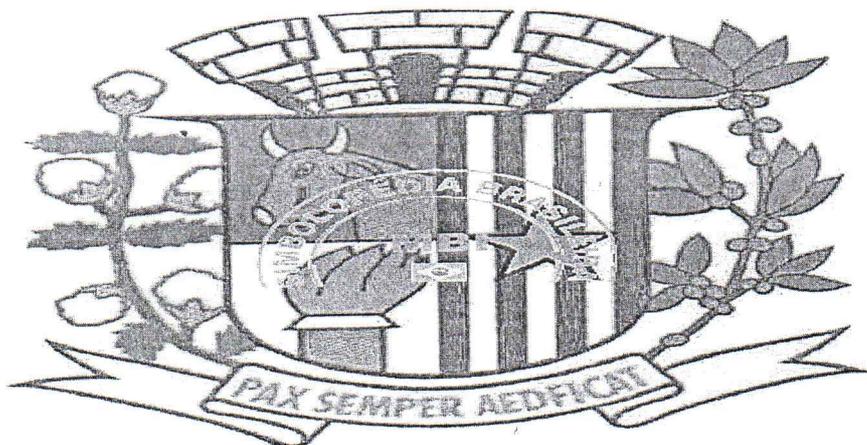


LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE TERRA NUA “ CONFORME ABNT” – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653- 3:2004, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.



MUNICÍPIO DE SALES/SP

CNPJ Nº 46.613.196/0001-90

AVENIDA RAMILLO SALLES, 717

CENTRO – SALES/SP

REQUERENTE

HIDERALDO JOSÉ ZANGRANDO

CREA-SP – 0601468284

CPF Nº 033.994.248-76

RESPONSÁVEL TÉCNICO

SALES/SP, 09 DE FEVEREIRO DE 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO	2
2 – METODOLOGIA	2
2.1- AVALIAÇÃO DE TERRA NUA	2
2.2- MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS	2
3 – CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	3
3.1 – LOCALIZAÇÃO	3
3.2– CLIMA	3
3.3– GEOMORFOLÓGIA REGIONAL	3
3.4- VEGETAÇÃO	4
3.5– SOLOS	4
3.6- OCUPAÇÃO	4
4- COLETA DE DADOS	4
4.1- CONSULTA DE MERCADO	4
5- AVALIAÇÃO	5
6- RESULTADOS	5
7- CONCLUSÃO	6

10/16

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

1- INTRODUÇÃO

1.1-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: ESTA AVALIAÇÃO, FOI REALIZADA DE ACORDO COM A NBR 14.653 DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) ,TEM COMO OBJETIVO A DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA NO MUNICÍPIO DE SALES/SP, PARA FINS CADASTRAIS E TRIBUTÁRIOS VISANDO ATENDER A ATUALIZAÇÃO DE ITR – INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019 E Nº 1.939/2020, DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL.

2- METODOLOGIA – AVALIAÇÃO DE IMOVÉIS RURAIS “ TERRA NUA ”.

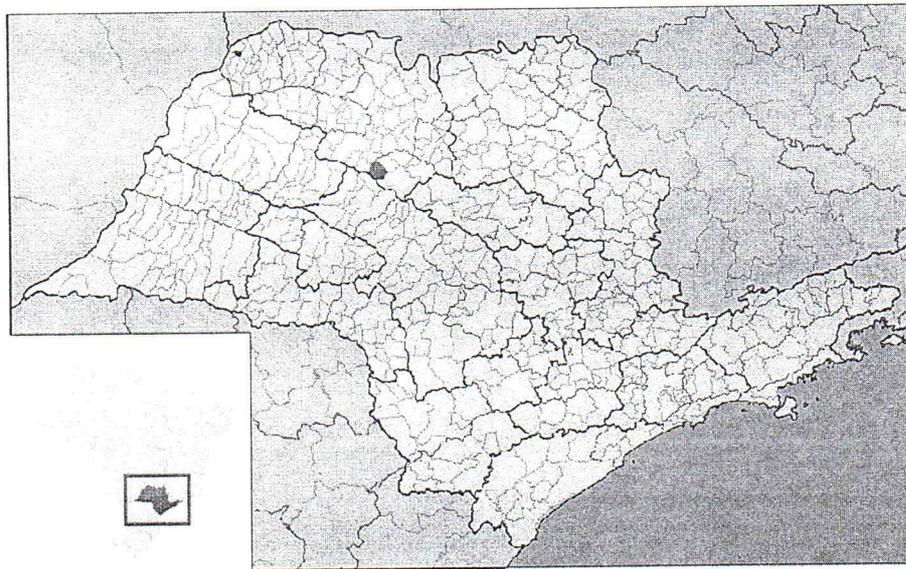
2.1- PARA AVALIAÇÃO DE “TERRA NUA”: NO MUNICÍPIO DE SALES /SP, FORAM UTILIZADOS AS DETERMINAÇÕES CONTIDAS NAS NORMAS DE AVALIAÇÕES DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3 – IMÓVEIS RURAIS – ABNT – NBR 14.653 – 3:2004.

