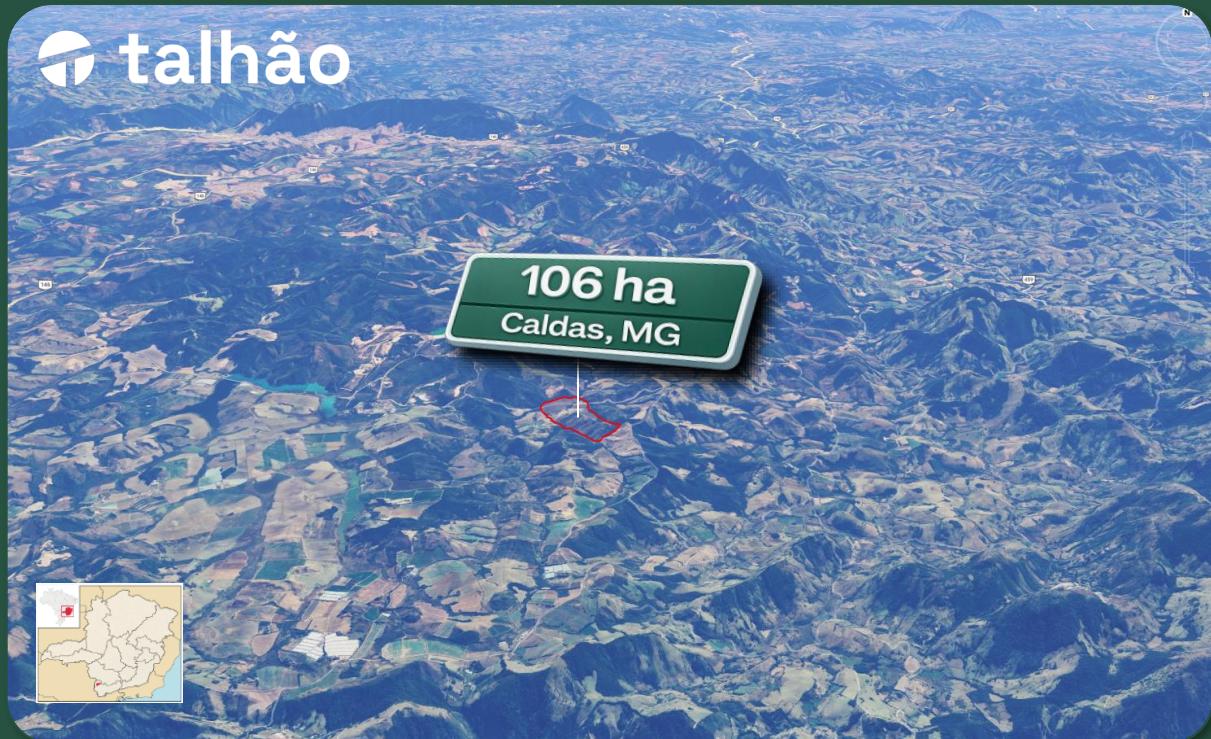




Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[Entrar em contato](#)

[Conhecer portfolio do Luiz](#)



Fazenda ideal para cultivo de grãos e de culturas de alto valor agregado, em região de forte expansão agrícola.



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## ANÚNCIO

### Fazenda em Caldas, MG

Preço pedido: R\$ 4.000.000

Área total: 106 ha

Preço por Hectare: R\$ 37.736



Fazenda com topografia excepcional, permitindo mecanização integral de 100% da área, fator decisivo para máxima eficiência operacional e redução de custos produtivos. Localizada em região de altitude privilegiada, apresenta condições edafoclimáticas ideais para cultivos de maior valor agregado, com comprovada vocação para culturas perenes de alta rentabilidade. A propriedade possui documentação totalmente regularizada, estando devidamente inscrita no SIGEF com georreferenciamento validado, garantindo segurança jurídica e transparência ao investimento.

