



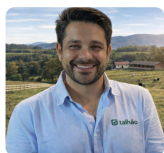
Rodrigo Portinhola
CRECI 39223

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



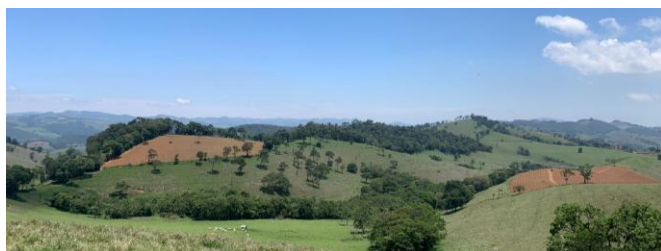
ANÚNCIO

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

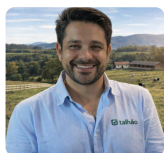
- ✓ Grãos
- ✓ Frutas

DOCUMENTAÇÃO

- ✓ +8 DOCUMENTOS
- ✓ APTA PARA VENDA



ACESSE O
ANÚNCIO 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

Estes são os 4 aspectos mais fortes desta propriedade.



Água & Irrigação



Solo & Manejo



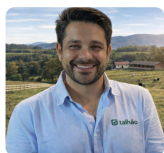
Acesso & Logística



Clima & Risco Climático



Benfeitorias & Infraestrutura



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



Janeiro de 2008

Em 2008 o eucalipto foi destocado.
Início de culturas temporárias



Abril de 2013

Vegetação bastante verde,
indicando bom índice de chuva



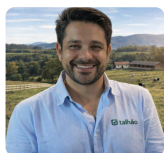
Abril de 2014

Vizinhos da fazenda fazem destoca
de eucalipto em 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 destoca de eucalipto no entorno da fazenda

Maio de 2018



Fazenda continua com cultivos temporários em toda área

Maio de 2019



Índice de vegetação indica que em junho chove menos na região

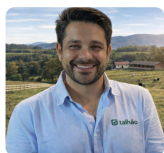
Junho de 2020



Área de aproveitamento idêntica ao níveis atuais da fazenda

Abril de 2021





Rodrigo Portinhola
CRECI 39223

ENTRAR EM CONTATO



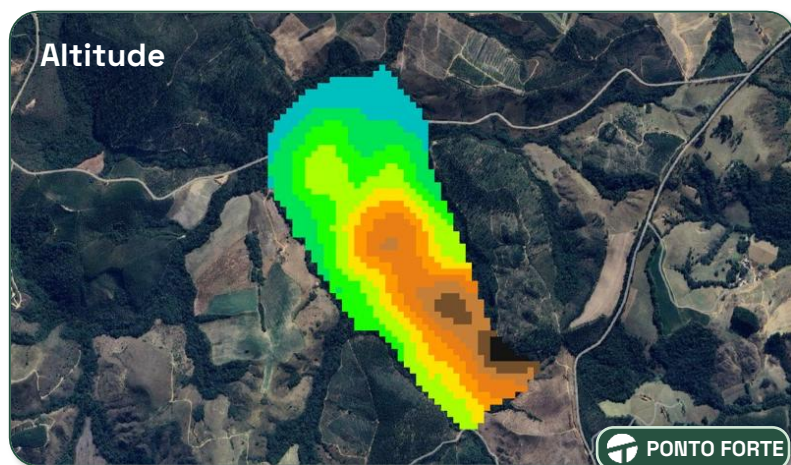
PRINCIPAIS DESTAQUES

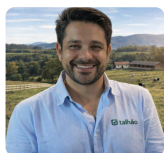


ÁREA & TOPOGRAFIA

- 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

PONTO FORTE

- Fazenda localizada na região vulcânica entre Poços de Caldas, Caldas e Andradas
- 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