2.2- MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: PARA A AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA PARA O MUNICÍPIO DE SALES/SP, UTILIZOU-SE O LEVANTAMENTO DE DADOS DE ACORDO COM A NBR 14.653 DA ABNT, QUE IDENTIFICA O VALOR DE MERCADO DO BEM POR MEIO DE TRATAMENTO TÉCNICO DOS ATRIBUTOS DOS ELEMENTOS COMPARÁVEIS CONSTITUINTES DA AMOSTRA . DETERMINADO O VTN, COM BASE NOS DADOS LEVANTADOS PELO IEA, CONFORME A INSTRUÇÕES NORMATIVAS RFB Nº 1.877/19 E Nº 1.939/20, A PREFEITURA MUNICIPAL DE SALES /SP OPTOU PELA CORREÇÃO, BASEADOS NOS SEGUINTE DADOS DE MERCADO: - TRANSAÇÕES OFERTADAS, OPNIÕES DE PROFISSIONAIS DO SETOR IMOBILIÁRIO RURAL, OPNIÕES DE ENGENHEIROŚ E INFORMAÇÕES DE ORGÃOS OFICIAIS (IEA, IBGE, EMBRAPA, CDRS...).

A NORMA RECOMENDADA, E A REALIZAÇÃO DE VISTORIAS, PORÉM, EM CASOS EXCEPCIONAIS, QUANDO FOR IMPOSSÍVEL O ACESSO AO BEM AVALIADO , ADMITE-SE A ADOÇÃO DE UMA SITUAÇÃO PARADGMA DESDE QUE ACORDADA ENTRE AS PARTES. É O CASO DESTA AVALIAÇÃO, DADA À IMPOSSIBILIDADE DA REALIZAÇÕES DE VISTORIAS, ADOTOU-SE A CARACTERIZAÇÃO DO BEM, VIA DADOS OFICIAIS.

3- CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.

3.1- LOCALIZAÇÃO: COM ÁREA TERRITORIAL DE 30.855 HECTARES, O MUNICÍPIO DE SALES /SP, LOCALIZA-SE NO ESTADO DE SÃO PAULO NA LATITUDE – 21°20'27" SUL E LONGITUDE – 49°29'06" OESTE, COM ALTITUDE DE 448 METROS, DENTRO DA MESSOREGIÃO E MICROREGIÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, POSSUINDO LIMITES COM OS SEGUINTE MUNICÍPIOS: IRAPUÃ, ADOLFO, MENDONÇA, NOVO HORIZONTE E SABINO, FUNDADO EM 04 DE ABRIL DE 1.923.



CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DO MUNICIPIO DE SALES/SP, EM RELAÇÃO AO RESTANTE DO ESTADO DE SÃO PAULO

3.2- CLIMA: O MUNICÍPIO DE SALES APRESENTA UM CLIMA SUBTROPICAL (Cfa), CHOVE MUITO MENOS NO INVERNO, QUE NO VERÃO. SEGUNDO A KOPPEN E GEIGER O CLIMA É CLASSIFICADO COMO (Aw). EM SALES A TEMPERATURA MÉDIA ANUAL É DE 22,4 °C, A MÉDIA DE PLUVIOMETRIA ANUAL É DE 1458 mm.

3.3- GEOMORFOLOGIA REGIONAL: EM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS GEOMORFOLOGICOS, O MUNICÍPIO DE SALES/SP ENCONTRA-SE TOTALMENTE INSERIDO NA ÁREA DE UGRHI – 16- CBH – TB – 21, ABRANGENDO 76 MUNICÍPIOS, PERTENCENTE A BACIA HIDROGRAFICA DO TIETE-BATALIA, LOCALIZANDO-SE NA REGIÃO CENTRO-NORTE DO ESTADO DE SÃO PAULO. DESTACAM-SE, NA ÁREA DO COMITÊ, A FRAGILIDADE NATURAL DO SOLO, AS EROSÕES, GRANDE USO DE ÁGUA SUBTERRÂNEAS PARA FINS SANITÁRIOS, INDUSTRIAIS E AGRÍCOLAS. ASSIM COMO O NIVEL DE RISCO DA BACIA DO TIETE-BATALIA, ONDE O MUNICÍPIO ESTÁ NA UNIDADE DE RISCO 1- (MUITO ALTO) E 2 (ALTO), COM ÁREAS EXTREMAMENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

SUSCEPTÍVEIS AO DESENVOLVIMENTO DE REVINAS E VOÇOROCAS, SOLOS ARGILOSSOS DE TEXTURA ARENOSA E MÉDIA EM RELEVOS DE COLINAS MÉDIAS E ESPIGÕES ALONGADOS.

