

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 – 3/2019, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

ANO DE EXERCÍCIO: 2025



REQUERENTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJOBI / SP
CNPJ: 45.126.851/0001-13
RUA CINCINATO BRAGA, 360
CENTRO, ITAJOBI-SP

*Gullifer –Assessoria em Gestão Pública, Privada, Engenharia e Agronegócios Ltda EPP. CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP:
15.150-000 Fone: (17) 99664-3765
e-mail: gullifer@bol.cm.br*

ASSINADO DIGITALMENTE
LEANDRO FERREIRA
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



Responsável Técnico:

Leandro Ferreira
Engenheiro Agrônomo
CREA N° 50700447789/SP

ART N°: 2620242239730

Gullifer Engenharia e Agronegócios Ltda
CNPJ: 10.994.034/0001-00
Monte Aprazível
JANEIRO DE 2025

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	<u>2</u>
2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS “TERRA NUA”	<u>2</u>
2.1 Métodos e critérios utilizados	<u>2</u>
3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:	<u>3</u>
3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”	<u>3</u>
3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”	<u>5</u>
4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	<u>6</u>
4.1 Localização	<u>6</u>
4.2 Clima.....	<u>8</u>
4.3 Geomorfologia regional	<u>10</u>
4.4 Solos	<u>11</u>
4.5 Topografia.....	<u>13</u>
4.6 Vegetação Regional	<u>17</u>
4.7 Município de Itajobi - SP	<u>18</u>
4.7.1 Histórico	<u>18</u>
4.7.2 Economia	<u>20</u>
4.8 Uso e Ocupação dos solos.....	<u>20</u>
4.9 Ocupações circunvizinhas	<u>23</u>
5 COLETA DE DADOS.....	<u>23</u>
5.1 Consulta de Mercado.....	<u>23</u>
5.2 Cotações de Mercado.....	<u>23</u>
5.3 Homogeneização	<u>25</u>
6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”:.....	<u>32</u>
6.4.1 Média	<u>33</u>
6.4.2 Desvio Padrão	<u>33</u>
6.4.3 Erro padrão.....	<u>33</u>
6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de <i>Chauvenet</i>	<u>34</u>
6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:	<u>35</u>
6.7 Cálculo do campo de arbítrio:.....	<u>36</u>
6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando:	<u>37</u>
6.9 Resultados	<u>37</u>
7 CONCLUSÃO	<u>38</u>

1 INTRODUÇÃO

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 – **VTN - 2025** no **Município de Itajobi - SP** para fins cadastrais e tributários visando atender a atualização de ITR - INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil.

2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS “TERRA NUA”

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de **Itajobi - SP**, foram utilizadas as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653-03:2019, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios a serem detalhados a seguir.

2.1 Métodos e critérios utilizados

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2019, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

As normas e publicações relacionadas contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

Para a avaliação do imóvel rural, “TERRA NUA”, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.**

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

O laudo deverá ser enquadrado no mínimo em Grau II, atendendo os critérios previstos no item 9.2.3.5.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:

3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”

Conforme já especificado anteriormente o Laudo deve atender os dispostos nos critérios previstos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14653-3:2019, devendo ser enquadrado no mínimo em Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor central da estimativa, onde, na impossibilidade de não atendimento deste critério o trabalho deverá ser considerado como Parecer Técnico conforme determina o item 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido ao “Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B”, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma, sendo as células **hachuradas**, a representação do imóvel avaliando.

Tabela 1. Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação do laudo.

Especificações das avaliações de imóveis rurais		Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2
		Fotográfica		2			
8	Identificação dos dados amostrais	Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		0
		Fotográfica	4				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Coordenadas geodésicas ou geográficas	5	Croqui de localização	2		
		Certidão dominial	2				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	Atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		0
TOTAL DE PONTOS					57		

Obs.: Conforme ABNT NBR 14653-3: 2019 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

Conforme previsto no item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Tabela 2. Classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação do laudo.

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

A célula **hachurada** representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de Itajobi - SP.

3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”

Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2019, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

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%

4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

4.1 Localização

Com uma área territorial de **50.206,60 hectares**, o município de Itajobi localiza-se no estado de São Paulo na latitude 21°19'05" sul e a uma longitude 49°03'16" oeste, dentro da Mesorregião São José do Rio Preto e Microrregião Novo Horizonte, possuindo limites com os municípios Catanduva, Pindorama, Santa Adélia, Itápolis, Borborema, Novo Horizonte, e Marapoama.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO / ÁREA DE INTERESSE





UGRHI 16 – CBH – TB

O município de **Itajobi**, apresenta seu território totalmente inserido na área de abrangência **da UGRHI 16 – TB** – (Unidade de Gerenciamento dos Recursos Hídricos 16 – Bacias Hidrográficas dos Rios Tietê e Batalha).

Latitude: 21°19'05" sul
Longitude: 49°03'16" oeste

Figura 1. Croqui da localização do município de Itajobi, em relação ao restante do estado do São Paulo. Fonte: IBGE / www.datageo.ambiente.sp.gov.br / www.mapbiomas.org.br

ITAJOBI – SP / MUNICÍPIOS VIZINHOS

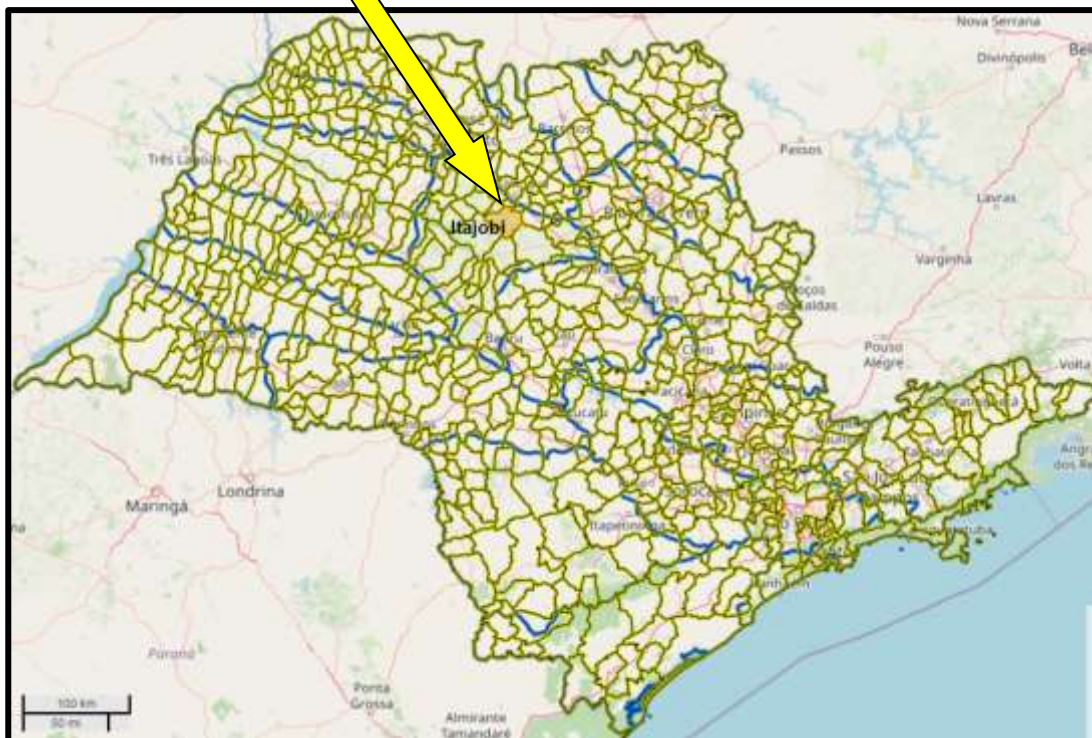




Figura 2. Municípios vizinhos ao município de Itajobi-SP. Fonte: IBGE / DATAGEO – QGis -

📍 Áreas de Pesquisa e coleta dos Elementos Amostrais para compor o cálculo

4.2 Clima

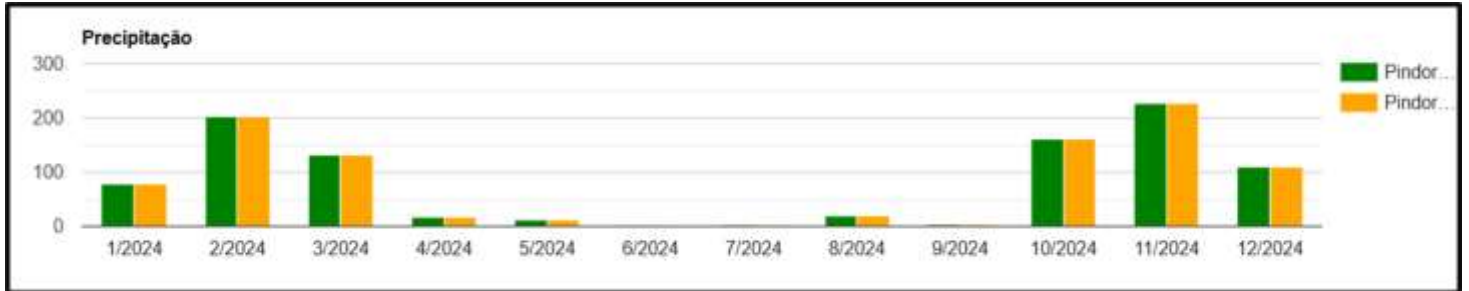
Em Itajobi, O clima é tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. A temperatura média é 23.5 °C. Pluviosidade média anual de 1.444 mm