**Inserida em uma das regiões com melhor aptidão agrícola do país, a fazenda é altamente indicada tanto para projetos intensivos de alto valor agregado quanto para o desenvolvimento das principais culturas agrícolas nacionais.** O valor por hectare representa uma oportunidade diferenciada de aquisição, combinando qualidade agronômica superior, segurança documental e elevado potencial de valorização no longo prazo.

#### APTIDÃO IDEAL

- Grãos
- Frutas

#### DOCUMENTAÇÃO

- +8 DOCUMENTOS
- APTA PARA VENDA



ACESSE O  
ANÚCIO NA  
VERSÃO WEB  
NO QR CODE



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## VISÃO GERAL DA PROPRIEDADE

### Informações sobre propriedade

**Município:** Caldas, MG

**Área aproveitável:** 65 ha (61,3%)

**Área total:** 106 ha

**Preço pedido:** *Confidencial*

**CAR:** *Confidencial*

**Código SNCR:** *Confidencial*

### Visualização da propriedade



Todos os aspectos analisados com ajuda da talhão



**Área & Topografia**



**Localização & Região**



**Situação Ambiental**



**Situação Fundiária**



**Água & Irrigação**



**Solo & Manejo**



**Acesso & Logística**



**Clima & Risco Climático**



**Benfeitorias & Infraestrutura**

Estes são os 4 aspectos mais fortes desta propriedade.



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## HISTÓRICO DA PROPRIEDADE



### Resumo da utilização da propriedade



Maio de 2004

Área útil em 2004 já era excelente.  
Cultivo de eucalipto em ~15ha

Em 2008 o eucalipto foi destocado.  
Início de culturas temporárias



Janeiro de 2008

Vegetação bastante verde,  
indicando bom índice de chuva



Abril de 2013

Vizinhos da fazenda fazem destoca  
de eucalipto em 2014



Abril de 2014



Junho de 2015

Área de pasto juntamente com  
cultivos temporários



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## HISTÓRICO DA PROPRIEDADE



### Resumo da utilização da propriedade



**Junho de 2016**

Cultivo homogêneo em toda a fazenda

Mais destaca de eucalipto no entorno da fazenda



**Maio de 2019**



**Maio de 2018**

Fazenda continua com cultivos temporários em toda área

Índice de vegetação indica que em junho chove menos na região



**Abril de 2021**



**Junho de 2020**

Área de aproveitamento idêntica ao nível atual da fazenda



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



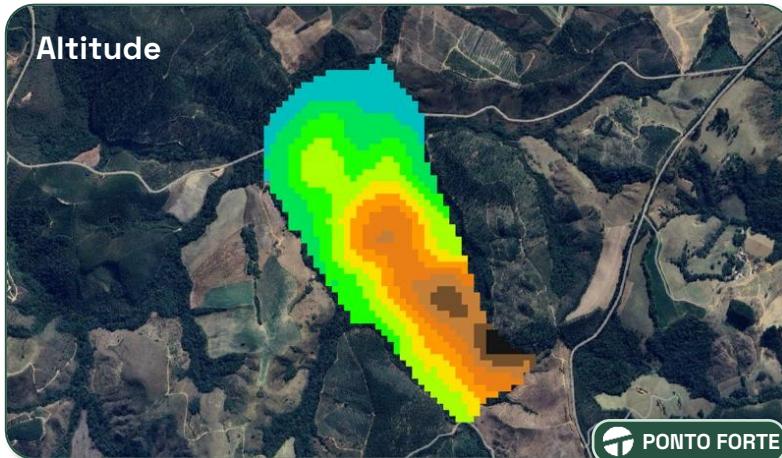
## PRINCIPAIS DESTAQUES



### ÁREA & TOPOGRAFIA

- Fazenda é 100% mecanizável
- Altitude acima de 1.200 proporciona implantação de culturas tanto temporárias quanto perenes
- Aproveitamento da área superior a 70% é um excelente aproveitamento comparado com outras regiões

