos quais aproximadamente 17 alqueires estão destinados à lavoura, evidenciando sua aptidão agrícola. A fazenda conta com benfeitorias como casa, curral completo com galpão, cercamento em arame liso e poço artesiano profundo, além de contemplar acesso ao Rio dos Bois, garantindo importante recurso hídrico. O valor está estipulado em

R\$ 350.000,00 por alqueire, totalizando R\$ 8.400.000,00, configurando-se como uma oportunidade relevante para investimento no setor agropecuário.



Imóvel 06:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-74-alqueires-358-16-hectares-cezarina-go-1469852117?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



GoIás > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina


16/01 às 16:11 |   Erro



R\$ 25.900.000


Venda

Condomínio R\$ 0 / mês


IPTU R\$ 0


 Simular consórcio

 (62) 3626-1  Exibir telefone

 Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Alugue com a Fiança CredAluga. Peça na sua imobiliária! 

 PROFISSIONAL
Mil Fazendas

Fazenda 74 alqueires (358,16 hectares) Cezarina - Go

Código do anúncio: FVR-PH-74ALQCEZARINA

FAZENDA À VENDA CEZARINA | GO

Figura 23, 24 e 25: Imóvel 06- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

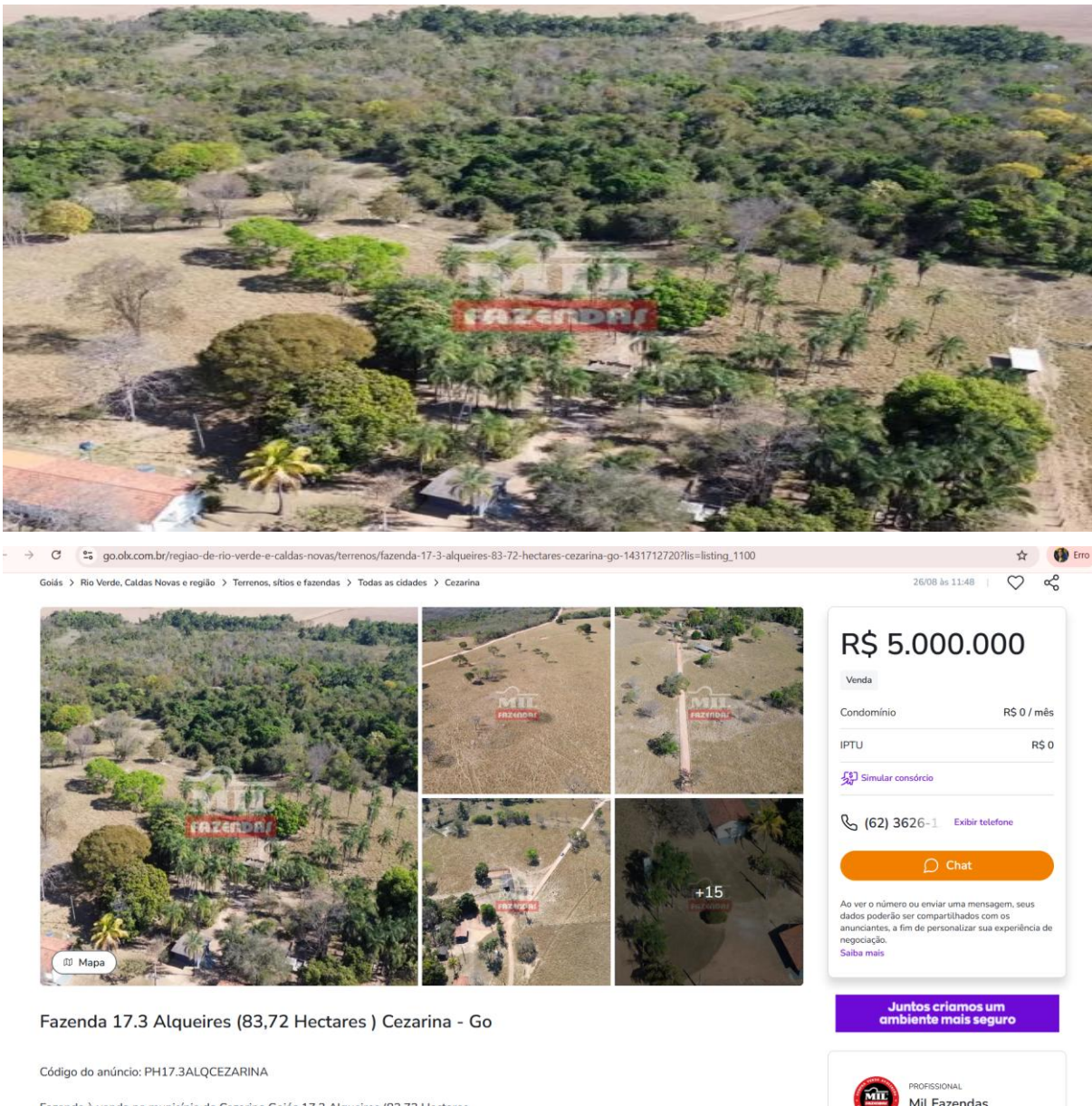
Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no município de Cezarina, às margens do asfalto e a aproximadamente 80 km de Goiânia, apresentando excelente acessibilidade. Possui área total de 74 alqueires (358,16 hectares), sendo cerca de 45 alqueires destinados à lavoura, dos quais aproximadamente 30 alqueires correspondem a terras de alta qualidade, com teor de argila entre 35% e 50%, e 15 alqueires com presença de cascalho, situando-se em altitude entre 550 e 600 metros. A propriedade conta com benfeitorias simples, incluindo casa sede, casa para funcionários, galpão para