Tabela 4. Tabela Climática – Itajobi - SP

DADOS CLIMATOLÓGICOS PARA ITAJOBI												
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novem- bro	Dezembro
Temperatura média (°C)	25	25.1	24.5	23.6	20.9	20.2	20.3	22.2	24.4	25.5	24.8	25
Temperatura mínima (°C)	21.6	21.5	21	19.4	16.4	15.4	15.2	16.5	18.9	20.5	20.7	21.4
Temperatura máxima (°C)	29.2	29.5	28.9	28.5	26.3	26	26.5	28.9	30.7	31.2	29.6	29.4
Chuva (mm)	271	202	182	76	50	28	21	24	66	117	174	233
Umidade(%)	77%	76%	77%	70%	66%	65%	58%	48%	50%	58%	69%	75%
Dias chuvosos (d)	17	15	15	7	4	2	2	2	6	9	13	17
Horas de sol (h)	9.1	9.4	8.8	9.2	8.8	8.9	9.2	9.9	10.0	10.0	9.4	9.1

Fonte: <https://pt.climate-data.org> – Tabela Atualizada – dado coletado em: 17/12/2024

PRECIPITAÇÕES PLUVIOMÉTRICAS – REGIÃO DE ITAJOBÍ / SP –
MÉDIAS / ANO – DADOS COLETADOS DA ESTAÇÃO METEOROLÓGICA
DE PINDORAMA / SP



Período:01/2024 a 12/2024

Pindorama						
Mês/Ano	Temperatura(°C)		Umidade do ar(%)		Precipitação(mm)	
	Minima Média	Máxima Média	Minima Média	Máxima Média		
1/2024	20.28	32.01	43.23	92.01	77.22	
2/2024	20.49	31.74	45.18	93.02	202.19	
3/2024	21.00	31.79	49.77	93.75	131.84	
4/2024	19.56	32.05	40.57	91.59	16.26	
5/2024	16.10	30.39	34.27	87.74	12.95	
6/2024	14.44	30.17	24.52	79.93	0.00	Critico
7/2024	13.64	29.01	26.94	81.65	2.29	
8/2024	13.07	30.02	22.59	75.67	18.80	
9/2024	17.65	35.12	16.93	67.93	3.05	
10/2024	19.42	33.02	32.94	82.78	161.30	
11/2024	19.25	30.28	44.78	87.69	227.59	
12/2024	19.45	29.95	49.56	92.21	108.96	

Fonte: [Portal Agrometeorológico e Hidrológico do Estado de São Paulo](#) - Figura 3.
Gráfico Climático

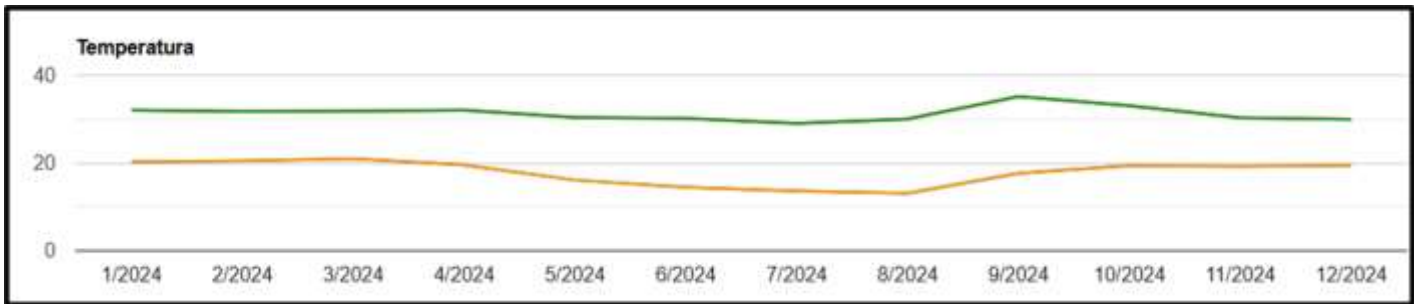


Figura 4. Gráfico de Temperatura

Fonte: : [Portal Agrometeorológico e Hidrológico do Estado de São Paulo](#) COLETA EM: 17/12/2024 – vide dados (máximas e mínimas médias – Figura 3)

4.3 Geomorfologia regional

Em relação aos critérios geomorfológicos, o município de **Itajobi - SP** encontra-se inserido na área de abrangência da UGRHI – 16 – BH – TB (Tietê Batalha) que por sua vez, está inserida na **Província Geomorfológica denominada de Planalto Ocidental**. – Ao contrário do que o nome sugere, é uma superfície irregular com altitude acima de 300 metros.

É o produto da erosão sobre as rochas cristalinas ou sedimentares. Pode ter morros, serras ou elevações íngremes de topo plano (chapadas). A Província do Planalto Ocidental é caracterizada pela presença de formas de relevo levemente onduladas com longas encostas e baixas declividades, representadas fundamentalmente, por Colinas Amplas e Colinas Médias com topos aplanados.

Os dois tipos de relevos estão sujeitos ao controle estrutural das camadas sub-horizontais dos arenitos do Grupo Bauru e das rochas efusivas básicas da formação Serra Geral. O subnívelamento do relevo mostra um caimento para oeste, em direção à calha do Rio Paraná, formando uma extensa plataforma estrutural suavizada, com cotas topográficas que oscilam próximo a 500m. No âmbito da Bacia do Tietê/Batalha, os pontos mais altos da bacia, situados nos seus divisores limites, chegam a alcançar mais de 650m (cerca de 670m) e na várzea do Tietê abaixo de 450m.

O Planalto Rebaixado do Rio Tietê se localiza na porção norte do estado de São Paulo. Seus limites oeste e leste são próximos às cidades paulistas de Ilha Solteira e Itaju, respectivamente. A unidade é composta por parte da bacia hidrográfica do rio Tietê (desde Igarçu do Tietê, a Leste, até sua foz, a oeste) e pela totalidade das bacias do rio São José dos Dourados e do ribeirão Ponte Pensa. A unidade possui um formato alongado de direção NO-SE, seguindo a orientação do rio Tietê, que se mostra estruturalmente condicionado nessa direção. Em geral, a unidade é caracterizada por

modelados de dissecação com baixo aprofundamento das incisões. Porém, há diferenciações entre os padrões de dissecação em diferentes trechos da unidade. Na porção norte da unidade, entre as cidades de General Salgado e Ibirá, e na porção sul, entre Pongai e Bauru, o relevo é caracterizado por uma dissecação mais acentuada no que tange à densidade de drenagem, girando entre valores médio a alto, além da predominância de topos convexos. Nestas porções também se verificam topos caracterizados por pediplano degradados inumados (Pgi). Na porção central, nas imediações do rio Tietê, os modelados apresentam uma dissecação menos intensa e topos tabulares. Em geral trata-se de modelados Dt11. Devido ao controle estrutural, é possível identificar vales estruturais na direção NO-SE. Segundo o mapeamento geológico realizado pela CPRM (2004), predomina a Formação Vale do Rio do Peixe (arenito muito fino a fino), pertencente ao grupo Bauru. No entorno do rio Tietê ocorre a Formação Araçatuba (siltito e arenito muito fino), também pertencente ao Grupo Bauru. Próximo à foz do rio Tietê, encontram-se as formações Santo Anastácio (arenito quartzoso fino a muito fino), Serra Geral (dacitos) e Rio Paraná (arenito quartzoso a subarcoseano). Referência Bibliográfica: CPRM - SERVIÇO GEOLÓGICO DO BRASIL. Carta geológica do Brasil ao milionésimo Folha SF23 Rio de Janeiro. Ministério de Minas e Energia - Secretaria de Minas e Metalurgia. 2004