A UNIDADE GEOMORFOLOGICA DA ÁREA EM ESTUDO É DENOMINADA DE PLANALTO PAULISTA OU PLANALTO OCIDENTAL PAULISTA, SE ENCONTRA A OESTE, FORMADO A PARTIR DE BACIAS SEDIMENTARES DO PARANÁ, COM ROCHAS DO CRETÁCEO E SEDIMENTOS DO CENOZOICO, SENDO ARENITOS DO GRUPO BAURU, E BASALTOS DA FORMAÇÃO SERRA GERAL, ALÉM DE DEPRESSÕES TECTÔNICAS, QUE COBREM PRATICAMENTE METADE DO ESTADO DE SÃO PAULO, OCUPANDO UMA ÁREA DE 126 MIL Km², VAI DESDE A CAPITAL DO ESTADO ATÉ O RIO PARANÁ, EM FRONTEIRA COM O ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, SEU RELEVO É TUBULIFORME, OU COLINOSOS, DE TOPOS APLAINADOS E COLINAS AMPLAS.

3.4- VEGETAÇÃO: A REGIÃO POSSUI COMO COBERTURA VEGETAL, A FLORESTA ESTACIONAL SEMIDECIDUAL (MATA ATLANTICA) . ATUALMENTE POSSUI APENAS REMANESCENTES DESSA VEGETAÇÃO. NESTA ÁREA, DESENVOLVEU-SE A PECUÁRIA E A AGRICULTURA. A VEGETAÇÃO EXPRESSA A AÇÃO DO CLIMA EM RELAÇÃO A LATITUDE, A ALTITUDE E A NATUREZA DO SOLO (BRASIL , 2004).

3.5- SOLOS: OS SOLOS PREDOMINANTES NO MUNICÍPIO DE SALES/SP E NOS MINICÍPIOS VIZINHOS EM SUA GRANDE MAIORIA SÃO; ARGILOSSOS ABRUPTOS, QUE SÃO SOLOS MINERAIS COM NÍTIDA DIFERENCIAÇÃO ENTRE AS CAMADAS OU HORIZONTES, RECONHECIDA ESPECIALMENNTE PELO AUMENTO, POR VEZES ABRUPTO, NOS TEORES DE ARGILA EM PROFUNDIDADE. PODEM SER ARENOSOS, DE TEXTURA MÉDIA OU ARGILOSSOS NO HORIZONTE MAIS SUPERFICIAL. . A FERTILIDADE DOS ARGILOSSOS É VARIÁVEL.

A UNIDADE DE CLASSE DE SOLO DO MUNICÍPIO DE SALES/SP, SÃO EM SUA MAIORIA; PVA2 OU PVAS. (FONTE : IAC/EMBRAPA 1999).

3.6- USO E OCUPAÇÃO: NO MUNICÍPIO DE SALES, A OCUPAÇÃO DE SOLOS SE DÁ EM GRANDE PARTE PELA CULTURA DA CANA DE AÇUCAR, DEVIDO À VÁRIAS INDUSTRIAS DE ALCOOL E AÇUCAR INSTALADAS NA REGIÃO, PORÉM A FRUTICULTURA, REFLORESTAMENTO, VEGETAÇÃO NATURAL, HORTICULTURA E A PECUÁRIA, TAMBÉM SÃO MARCANTES EM SUA ÁREA.

4- COLETAS DE DADOS:

4.1- CONSULTA DE MERCADO – A PESQUISA DE MERCADO, NO SENTIDO DE APURAÇÃO DOS VALORES MÉDIOS, UNITÁRIOS BASICOS POR HECTÁRE, PODE SER PRATICADA E/OU PROPOSTOS PARA COM PROPRIEDADES LOCALIZADAS EM MUNICÍPIOS COM

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

CARACTERÍSTICAS SEMELHANTE E/OU COMPARÁVEIS AO AVALIADO. PARA TANTO FORAM REALIZADAS INVESTIGAÇÕES ESPECÍFICAS JUNTO A VARIAS FONTES, AS QUAIS PUDESSEM FORNECER SUBSÍDIOS PARA A DETERMINAÇÃO DOS VALORES PROCURADOS COM JUSTEZA E IMPARCIALIDADE.