Powered by talhão





Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## PRINCIPAIS DESTAQUES



### ÁREA & TOPOGRAFIA



#### Legenda

- Perímetro da fazenda
- Área útil aproveitável - 77,7ha (~73%)



### LOCALIZAÇÃO & REGIÃO



- Fazenda localizada na região vulcânica entre Poços de Caldas, Caldas e Andradâs
- Região conhecida pela diversidade de cultivos, com forte expansão de cultivos de maior valor agregado como frutas e flores
- Região conhecida também pelas terras raras, com empresas como Meteoric operando próximo à fazenda

Powered by talhão



### SITUAÇÃO AMBIENTAL



- Fazenda não possui nenhum embargo ambiental
- Não foi identificada nenhuma área degradada ou com desmatamento ilegal
- CAR disponível para download

Powered by talhão



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## PRINCIPAIS DESTAQUES



### SITUAÇÃO AMBIENTAL



#### Legenda

- Desmatamento antes de 2008
- Área de vegetação nativa
- Demarcação da fazenda



### SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



- Fazenda está georreferenciada, agilizando todo o processo de transferência de posse
- Arquivos como matrícula, CCIR e ITR estão disponíveis para download

Powered by talhão



### ÁGUA & IRRIGAÇÃO

- Fazenda tem vazão disponível para obter outorga de irrigação para 100% da área aproveitável
- Vazão a ser outorgada varia de acordo com a cultura implantada pelo comprador

Powered by talhão



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## PRINCIPAIS DESTAQUES



### ÁGUA & IRRIGAÇÃO



### SOLO & MANEJO

- Fazenda tem forte aptidão para lavouras em grãos ou cultivos de maior valor agregado
- Atualmente está com plantação de milho no formato de arrendamento, mas com possibilidade de implantação de outras culturas perenes e temporárias

talhão



### ACESSO & LOGÍSTICA

- Fazenda está há 3:30 minutos de São Paulo
- Acesso por dois caminhos diferentes, sem estrada de terra
- Andradas e Caldas são duas cidades que ficam 25 minutos da fazenda