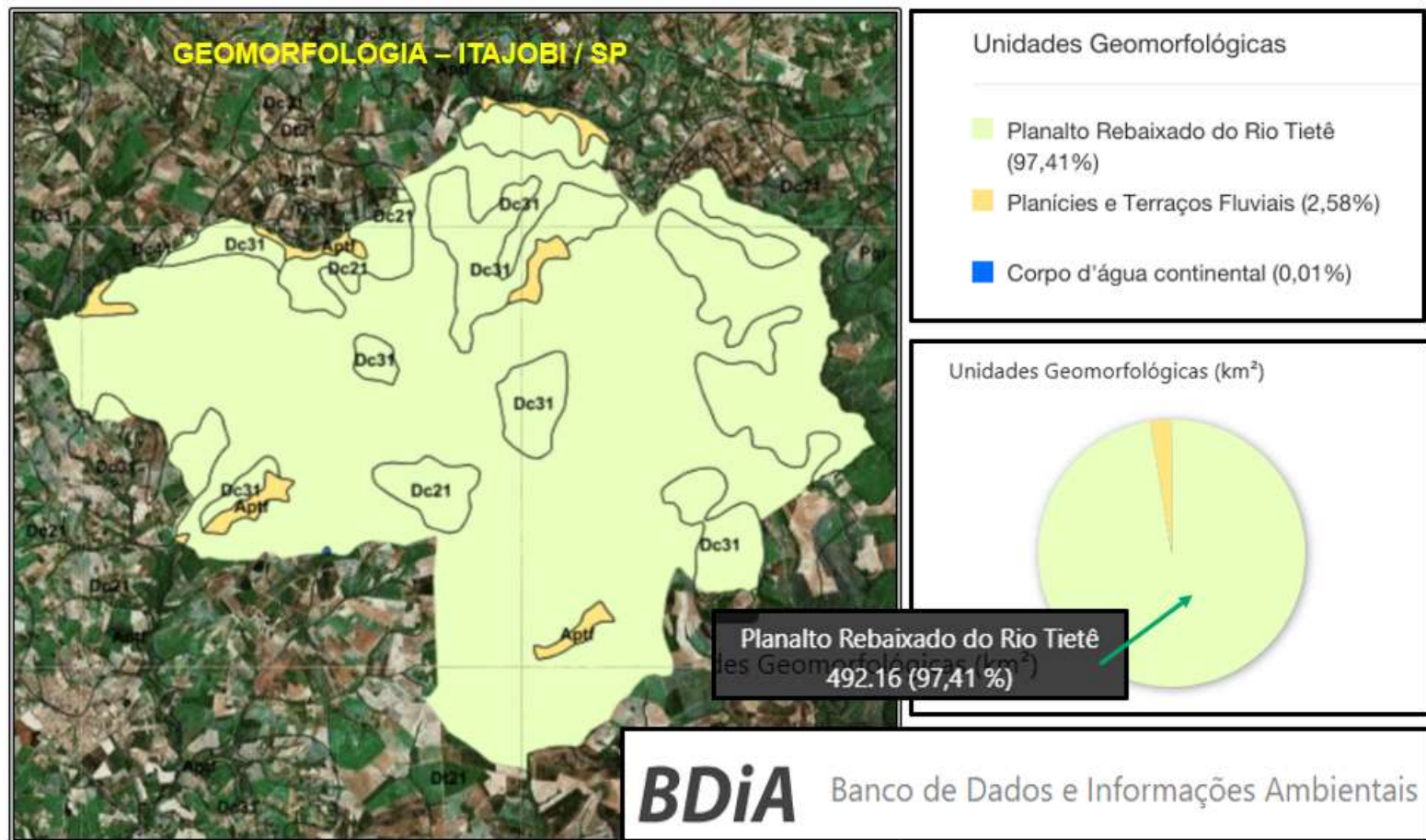


Figura 5. Unidades geomorfológicas predominantes no município de Itajobi – SP e adjacentes – FONTE: IBGE

4.4 Solos

Os solos predominantemente no município de Itajobi e nos municípios limieiros em sua grande maioria são: **Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico quase que na totalidade do território** e o **Neossolo Litólico Eutrófico**; os Argilossolos Vermelho-Amarelo Eutróficos são solos de **maior fertilidade natural (Eutróficos)**, com boas condições físicas e em relevos mais suaves **apresentam maior potencial para uso agrícola**; suas limitações estão mais relacionadas à baixa fertilidade, acidez, **teores elevados de alumínio e a suscetibilidade aos processos erosivos**, principalmente quando ocorrem em relevos mais movimentados; **características e propriedades estas que podem ser corrigidas através das práticas de incorporação de Calcário, Gessagem em profundidade e práticas conservacionistas de solos**, - (Muito bem difundidas e utilizadas no Estado de São Paulo e demais unidades da Federação).

Os Argissolos tendem a ser mais suscetíveis aos processos erosivos devido à relação textural presente nestes solos, que implica em diferenças de infiltração dos horizontes superficiais e subsuperficiais. No entanto, os de texturas mais leves ou textura média e de menor relação textural são mais porosos, possuindo boa permeabilidade, sendo, portanto, menos suscetíveis à erosão.

De acordo com as limitações relacionadas aos Argissolos, a sua utilização exige um manejo adequado com a adoção de correção, adubação e de práticas conservacionistas para o controle da erosão.

Já os Neossolo Litólico Eutrófico compreendem solos rasos, onde geralmente a soma dos horizontes sobre a rocha não ultrapassa 50 cm, **estando associados normalmente a relevos mais declivosos**. As limitações ao uso estão relacionadas a pouca profundidade, presença da rocha e aos declives acentuados associados às áreas de ocorrência destes solos. Estes fatores limitam o crescimento radicular, o uso de máquinas e elevam o risco de erosão. Sua fertilidade está condicionada à soma de bases e à presença de alumínio, sendo maior nos Eutróficos e mais limitada nos distróficos e alícos. Os teores de fósforo são baixos em condições naturais; São normalmente indicados para preservação da flora e fauna, mas em algumas regiões, verifica-se que estes solos são utilizados, como nos estados de São Paulo e Minas Gerais, para produção de café e milho; com milho, feijão e soja em Santa Catarina e com viticultura e pastagem no Estado do Rio Grande do Sul.

CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA DOS SOLOS – PREDOMINANTES NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE ITAJOBI – SP E ADJACENTES

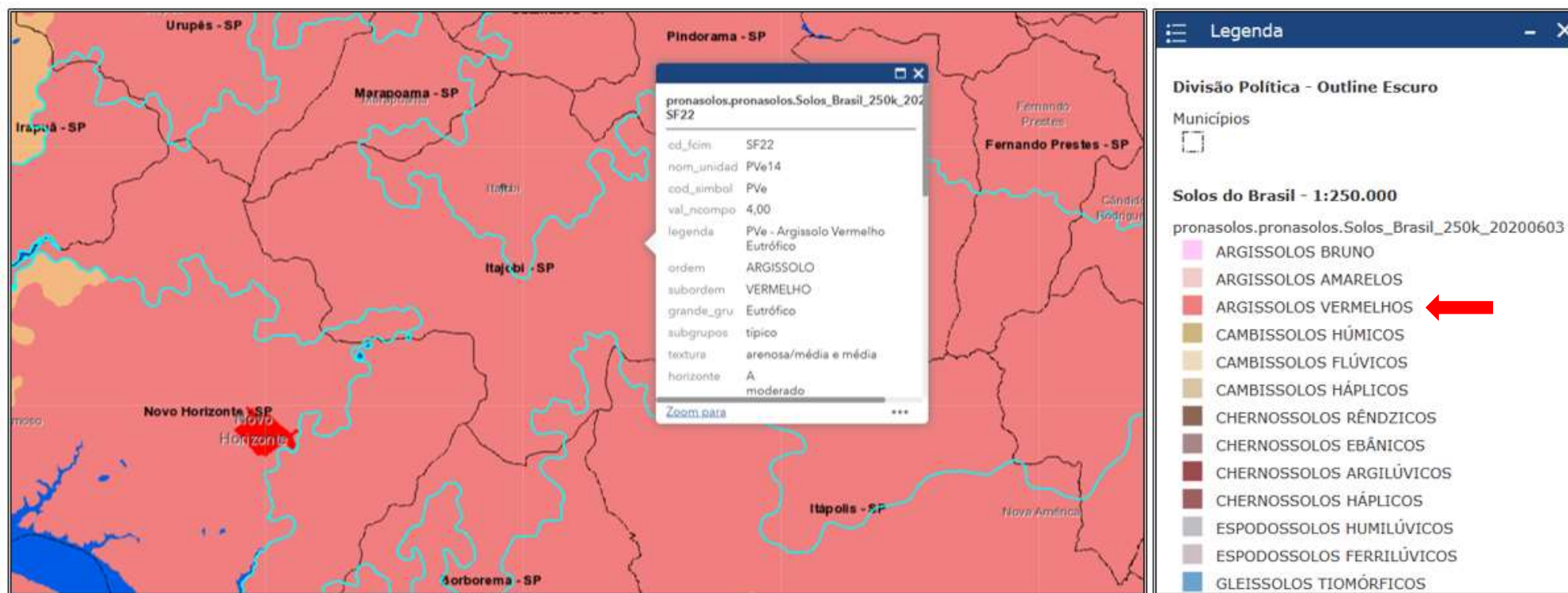


Figura 6. Representação dos tipos de solos predominantes encontrados na região e no município objeto da avaliação. Fonte: PRONASOLOS – EMBRAPA / BR

➤ **POTENCIAL E LIMITAÇÕES DE USO AGRÍCOLA:**

Devido às boas condições físicas e aos relevos mais suaves, apresentam alto potencial para o uso agrícola. São largamente utilizados com produção de grãos: soja, milho, arroz entre outros. Suas limitações estão mais relacionadas à baixa fertilidade verificada na maioria dos latossolos e baixa retenção de umidade, quando de texturas mais grosseiras e em climas mais secos.