máquinas e curral necessitando de reforma, além de recursos hídricos como nascente, represa e córrego de médio porte, possibilitando captação de água para irrigação. O valor está estipulado em R\$ 25.900.000,00, com possibilidade de análise de propostas e condições de pagamento, ressaltando que as informações poderão sofrer alterações.

Imóvel 07:

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-17-3-alqueires-83-72-hectares-cezarina-go-1431712720?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-17-3-alqueires-83-72-hectares-cezarina-go-1431712720?lis=listing_1100

Goias > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina


26/08 às 11:48 | ❤️ 🔗


R\$ 5.000.000


Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0


 Simular consórcio

 (62) 3626-1 Exibir telefone

 Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

Juntos criamos um ambiente mais seguro

 **PROFISSIONAL**
Mil Fazendas

Fazenda 17.3 Alqueires (83,72 Hectares) Cezarina - Go

Código do anúncio: PH17.3ALQCEZARINA

Fazenda à venda em município de Cezarina, Goiás 17.3 Alqueires (83,72 Hectares)

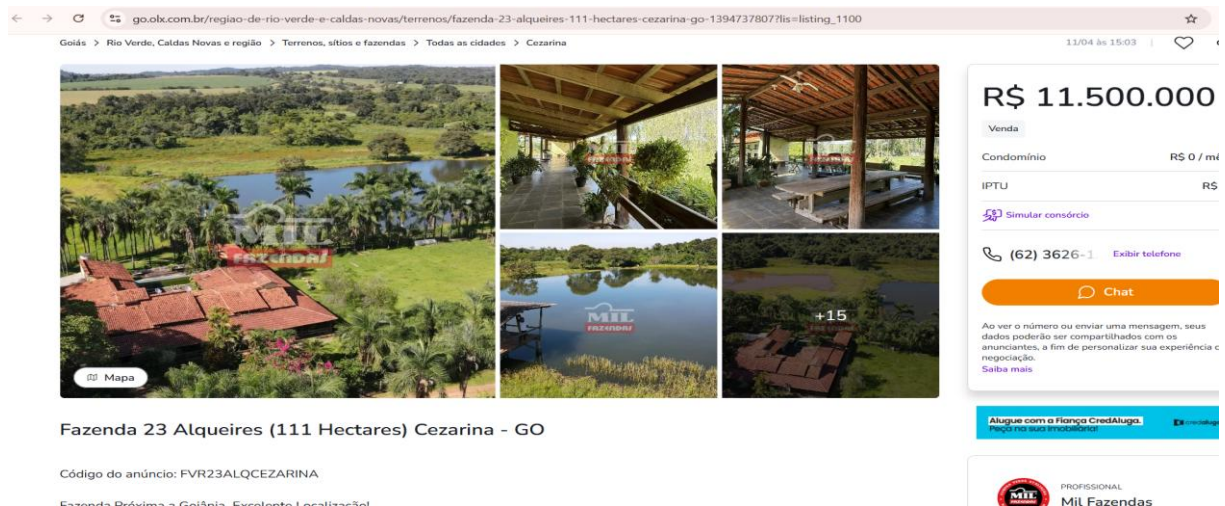
Figura 26, 27 e 28: Imóvel 07- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no município de Cezarina, a aproximadamente 80 km de Goiânia, com acesso por cerca de 2 km de estrada de chão e 15 km até a BR-060. Possui área total de 17,3 alqueires (83,72 hectares), sendo adequada para atividades agropecuárias. A fazenda conta com boa infraestrutura, incluindo três casas, curral completo, cercamento em arame liso e seis divisões de pasto, favorecendo o manejo pecuário. O imóvel está ofertado pelo valor de R\$ 5.000.000,00, com negociação direta com o proprietário, sendo a intermediação realizada por corretor credenciado.