Powered by talhão



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

ENTRAR EM CONTATO



## PRINCIPAIS DESTAQUES

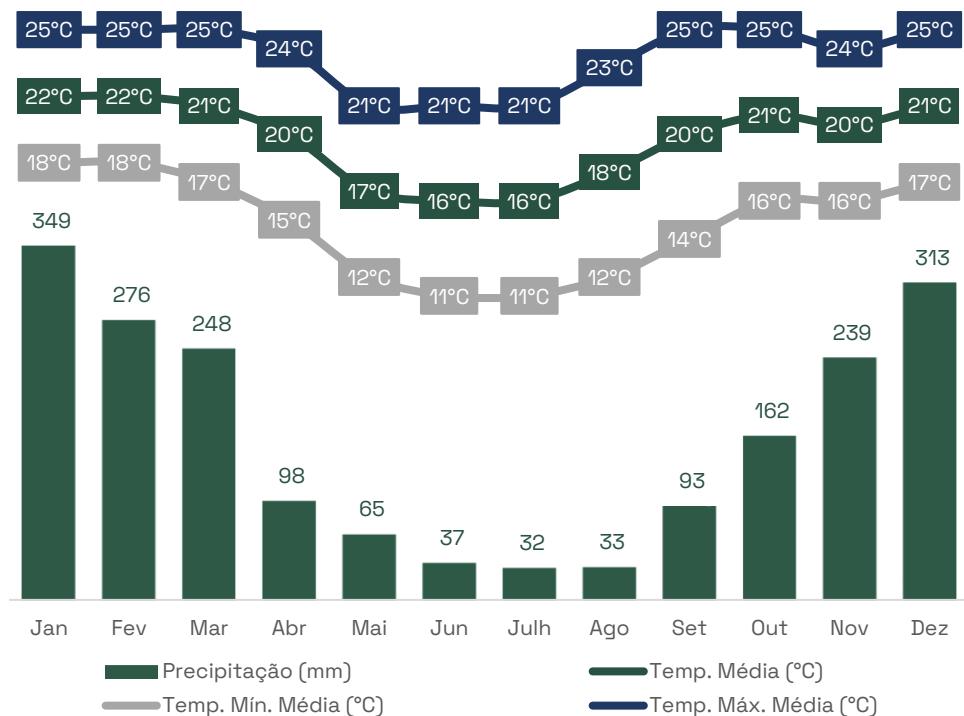


### CLIMA & RISCO CLIMÁTICO

- Fazenda com média de chuva anual entre 1.650 mm proporciona plantio de culturas sem irrigação
- Região de grande amplitude térmica é propícia para cultivos de maior valor agregado

Powered by talhão

#### Média anual de temperatura e precipitação na região



### BENFEITORIAS & INFRAESTRUTURA

- Fazenda não conta com nenhuma benfeitoria
- Ideal para compradores que já possuam operação próxima à fazenda, ou para compradores que desejam iniciar projeto do zero

Powered by talhão



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS



### Área & Topografia

#### ÁREA TOTAL

**Área total:** 106 ha

**Fonte principal:** Arquivo kml

**Data do levantamento:** 12/10/2026

**Diferença relevante de área:** Não

#### ÁREA ÚTIL AGRICULTÁVEL

**Área útil:** 65 ha

**% da área total:** 61,3%

**Restrições relevantes:** Área de mineração de aproximadamente 18 ha

#### ÁREA DE RESERVA LEGAL

**Área RL:** 21 ha

**% exigido:** 20%

**Situação:** Compensação necessária

#### APPs

**Área APP:** 6 ha

**Tipo predominante:** Rios e nascentes

#### ALTITUDE

**Mínima:** 1.200 m

**Máxima:** 1.305 m

**Média:** 1.256 m

#### MECANIZAÇÃO

**Nível de aptidão:** Plena

**Principais restrições:** Nenhuma

#### DECLIVIDADE

**Declividade média:** 6%

**Faixa predominante:** 5%

#### TOPOGRAFIA

**Área Relevo predominante:** Suave ondulado

**Áreas críticas:** 0% da área



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Acesso & Logística

#### TIPO DE ACESSO

**Tipo de via:** Asfalto

**Condição:** Boa

#### DISTÂNCIA ATÉ RODOVIA PRINCIPAL

**Distância:** 13,7 km

**Tempo médio:** 25 min

#### NOME DA RODOVIA

**Rodovia:** BR-146 (Rodovia Federal)

**Condições do Trecho:** Simples, mantida pelo DNIT, sem pedágio

**Situação:** Compensação necessária

#### DISTÂNCIA ATÉ A CIDADE MAIS PRÓXIMA

**Distância:** 13,2 km

**Tempo médio:** 25 min

#### NOME DA CIDADE E ESTADO

**Cidade:** Caldas

**Estado:** MG



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Localização & Região

#### MUNICÍPIO, MICRORREGIÃO E ESTADO

**Município:** Caldas

**Estado:** MG

**Microrregião:** Sul de Minas Gerais

**Coordenadas aproximadas:** -21.9220,  
-46.3874

#### ZONEAMENTO AGRÍCOLA

**Município:** Caldas

**Estado:** MG

**Viticultura:** Caldas é a maior produtora de uvas do Sul de Minas e a terceira maior do estado, com produção recorde de 1.625 toneladas em 2015. A cidade conta com o Núcleo Tecnológico EPAMIG Uva e Vinho, que desenvolve pesquisas e produz mudas de videiras.

**Café:** Caldas integra a Região Vulcânica do café, território com 12 municípios que produz cafés de qualidade superior devido ao solo rico em minerais e altitude. O município foi reinserido no Zoneamento Agrícola de Risco Climático (ZARC) para café arábica em 2021, beneficiando produtores com acesso a crédito rural e seguro agrícola.