- **USO E MANEJO:** O manejo dos Latossolos requer, de um modo geral, a adoção de correção de acidez, adubação e, nos climas mais secos, de irrigação em função da exigência da cultura. São normalmente resistentes aos processos erosivos, devido às boas condições físicas. No entanto, verifica-se que o uso intensivo de mecanização tem ocasionado a compactação destes solos, tornando-os mais suscetíveis à erosão.

Estes solos de modo geral são categoricamente **HÁPTOS**, a **implantação e desenvolvimento de culturas PERMANENTES E TEMPORÁRIAS**.



pronasolos.pronasolos.Solos_Brasil_250k_20200603: SF22	
cd_fcim	SF22
nom_unidad	PVe14
cod_simbol	PVe
val_ncompo	4,00
legenda	PVe - Argissolo Vermelho Eutrófico
ordem	ARGISSOLO
subordem	VERMELHO
grande_gru	Eutrófico
subgrupos	típico
textura	arenosa/média e média
horizonte	A moderado
erosao	
pedregosid	
rochosidad	
relevo	suave ondulado
componente	D ARGISSOLO VERMELHO Eutrófico típico arenosa/média e média A moderado suave ondulado + S ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO Eutrófico abrupto e típico arenosa/média A moderado suave ondulado e ondulado + S LATOSSOLO VERMELHO Distrófico
component1	típico média A moderado suave ondulado
component2	
component3	
inclu_p1	I ARGISSOLO VERMELHO Distrófico típico arenosa/média e média A moderado
inclu_p2	

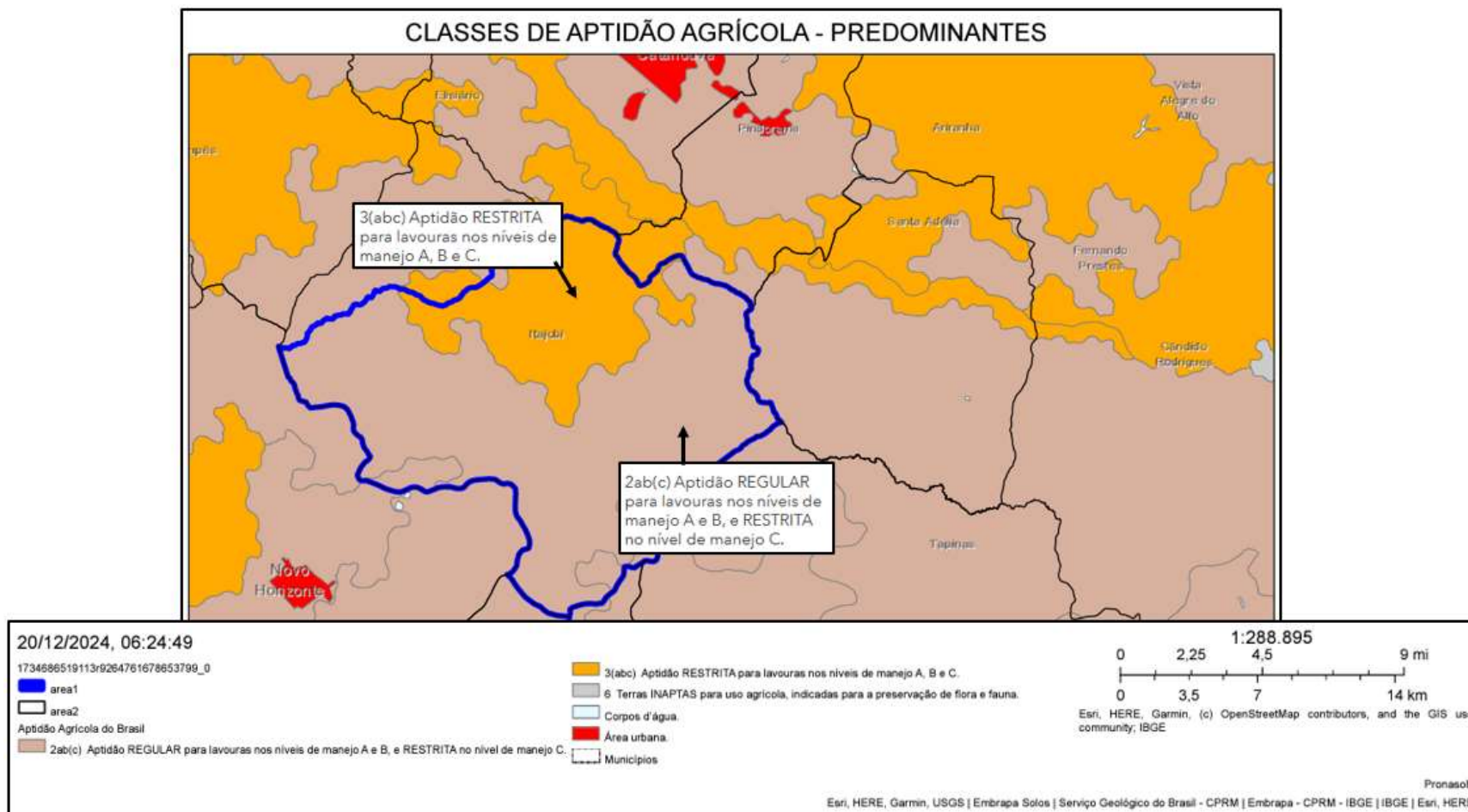


Figura 7. MAPA DAS CLASSES DE APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS EM FUNÇÃO DOS NÍVEIS DE MANEJO EMPREGADOS – FONTE: EMBRAPA SOLOS / BR.

4.6 Vegetação Regional

A vegetação regional é dividida em **Floresta Estacional Semidecidual** que constitui uma vegetação pertencente ao bioma da Mata Atlântica (Mata Atlântica do Interior). Caracteriza-se por duas estações climáticas, uma chuvosa e outra seca, que condicionam o comportamento das plantas: entre as árvores, de 20 a 50% perdem as folhas durante o período seco (dois a três meses). Abrange os trechos de Mata Atlântica encontrados no interior do Estado de São Paulo. E **Savana/Floresta Estacional**, vegetação adaptada a regiões normalmente planas, com climas secos (um a quatro meses sem chuva) e solos pobres e ácidos. Apresenta-se sob quatro formas distintas: savana típica (cerrado stricto sensu), com arbustos e árvores de até 7 metros de altura, caules e galhos tortuosos recobertos por casca espessa; savana florestada (cerradão), com árvores de até 12 metros de altura, mais fechada e densa que a savana típica; savana arborizada (campo cerrado), com predomínio de vegetação herbácea, principalmente gramíneas, e pequenas árvores e arbustos bastante espaçados entre si; e savana gramíneo-lenhosa (campo), constituída por uma vegetação herbácea, sem árvores.