Imóvel 8

Site: https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-23-alqueires-111-hectares-cezarina-go-1394737807?lis=listing_1100

Data: 10/04/2026



go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-23-alqueires-111-hectares-cezarina-go-1394737807?lis=listing_1100

Goiás > Rio Verde, Caldas Novas e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Cezarina

11/04 às 15:03

R\$ 11.500.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / m²

IPTU R\$

Simular consórcio

(62) 3626-1 Exibir telefone

Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Alugue com o Financiamento CredAluga. Saiba mais

MIL PROFESSIONAL
Mil Fazendas

Fazenda 23 Alqueires (111 Hectares) Cezarina - GO

Código do anúncio: FVR23ALQCEZARINA

Fazenda Próxima a Goiânia. Excelente Localização!

Figura 29, 30 e 31: Imóvel 01- Fazenda localizada no município de Cezarina-GO. Pesquisa realizada no dia 10/04/2026. Fonte: OLX.

Descrição do anúncio: A propriedade rural está localizada no município de Cezarina, a aproximadamente 70 km de Goiânia, com acesso direto às margens do asfalto, o que garante excelente logística. Possui área total de 23 alqueires (aproximadamente 111,32 hectares), sendo cerca de 10 alqueires destinados à lavoura, evidenciando seu potencial produtivo agrícola aliado à pecuária. A fazenda conta com infraestrutura completa, incluindo casa sede com amplas varandas e área de lazer, casa para funcionários, curral com tronco e balança, galpão para máquinas e granja de suínos. A propriedade dispõe de abundantes recursos hídricos, sendo cortada por um ribeirão e contando com diversas nascentes que abastecem tanques destinados à piscicultura, além de uma represa com mais de 1 hectare de lâmina d'água, com potencial de ampliação e presença de espécies como pirarucu e caranha. O imóvel está ofertado pelo valor de R\$ 11.500.000,00, com possibilidade de negociação e análise de permuta, ressaltando que as informações podem sofrer alterações.

Anexo II-Anotação de responsabilidade técnica (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020260114359

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)						
VANUZA CECILIA DOS SANTOS	RNP: 1018224084					
Título profissional: Engenheira Agrônoma,	Registro: 1018224084D-GO					
Empresa contratada: ATOMO SOLUCOES AMBIENTAIS EIRELI - Registro CREA-GO: 31139						
2. Dados do Contrato						
Contratante: Município de Cezarina	CPF/CNPJ: 25.043.530/0001-48					
Rua Rui Barbosa, Nº 159	Bairro: Centro CEP: 76195-000					
Quadra: - Lote: - Complemento:	Cidade: Cezarina -GO					
E-Mail:	Fone: (64)93300-9374					
Contrato: 0	Celebrado em: 14/04/2026					
	Valor Obra/Serviço R\$: 6.500,00					
	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público					
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável						
3. Dados da Obra/Serviço						
Rua Rui Barbosa, Nº 159	Bairro: Centro CEP: 76195-000					
Quadra: - Lote: - Complemento:	Cidade: Cezarina -GO					
Data de Início: 14/04/2026	Previsão término: 31/12/2026					
Finalidade: Rural	Coordenadas Geográficas: -16.973054,-49.773816					
Proprietário(a): Município de Cezarina	CPF/CNPJ: 25.043.530/0001-48					
E-Mail:	Fone: (64) 93300-9374					
	Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público					
4. Atividade Técnica						
ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA						
LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS						
Quantidade 1,00 Unidade UNIDADES						
<i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i>						
<i>Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>						
5. Observações						
Elaboração do Laudo do Valor da Terra Nua por Hectare(VTN/ha) para o município de Cezarina-GO no ano de 2026.						
6. Declarações						
Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.						
7. Entidade de Classe	9. Informações					
NENHUMA	- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.					
8. Assinaturas	- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br .					
Declaro serem verdadeiras as informações acima	- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.					
CEZARINA, 14 de ABRIL de 2026	- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.					
Local Data						
VANUZA CECILIA DOS SANTOS - CPF: 029.307.971-42						
Município de Cezarina - CPF/CNPJ: 25.043.530/0001-48	www.creago.org.br atendimento@creago.org.br					
	Tel: (62) 3221-6200					
Valor da ART: 108,39	Registrada em 14/04/2026	Valor Pago R\$ 108,39	Nosso Numero 28320690126112698	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT/CAO