**Pecuária:** O município produz aproximadamente 24 mil litros de leite por dia, fornecidos por 300 pequenos produtores, além de mel (1.000 toneladas em 2010).

#### PROMIDADE DE POLOS AGRÍCOLAS

**Polo mais próximo:** Andradina, MG

**Distância:** 23,8 km

**Tempo médio de deslocamento:** 35 min

#### DISTÂNCIA ATÉ CENTROS CONSUMIDORES

**Principal destino:** São Paulo, SP

**Distância:** 235 km

**Modal principal:** Rodoviário



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Solo & Manejo

#### TIPO DE SOLO

**Classe predominante:** Cambissolo Háplico

**Descrição complementar:** CAMBISSOLO HÁPLICO Tb Distrófico típico e úmbrico muito argilosa A moderado e A proeminente álico ondulado e suave ondulado

#### Explicação da classificação

**CAMBISSOLO HÁPLICO:** ordem/subordem com horizonte B incipiente (câmbico). “Háplico” indica o tipo mais simples

**Tb:** baixa atividade da argila ( $\text{CTC} < 27 \text{ cmolc/kg}$ ), com predomínio de caulinita e óxidos de Fe/Al

**Distrófico:** baixa saturação por bases ( $V < 50\%$ ), com poucos nutrientes e acidez predominante

**Típico e úmbrico:** típico sem características especiais; úmbrico com horizonte A escuro e rico em MO, mas com baixa V

**Muito argilosa:** teor de argila  $> 60\%$  nos primeiros 100 cm

**A moderado e A proeminente:** horizontes superficiais com espessura/teor de MO medianos (moderado) e mais espessos/escuros (proeminente)

**Álico:** alta saturação por alumínio ( $\text{Al}^{3+}$  elevado), com potencial toxicidade para muitas plantas

#### PEDREGOSIDADE

**Nível de pedregosidade:** Baixa

**Área afetada:** 4%

#### HISTÓRICO DE CORREÇÕES

Informação não obtida

#### HISTÓRICO DE ANÁLISE DE SOLO

Informação não obtida



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Clima & Risco Climático

#### REGIME DE CHUVAS

**Início da estação chuvosa:** Outubro

**Fonte de dados:** Climatempo

**Média anual:** 1.000 a 1.500 mm

#### DISTRIBUIÇÃO ANUAL

**Meses com maior volume:** Out-Mar

**Meses mais secos:** Abr-Set

**Média anual:** 1.000 a 1.500 mm

**Fonte de dados:** Climatempo

#### HISTÓRICO DE SECA

**Últimos eventos relevantes:** 2014–2015: Período de estiagem prolongada que afetou o sul de Minas Gerais

**Impacto na produção:** Redução estimada de 20–30% na produtividade agrícola durante períodos de estiagem prolongada, afetando principalmente culturas de café e pastagens

**Mitigação adotada:** Irrigação suplementar, uso de cobertura morta, sistemas de captação de água da chuva, manejo adequado do solo para retenção de umidade, monitoramento climático preventivo

#### HISTÓRICO DE GEADA

**Meses de maior risco:** Junho–Julho–Agosto

**Ocorrências recentes:** 1994: Temperatura mínima histórica de -5°C em 10/julho. Geadas ocasionais todos os anos durante o inverno, com maior intensidade em julho

**Mitigação adotada:** Monitoramento de previsões meteorológicas no inverno, proteção de culturas sensíveis com cobertura ou irrigação por aspersão (formação de camada protetora de gelo), escolha de variedades mais resistentes ao frio, plantio em áreas menos propensas (evitar baixadas), queima de lenha/palha para aquecimento do ar em pomares e cafezais

#### TEMPERATURAS MÉDIAS

**Mínima média:** 13°C

**Máxima média:** 27°C

**Temperatura média geral:** 18°C – 22°C



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS



### Clima & Risco Climático

#### RISCO DE GRANIZO

**Histórico recente:** Agosto/2020: Chuva de granizo intensa afetou Caldas e região, com registro de pedras de gelo e acúmulo significativo