REMANESCENTES DE VEGETAÇÃO – ITAJOBÍ / SP E REGIÃO

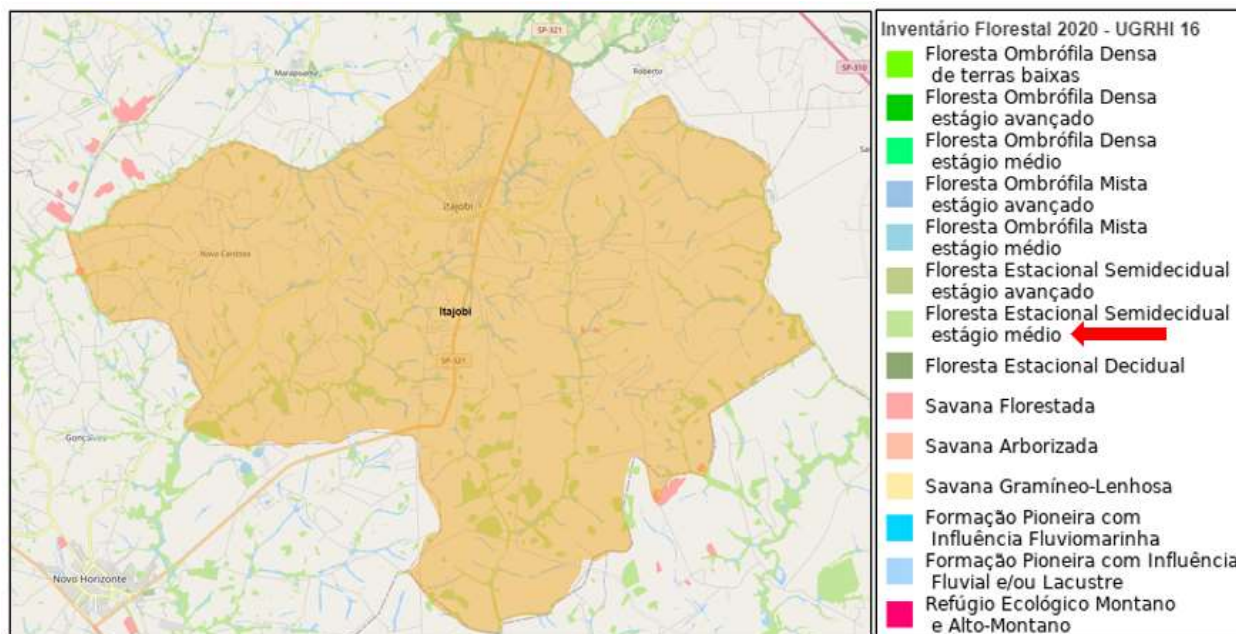
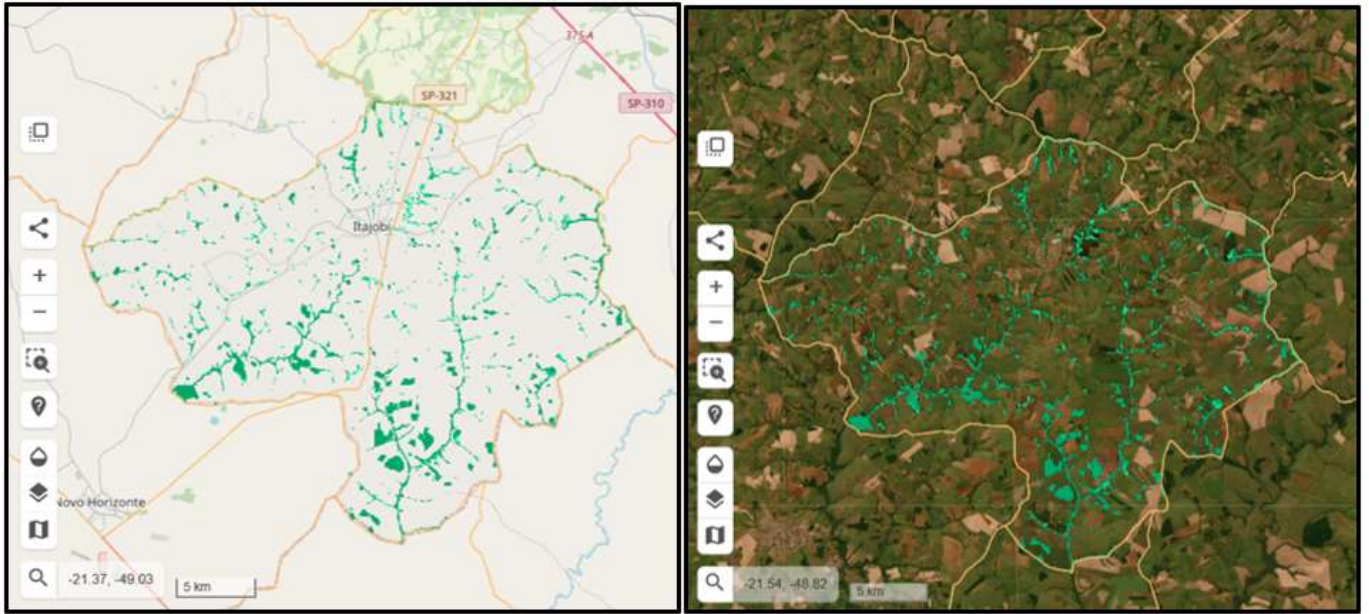


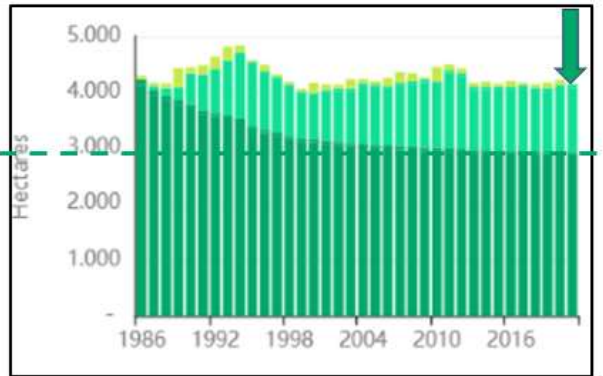
Figura 8. Representação dos tipos de vegetação predominantes encontrados na região. Fonte: DATAGEO – INVENTÁRIO FLORESTAL – 2020.



Área anual por classe – Dados referentes a 2021

2021	
● 1.1.1. Formação Florestal:	2.885
● 1.2.1. Campo Alagado e Área Pantanosa:	38
● 2.1.1. Formação Florestal:	1.150
● 2.2.1. Campo Alagado e Área Pantanosa:	71

FONTE: MAPBIOMAS.ORG



4.7 Município de Itajobi - SP

4.7.1 Histórico

Em 22 de junho de 1884, Inácio Nantes da Costa e sua mulher, oficializaram a doação de “quarto de légua em quadra” a Nossa Senhora Aparecida, para formação de um patrimônio em seu louvor, na Fazenda Campo Alegre. O patrimônio iniciava próximo da confluência do córrego do Papagaio com Monjolinho, limitando-se grosso modo, com os córregos da Cisterna e da Queixada, que hoje correm na periferia da cidade.

Com a colaboração das famílias Ferreira de Toledo, Costa Ribeiro, Cardoso de Matos, Machado de Oliveira, Ribeiro Ferraz, Machado Magalhães, Tripeno e Sene, foi construída a capela dedicada à Santa padroeira.

Em 1894 foram chegando novos moradores, principalmente emigrantes Italianos, Alemães e Sírios, que impulsionaram a agricultura e o comércio. O Distrito de Paz foi criado em agosto de 1906, alterando-se o nome de Campo Alegre das Pedras para Itajobi, que segundo Theodoro Sampaio vem do tupi, “ ita- jobi”, que significa “ pedra deitada”.

Sua elevação a Município deu-se em outubro de 1918, abrangendo naquela época os territórios de Mundo Novo (hoje Município de Urupês), Roberto (atualmente anexado ao Município de Pindorama) e Marapuama, que conserva como Distrito de Itajobi.

4.7.2 Formação Administrativa

Distrito criado e a denominação de Itajobi, por lei estadual nº 993, de 02-08-1906, com sede em Campo Alegre das Pedras, subordinado ao município de Itápolis.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, “Itajobi” figura como distrito do município de Itápolis.

Elevado a categoria de município com a denominação de Itajobi, por lei estadual no 1604, de 26-10-1918, desmembrado de Itápolis. Sede no antigo distrito Itápolis. Constituído do distrito sede. Instalado em 05-04-1919.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município de Itajobi é constituído do distrito sede. Pelo decreto nº 6638, de 31-08-1934, é criado o distrito de Vila Robert e anexado ao município de Itajobi. Pela lei nº 2569, de 13-01-1936, é criado o distrito de Marapuama e anexado ao município de Itajobi. Em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937, o município é constituído de 3 distritos: Itajobi, Marapuama e Vila Robert. Pelo decreto-lei estadual nº 9073, de 31-03-1938, o município está grafado Itajobi e os distritos Marapoama ex-Marapuama Vila Roberto ex-Vila Roberto. No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município de Itajobi é constituído de 3 distritos de Itajobi, Marapoama Vila Roberto e pertence ao termo e comarca de Santa Adélia. Pelo decreto-lei estadual no 14334, de 30-11-1944, transfere o distrito de Roberto do município de Itajobi para o de Pindorama. No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 2 distritos: Itajobi e Marapoama, e pertence ao termo e comarca de Santa Adélia.