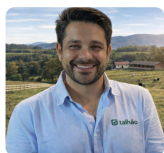
SITUAÇÃO AMBIENTAL

PONTO FORTE

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

Powered by





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

PONTO FORTE

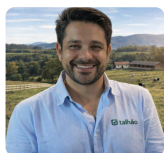
- Fazenda está georreferenciada, agilizando todo o processo de transferência de posse
- Arquivos como matrícula, CCIR e ITR estão disponíveis para download

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

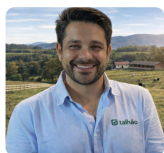
- Fazenda tem forte aptidão para lavouras em grãos ou cultivos de maior valor agregado
- Atualmente está com plantação de milho no formato de arrendamento, mas com possibilidade de implantação de outras culturas perenes e temporárias



🚗 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

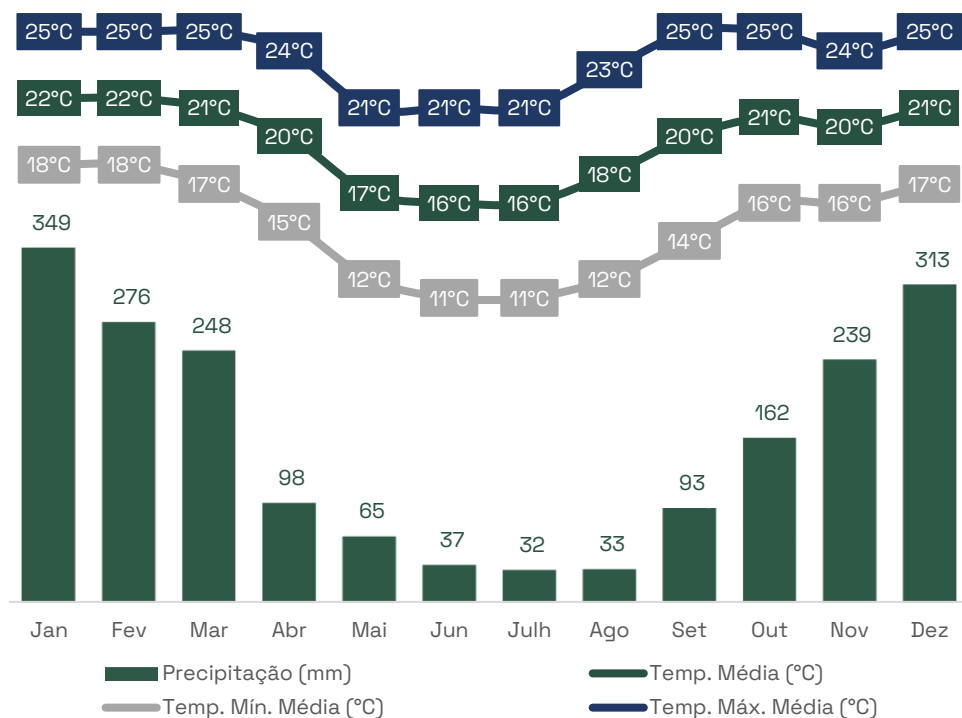


CLIMA & RISCO CLIMÁTICO

- 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)

Situação: Compensação necessária

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

DISTÂNCIA ATÉ A CIDADE MAIS PRÓXIMA

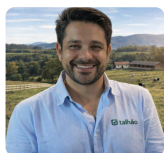
Distância: 13,2 km

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: Andradas, MG

Distância: 23,8 km

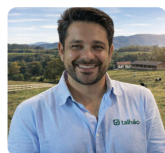
Tempo médio de deslocamento: 35 min

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 ($CTC < 27 \text{ cmolc/kg}$), 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 (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



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 Nº1

Possível ponto de captação: 1

Vazão medida: 0,005 m³/segundo

Fonte: IGAM

Vazão disponível para outorga: 0,0035 m³/segundo

VAZÃO DISPONÍVEL Nº2

Possível ponto de captação: 2

Vazão medida: 0,056 m³/segundo

Fonte: IGAM

Vazão disponível para outorga: 0,028 m³/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

GEORREFERENCIAMENTO 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, agrônômica, 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, agrônômicos, 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