**Meses críticos:** Agosto–Setembro e Outubro–Novembro (transição primavera–verão)

**Mitigação adotada:** Seguro agrícola para cobertura de perdas, uso de telas antigranizo em cultivos sensíveis, monitoramento de alertas meteorológicos, construção de abrigos para animais, escolha de variedades mais resistentes, diversificação de culturas para reduzir risco concentrado



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### 0 Água & Irrigação

#### FONTES DE ÁGUA

**Tipos de fonte:** 2 córregos que cercam a propriedade na sua divisa; 1 nascente dentro da propriedade

#### OUTORGA

**Possui outorga:** Não

**Número da outorga:** -

**Órgão emissor:** -

**Validade:** -

**Situação:** -

**Documento de outorga:** -

#### VAZÃO DISPONÍVEL N°1

**Possível ponto de captação:** 1

**Vazão medida:** 0,005 m<sup>3</sup>/segundo

**Fonte:** IGAM

**Vazão disponível para outorga:** 0,0035 m<sup>3</sup>/segundo

#### VAZÃO DISPONÍVEL N°2

**Possível ponto de captação:** 2

**Vazão medida:** 0,056 m<sup>3</sup>/segundo

**Fonte:** IGAM

**Vazão disponível para outorga:** 0,028 m<sup>3</sup>/segundo



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Benfeitorias & Infraestrutura

#### SEDE E CASAS

**Quantidade:** 0

#### GALPÕES

**Quantidade:** 0

#### CURRAIS

**Quantidade:** 0

#### CERCAS

**Extensão total:** 1,2 km

**Tipo predominante:** Arame liso

#### ESTRADAS INTERNAS

**Extensão total:** 2.5 km

**Tipo de revestimento:** Terra

#### CURRAIS

**Quantidade:** 0

#### ENERGIA TRIFÁSICA

**Possui energia trifásica dentro da propriedade:** Não

#### ARMAZENAMENTO DE ÁGUA

**Possui algum sistema de irrigação na propriedade:** Não

#### OUTRAS BENFEITORIAS

**Possui alguma outra benfeitorias relevante na propriedade:** Não



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS



### Situação Ambiental

#### CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL)

**Número do CAR:** MG-3110301-5B0D702CBF6B4195B4859191829E2347

**Status da análise:** Aguardando análise

**Data de inscrição:** 09/05/2015

**Data da última retificação:** 15/08/2022

#### APPS DELIMITADAS

**Houve invasão de APP:** Não

#### PASSIVOS AMBIENTAIS

**Há algum passivo ambiental:** Não

#### EMBARGOS E MULTAS

**Possui embargos ativos:** Não

#### SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS

**Sobreposição detectada:** Não



Rodrigo Portinhola  
CRECI 39223

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## INFORMAÇÕES DETALHADAS

### Situação Fundiária

#### MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA Nº1

Número da matrícula: 18149

Data da última atualização: 08/07/2022

Possui ônus: Não

#### MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA Nº1

Número da matrícula: 18148

Data da última atualização: 08/07/2022

Possui ônus: Não

### CADEIA DOMINIAL

Análise de desmembramento: Não foi possível realizar a análise do histórico da propriedade dos últimos 20 anos

### GEOREFERENCIAMENTO INCRA

CÓDIGO SNCR: 4410400093855

Status no SIGEF: Registrada

### CCIR

Exercício atual pago: Sim

### ITR

Existe algum imposto a ser pago: Não



**Rodrigo Portinhola**  
**CRECI 39223**

[ENTRAR EM CONTATO](#)



## DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela Talhão Tecnologia Ltda. (“Talhão”), empresa de tecnologia especializada na coleta, organização, tratamento e disponibilização de dados técnicos, geoespaciais e documentais relacionados ao mercado imobiliário rural. A Talhão atua como provedora de infraestrutura tecnológica e suporte analítico, oferecendo ferramentas, sistemas, relatórios e análises destinadas a auxiliar processos de avaliação, diligência e estruturação de ativos rurais, sem exercer atividades privativas de corretagem imobiliária, consultoria jurídica, avaliação oficial, auditoria técnica, assessoria de investimentos ou intermediação financeira.