Em divisão territorial datada de 01-VII-1960, o município é constituído de 2 distritos: Itajobi e Marapoama.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 18-VIII-1988.

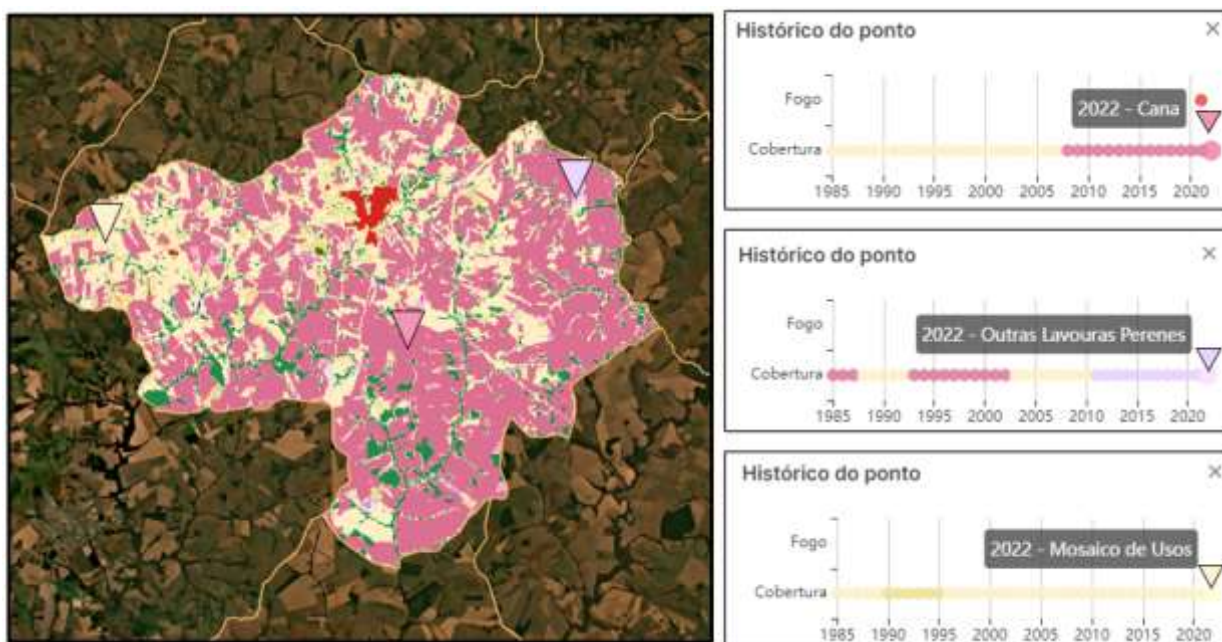
Pela lei complementar no 02, de 24-10-1991, é criado o distrito de Nova Cardoso e anexado ao município de Itajobi. Pela lei estadual no 7644, de 30 de dezembro de 1991, desmembra do município de Itajobi o distrito de Marapoama. Em divisão territorial datada de 1-VI-1995, o município é constituído de 2 distritos Itajobi e Nova Cardoso. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 14-V-2001.

4.7.3 Economia

A sua economia é basicamente constituída pelas atividades agropecuárias, sendo a principal atividade o cultivo de cana de açúcar e citricultura.

4.8 Uso e Ocupação dos solos

No município de Itajobi, a ocupação de solos se dá em grande parte pela cultura canavieira devida á várias indústrias de Álcool e Açúcar instaladas na região, porém a fruticultura, horticultura e a pecuária leiteira são marcantes nas pequenas propriedades familiares.



- 1. Floresta v

- 2. Formação Natural não Florestal v

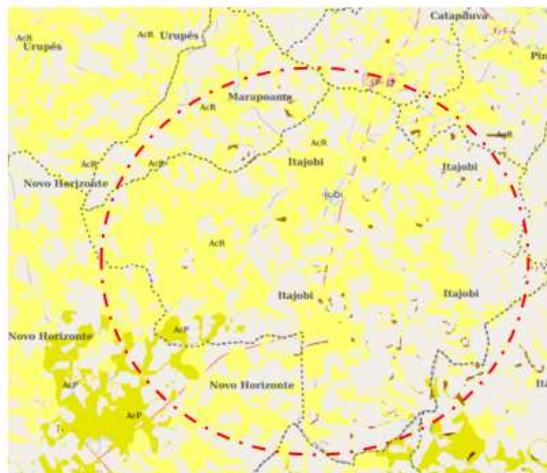
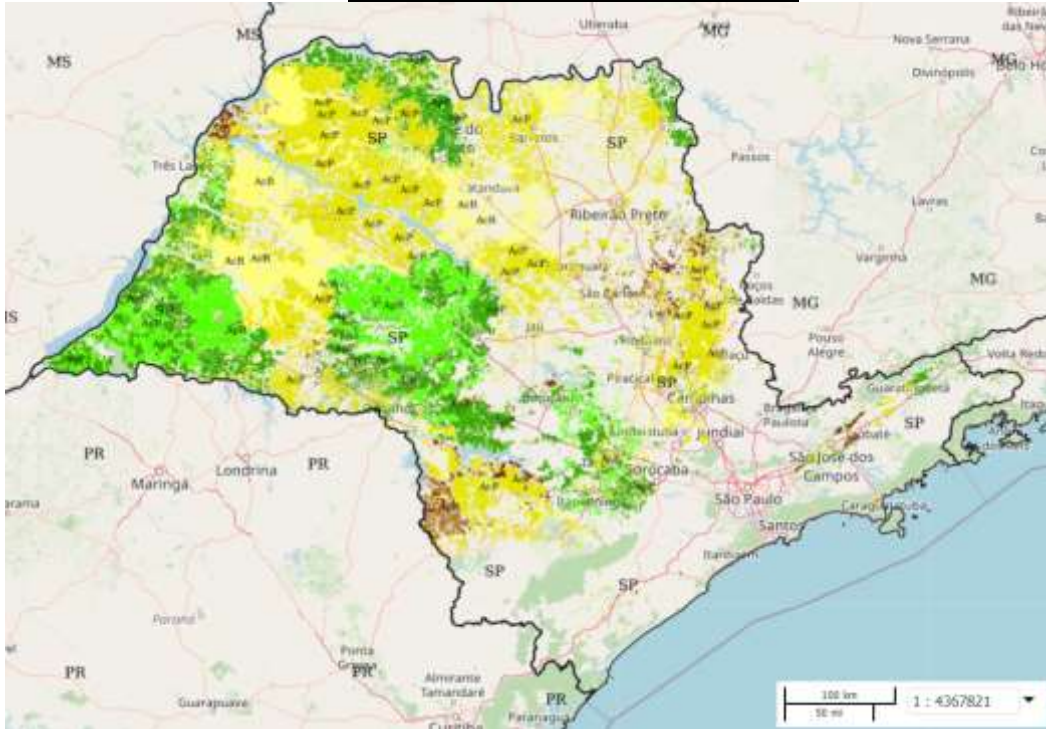
- 3. Agropecuário ^
 - 3.1. Pastagem
 - 3.2. Agricultura ^
 - 3.2.1. Lavoura Temporária ^
 - 3.2.1.1. Soja
 - 3.2.1.2. Cana
 - 3.2.1.3. Arroz
 - 3.2.1.4. Outras Lavouras Temporárias
 - 3.2.2. Lavoura Perene ^
 - 3.2.2.1. Café
 - 3.2.2.2. Citrus
 - 3.2.2.3. Outras Lavouras Perenes
 - 3.3. Silvicultura
 - 3.4. Mosaico de Agricultura e Pastagem

- 4. Área Não Vegetada v

- 5. Água v

Figura 9. Representação da Cobertura de Solo no município de **Itajobi-SP**. Fonte: www.mapbiomas.org – 2023

ZONEAMENTO AGROECOLÓGICO DA CANA-DE-AÇÚCAR NO ESTADO DE SÃO PAULO



CARACTERIZAÇÃO: O município de **Itajobi – SP**, está enquadrado nas **ZONAS DE CLASSIFICAÇÃO – AcP e AcR**, para implantação, desenvolvimento, cultivo e manejo da cultura da **Cana-de-Açúcar**. Conforme demonstrado nos mapas e legenda apresentados ao lado e abaixo. – Fonte: www.geoinfo.cnps.embrapa.br

Zonamento agroecológico da cana-de-açúcar do estado de São Paulo

AcMS	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola BAIXA, atualmente utilizadas com Agricultura
AcP	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola ALTA, atualmente utilizadas com Agricultura
AcR	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola MÉDIA, atualmente utilizadas com Agricultura
AgMS	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola BAIXA, atualmente utilizadas com Agropecuária
AgP	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola ALTA, atualmente utilizadas com Agropecuária
AgR	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola MÉDIA, atualmente utilizadas com Agropecuária
ApMS	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola BAIXA, atualmente utilizadas com Pastagem
ApP	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola ALTA, atualmente utilizadas com Pastagem
ApR	- Áreas aptas ao cultivo com aptidão agrícola MÉDIA, atualmente utilizadas com Pastagem

4.9 Ocupações circunvizinhas

As ocupações dos solos das áreas rurais dos municípios limieiros caracterizam-se por atividade voltada predominantemente à agricultura e similares às atividades existentes nas áreas rurais do município de Itajobi.