5- AVALIAÇÃO

EM ATENDIMENTO A INSTRUÇÃO NORMATIVA RFD Nº 1.877/2019 E Nº 1.939/2020, A PREFEITURA MUNICIPAL DE SALES/SP REALIZOU EM 2020 A AVALIAÇÃO DO VTN, PARA ÁREAS DE LAVOURA COM APTIDÃO BOA, LAVOURA COM APTIDÃO REGULAR, LAVOURA COM APTIDÃO RESTRITA, PASTAGEM PLANTADA, SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL E PRESERVAÇÃO DA FLORA E FAUNA, ESTA OPTOU, A PARTIR DE ENTÃO PELA CORREÇÃO EMBASADA NOS VALORES DE MERCADO. NESTE CONTEXTO, A PRESENTE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN), ATUALIZA OS VALORES ANTERIORMENTE LEVANTADOS EM 2021, COM DATA BASE DE 1º DE JANEIRO DO ANO.

6- RESULTADOS:

EM CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1.877/2019 E Nº 1.939/2020, SEGUE ABAIXO AS INFORMAÇÕES SOBRE O VTN, POR HECTARE (Há), DO MUNICÍPIO DE SALES/SP PARA O ANO DE 2023, COM BASE NO LEVANTAMENTO DE DADOS.

APÓS A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA DE " CLASSE 1 – BOA APTIDÃO ", OBTIDO ATRAVÉS DA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE MERCADO, FOI CALCULADO OS DEMAIS VALORES CORRELACIONANDO AS CAPACIDADES DE USO PARA AS CLASSES SEGUINTEs, PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, CONFORME A TABELA ABAIXO.

TABELA: VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA O MUNICÍPIO DE SALES/SP – ANO 2023.

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2023	R\$ 37.642,00	R\$ 32.345,00	R\$ 27.622,00	R\$ 23.861,00	R\$ 18.558,00	R\$ 14.316,00

FONTES: Instituto de Economia Agrícola (IEA), setor imobiliário rural e órgãos oficiais e profissionais ligados ao setor imobiliário rural.

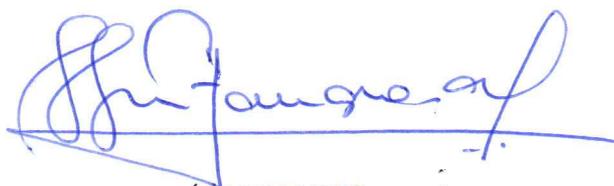
LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)/ MUNICÍPIO SALES/SP

7- CONCLUSÃO:

ESTE TRABALHO TEVE COMO ESCOPO DETERMINAR O VTN PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS (SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO MUNICÍPIO DE SALES/SP. DESTA FORMA DECLARO COMO VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS, COM CIÊNCIA DO REQUERENTE.

O PRESENTE TRABALHO SEGUE AS NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES E ESTÁ SOB RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DEVIDAMENTE HABILITADO, ABAIXO QUALIFICADO.

SALES/SP, 09 DE FEVEREIRO DE 2023.



HIDERALDO JOSÉ ZANGRANDO

CREA/SP – 0601468284

CPF Nº 033.994.248-76

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ART Nº 28027230230224128



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230230224128

1. Responsável Técnico

HIDERALDO JOSE ZANGRANDO

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2606138040**

Registro: **0601468284-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Sales**

Endereço: **Avenida Ramillo Salles**

Complemento:

Cidade: **Sales**

Contrato:

Valor: **R\$ 5.500,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **46.613.196/0001-90**

Nº: **717**

Bairro: **Jardim do Sol**

UF: **SP**

CEP: **14980-000**

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: **08/02/2023**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Ramillo Salles**

Complemento:

Cidade: **Sales**

Data de Início: **01/02/2023**

Previsão de Término: **08/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Agrícola**

Nº: **717**

Bairro: **Jardim do Sol**

UF: **SP**

CEP: **14980-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Laudo	Utilização de Solos	30850,00000	hectare
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Laudo técnico de avaliação do valor de terra nua (VTN), município de Sales/SP, cláusula compromissória: Qualquer conflito ou litígio originário do presente laudo, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem-CMA vinculado ao CREA-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente às partes declararem concordar.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

IRARÁ/SP 09 de Fevereiro de 2023
Local data

HIDERALDO JOSE ZANGRANDO - CPF: 033.994.248-76

Prefeitura Municipal de Sales - CPF/CNPJ: 46.613.196/0001-90

Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 09/02/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Impresso em: 16/02/2023 10:34:45

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: 28027230230224128

Versão do sistema