As informações, relatórios, dashboards, mapas, análises, indicadores, pareceres automatizados, simulações financeiras e demais conteúdos fornecidos têm caráter exclusivamente informativo e técnico. Nada do que é disponibilizado constitui recomendação de investimento, oferta pública, solicitação de compra ou venda de ativos, laudo pericial, parecer jurídico, avaliação imobiliária oficial ou aconselhamento personalizado de qualquer natureza. O conteúdo não substitui due diligence legal, ambiental, registral, fiscal, fundiária, agronômica, contábil ou financeira conduzida por profissionais devidamente habilitados. A utilização das informações deve sempre ser acompanhada de análise independente por especialistas qualificados.

Os dados utilizados nos sistemas e relatórios podem ser provenientes de bases públicas, registros oficiais, informações fornecidas por clientes ou terceiros, bases privadas licenciadas, além de modelos estatísticos e algoritmos proprietários. Embora sejam adotadas práticas técnicas razoáveis para assegurar consistência e integridade no processamento das informações, não há garantia expressa ou implícita quanto à exatidão, completude, atualização, confiabilidade ou adequação dos dados para qualquer finalidade específica. Bases públicas podem conter inconsistências, defasagens temporais, limitações metodológicas ou imprecisões inerentes às fontes originais. A Talhão não assume responsabilidade por decisões de compra, venda, investimento, arrendamento, financiamento, desenvolvimento, incorporação ou qualquer outra operação imobiliária ou agroindustrial tomada com base nas informações disponibilizadas. Não há garantia de valorização de ativos, viabilidade produtiva, regularidade fundiária, retorno financeiro ou desempenho econômico. A empresa não se responsabiliza por perdas diretas, indiretas, incidentais, especiais ou consequenciais decorrentes do uso total ou parcial dos conteúdos fornecidos.

A Talhão pode prestar serviços tecnológicos a múltiplos agentes do mercado imobiliário rural, incluindo proprietários, investidores, operadores agrícolas, desenvolvedores e fundos. A empresa adota políticas internas destinadas a preservar a confidencialidade das informações e mitigar potenciais conflitos de interesse, mantendo barreiras técnicas e organizacionais para proteção de dados sensíveis. A atuação da Talhão é estritamente tecnológica e não fiduciária.

Todo o conteúdo técnico, metodologias, modelos analíticos, algoritmos, estrutura de dados, layouts, relatórios, mapas e sistemas constituem propriedade intelectual da Talhão, sendo vedada sua reprodução, redistribuição ou utilização para fins comerciais sem autorização prévia e expressa. O acesso às plataformas e relatórios não implica cessão de direitos de propriedade intelectual.

O mercado imobiliário rural envolve riscos relevantes, incluindo riscos fundiários, registrais, ambientais, climáticos, agronômicos, tributários, operacionais, políticos, macroeconômicos, de liquidez e cambiais. A utilização das informações fornecidas ocorre por conta e risco exclusivo do usuário, que reconhece tais riscos como inerentes à atividade.

Salvo disposição expressa em contrato específico, os serviços são fornecidos no estado em que se encontram, sem garantias implícitas de comercialização, adequação a propósito específico ou disponibilidade ininterrupta. A Talhão não garante que suas plataformas tecnológicas estarão livres de falhas, interrupções ou limitações técnicas.



É uma empresa que **coleta e estrutura dezenas de dados relevantes** sobre fazendas para todo o Brasil.

Buscamos facilitar as transações de fazendas, ajudando os corretores parceiros.

**Responder o formulário abaixo  
e conheça mais sobre a solução**