5 COLETA DE DADOS

5.1 Consulta de Mercado.

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com 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 justeza e imparcialidade.

5.2 Cotações de Mercado – Período: 09/12/2024 a 23/12/2024

Na Tabela 5 estão às descrições das ofertas levantadas no mês de dezembro de 2024, os imóveis abaixo listados estão localizados: **6 elementos amostrais** no município alvo dessa avaliação e **4 localizados em municípios limieiros com as mesmas características agropecuárias do município avaliado.**

Ofertas	Município	hectares	Valor Total	Valor Hectare	Descrição
Nº 1	Marapoama / SP	17,545	R\$ 2.900.000,00	R\$ 165.289,25	Propriedade formada em cana-de-açúcar – com produtividade estimada em 70 ton / Alqueire – 1º corte; o imóvel apresenta localização privilegiada, com proximidade de 4,5 Km do asfalto; imóvel apresenta Muito Baixo Nível de Benfeitorias.
Nº 2	Itajobi / SP	7,26	R\$ 1.200.000,00	R\$ 157.894,73	Propriedade toda ocupada pela cultura da Lima ácida Tahiti , apresenta córrego passando na divisa aos fundos do imóvel; conta com conjunto de irrigação em funcionamento; imóvel com muito alto nível de benfeitorias e ótima localização (3,0 Km do asfalto).
Nº 3	Itajobi / SP	47,19	R\$ 6.825.000,00	R\$ 144.628,01	O imóvel apresenta uma casa com necessidade de reformas, está formado em cana-de-açúcar, arrendado para a usina, a 70 toneladas / alqueire; propriedade apresenta ótima localização – 4,5 Km do asfalto.
Nº4	Itajobi / SP	47,795	R\$ 6.912.500,00	R\$ 144.628,09	Área contendo apenas 2,5 alqueires em cana de açúcar, apresenta duas (2) casas velhas, necessitando de uma boa reforma; o restante do imóvel está no uso da pecuária; o imóvel se encontra localizado a uma distância de 32,5 Km da usina.
Nº 5	Pindorama / SP	15,73	R\$ 2.275.000,00	R\$ 144.628,01	Propriedade rural formada em cana-de-açúcar, com produtividade estimada em 65 toneladas / alqueire; o imóvel está localizado a uma distancia de 9 Km de usina.
Nº 6	Itápolis / SP	477,00	R\$ 70.000.000,00	R\$ 144.750,52	Fazenda formada toda em cana-de-açúcar, com 197 alqueires arrendados para a usina a 71 toneladas / alqueire.
Nº 7	Catanduva / SP	267,652	R\$ 38.710.000,00	R\$ 144.628,10	Propriedade muito bem localizada, formada integralmente na cana de açúcar, apresenta uma baixo nível de benfeitorias.
Nº 8	Itajobi / SP	286,00	R\$ 35.400.000,00	R\$ 123.776,22	O imóvel está ocupado na dimensão de 64 alqueires, pela cultura da cana-de-açúcar, apresenta casa, galpão para implementos, poço semiartesiano, curral necessitando de reformas; apresenta Médio para Baixo nível de Benfeitorias e boa localização.
Nº 9	Itajobi / SP	34,7028	R\$ 3.728.400,00	R\$ 107.438,02	10,8 alqueires formados com a cultura da cana-de-açúcar, arrendados para a usina a 65 toneladas / alqueire; o imóvel apresenta médio para baixo nível de benfeitorias e se encontra a 35 Km da usina.
Nº 10	Itajobi / SP	324,28	R\$ 28.500.000,00	R\$ 87.887,01	Propriedade formada em citrus, conta com conjunto de irrigação em funcionamento e barracão em bom estado de conservação



5.3 Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

5.4 Ofertas

Será deduzido o percentual entre 10% a 20% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), **por considerá-las majoradas** a fim de propiciar elasticidade nas negociações e homogeneidades das amostras.

5.5 Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Pelo município passam rodovias SP-321 (Rodovia Cesário José de Castilho), que dá acesso à Rodovia Washington Luís – SP 310 e liga Itajobi ao Município de Novo Horizonte; Rodovia Vicinal Paulo Barbizan, Rodovia Vicinal Raul Galvani – que dá acesso ao município de Marapoama. Aas estradas encontradas no município, são de terra, com manutenções realizadas periodicamente, apresentando dessa forma, boa praticabilidade o ano todo. Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II**, conforme tabela abaixo.

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



Tabela 6. Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade no Ano	Escala de Valor
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	1ª Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	Estradas e servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na Estação chuvosa	75%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%

5.6 Classe de capacidade de uso

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



As células **hachuradas** representam o enquadramento do imóvel avaliando quanto à capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Tabela 7. Capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

Este item visa classificar ou agrupar as terras do município de **Itajobi - SP nas aptidões agrícolas expostas no art. 6º, IN 1.562/15:**

I - Lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - Lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

27

LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025



III - Lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Com base nos dados do **MAPBIOMAS – BR e EMBRAPA SOLOS / BR**, para o município de Itajobi – SP; **no ano de 2023** é possível identificar Os Usos e Ocupações dos Solos Agrícolas do território E a aptidão das terras no município avaliado segundo as Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 11.5.2015, conforme a figura abaixo.

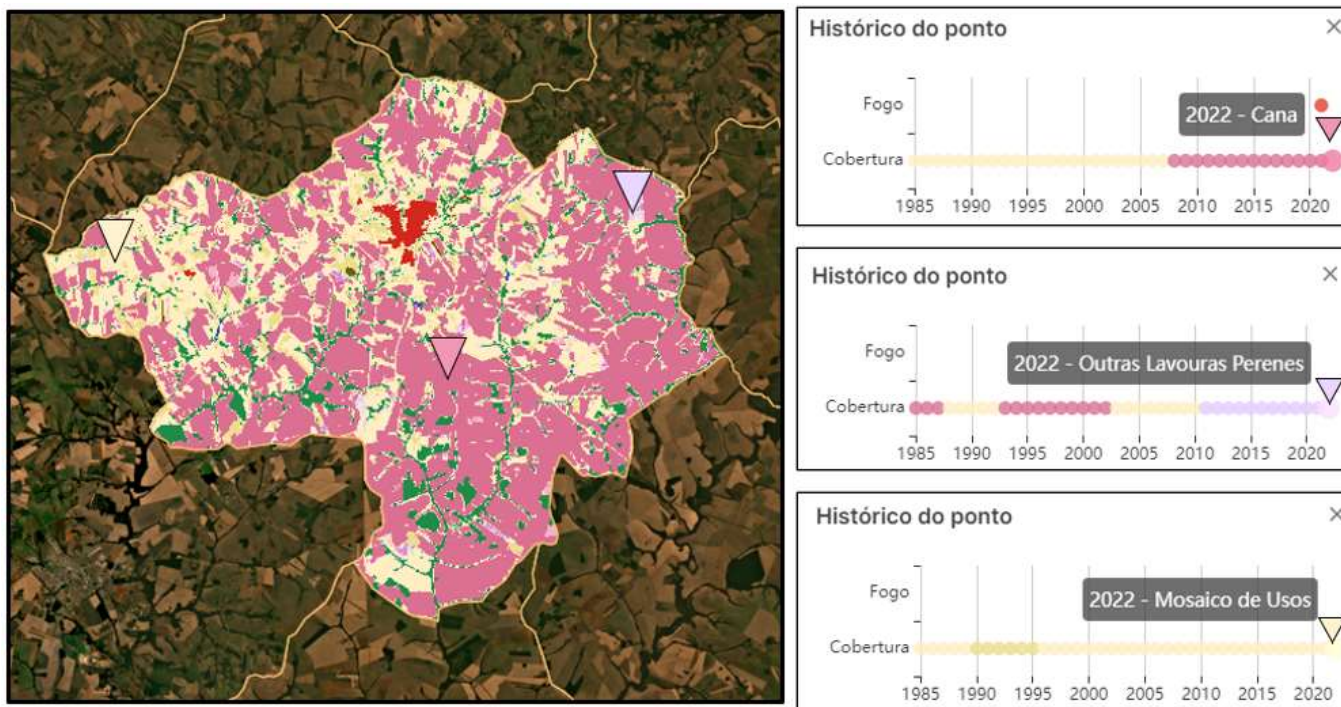
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS NO TERRITÓRIO DE ITAJOBI – SP – DADOS 2023	
Visualização por classe (Nível 1 - 2023)	Áreas em hectares
Classes	Total
Floresta	4.163
Vegetação Arbustiva e Herbácea	67
Agropecuária	45.384
Área não Vegetada	526
Corpo D'água	66
Não observado	-

Figura 11. Representação da utilização de terras no município de Itajobi-SP. Fonte MAPBIOMAS - BR.

Tabela 8. Relação entre Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 11.5.2015.

Classes de Uso (Mendes Sobrinho)	Incisos do Art. 6º, IN 1.562/2015	Ocorrência
I	I - Lavoura - aptidão boa	Sim
II	II - Lavoura - aptidão regular	Sim
III	III - Lavoura - aptidão restrita	Sim
IV	III - Lavoura - aptidão restrita	Sim
V	IV - Pastagem plantada	Sim
VI	V - Silvicultura ou pastagem natural	Sim
VII	VI - Preservação da fauna ou flora	Sim
VIII	VI - Preservação da fauna ou flora	Sim

▪ USO E OCUPAÇÃO DOS SOLOS NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE ITAJOBI / SP



Conforme a classe de usos e viabilidade de circulação, levantados e apresentados anteriormente, determina-se a capacidade de uso de solo conforme sua classificação.

Tabela 9. 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%	55%	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

5.7 Tamanho

Segundo Consulta Pública aos Dados do SiCAR/SP, plataforma onde são realizados os Cadastros Ambientais Rurais (CAR) do Estado de São Paulo, o Município de Itajobi – SP possui, atualmente, 1.389 propriedades rurais cadastradas no CAR, totalizando uma área de 47.095,17 hectares, ou seja, 93,80% da área total do Município. Outro dado importante retirado do SiCAR/SP – **O tamanho médio dos imóveis no município de Itajobi – SP é de 116,28 hectares; com isso, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliado;**

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em até 20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliando, é proposto pelo avaliador a utilização Tabela 10, que atribui a benfeitorias do imóvel oferta em relação ao avaliando com as seguintes notas.

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



Tabela 10. 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 a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito alto
1,151 a 1,200	Ótimo

6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”:

Para a avaliação foi determinado notas ao avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

6.1 Notas Imóvel Avaliando.

Nota 1 – 0,900 – Classe de Capacidade de Uso.

Nota 2 – 1,000 – Tamanho.

Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

Nota 4 – 0,900 – Situação

Nota 5 – 0,950 – Topografia

Nota 6– 0,950 – Transposição

Nota 7 –1,010 – Hidrografia

LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025



6.4 Média

$$X = \sum \left(\frac{Xi}{n} \right)$$

Média = R\$ 57.041,19

6.4.1 Desvio Padrão

$$S = \sqrt{\sum \left(\frac{(X - Xi)^2}{(n-1)} \right)}$$

Desvio padrão: R\$ 11.066,05

6.4.2 Erro padrão

$$SE = \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Erro padrão = R\$ 3.499,39

6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

Tabela 12 – Critério de *Chauvenet* para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão - VC
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = **1,96**

AMOSTRA 1: d = 3,97 > 1,96	(amostra não pertinente)
AMOSTRA 2: d = 1,43 < 1,96	(amostra não pertinente descartada por discrepância)
AMOSTRA 3: d = 0,57 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 4: d = 0,26 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 5: d = 1,23 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 6: d = 1,28 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 7: d = 0,75 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 8: d = 0,93 < 1,96	(amostra pertinente)
AMOSTRA 9: d = 6,07 > 1,96	(amostra não pertinente)
AMOSTRA 10: d = 2,55 > 1,96	(amostra não pertinente)

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos, dentro dos quais, teoricamente, um valor, tem 80% de chance de ser encontrado.

Eles são determinados pelas fórmulas:

Tabela 13 – Tabela de Percentis da Distribuição t de Student.

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,85	3,15	3,55	3,85
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82	3,12	3,51	3,79
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2,68	2,94	3,26	3,50
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39
120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = \mathbf{R\$ 57.085,43}$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = \mathbf{R\$ 70.420,63}$$

6.7 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando a amplitude do intervalo de confiança, deverá ser considerado o campo de arbítrio idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de **R\$ 57.085,43** a **R\$ 70.420,63**

6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando:

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, foi adotado o menor valor calculado, dentro do Intervalo de Confiança (IC), que corresponde ao Limite Inferior do Intervalo de Confiança (IC); considerando ainda a forte impactancia da especulação imobiliária na elevação dos preços de terras no município alvo da avaliação, assim como na região adjacente.

- Desta forma o Valor por hectare do avaliando: **R\$ 57.085,43**

6.9 Resultados

Segue abaixo o Valor de Terra Nua (VTN) – 2025.

Após a determinação do valor terra nua de “classe I - lavoura - aptidão boa”, obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores para as classes seguinte, conforme a tabela abaixo.

Tabela 14. Resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da Terra Nua – VTN no município de **Itajobi – SP – EXERCÍCIO 2025**, para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

VALORES VTN EM R\$/hectares – Exercício 2025					
I - Lavoura - aptidão boa	II - Lavoura - aptidão regular	III - Lavoura - aptidão restrita	IV - Pastagem plantada	V - Silvicultura ou pastagem natural	VI - Preservação da fauna ou flora
R\$ 57.085,43	R\$ 48.808,04	R\$ 38.532,66	R\$ 29.855,67	R\$ 28.542,71	R\$ 22.834,17

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



7 CONCLUSÃO

Este trabalho teve como escopo determinar o **VTN / hectare – ano de exercício 2025, para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil e demais finalidades pertinentes no Município de Itajobi - 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.

Itajobi - SP, 01 de janeiro de 2025.



**Leandro Ferreira
CREA – SP – 5070044789
CPF nº 070.455.368-60
Responsável Técnico
ART N° 2620242239730**

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2025**



**8. ANEXO: DADOS DA COLETA E MEMÓRIA DE
CÁLCULO PARA DETERMINAÇÃO DOS
VALORES DE VTN / HECTARE – EXERCÍCIO 2025
MUNICÍPIO DE ITAJOBÍ – SP**

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais - Situação Paradigma Definida para Utilização no Processo de Homogeneização por Fatores

Solicitante:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJOBI - SP	Data da Solicitação:	09/12/2024
Proprietário:		Data da Vistoria:	Coleta: 09/12/2024 a 26/12/2024
Endereço:	Perimetro Territorial Rural - Itajobi / SP	Data do Laudo:	01/01/2025
Complemento:		Matrícula:	
Bairro:	AVALIAÇÃO RURAL - Situação Paradigma Definida P/ Comparação	Objetivo:	Cálculo dos Valores VTN/hectare - 2025 - (Município Itajobi)
Cidade:	ITAJOBI UF: SP CEP: 15840-000	Finalidade:	Cálculo dos Valores de VTN/hectare - 2025

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 116,28 ha	Área: 116,28 ha	Área: 116,28 ha	Área: 116,28 ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 22,0000000 ha	Módulo Fiscal: 22,0000000 ha	Módulo Fiscal: 22,0000000 ha	Módulo Fiscal: 22,0000000 ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: 116,28 ha	Área: - ha	Área: 116,28 ha	< ITR
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< ITR
Módulo Fiscal: 22,0000000 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 22,00 ha	< ITR

Características do Imóvel - (Situação Paradigma)

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	ADOÇÃO DE PRÁTICAS CONSERVACIONISTAS
Drenagem:	BOA	Estradas Internas:	BOA PRATICABILIDADE O ANO TODO
Textura:	Arenosa / Média e Média - Pve - Argissolo V. Eutrófico	Melhoramentos:	CONDICIONAMENTO E FERTILIDADE DOS SOLOS
Util. Economica:	AGROPECUÁRIA	Profundidade:	PROFUNDOS
Aproveitamento:	90%	Pedregosidade:	NÃO OCORRÊNTE
Pot. Produtivo:	Alto Potencial Produtivo - Exige Boas Práticas Agrícolas	Erosão:	Suscetíveis aos Processos erosivos
Benfeitorias:	SEM BENFEITORIAS	Precipitação:	1444 mm - média / ano
Altitude:	453 metros acima do nível do mar		

Valor Total -VTN 2025 - Imóvel - Situação Paradigma definido para Comparação, Cálculos e Processo de Homogeneização por Fatores

R\$ 6.632.800,00

(SEIS MILHÕES, SEISCENTOS E TRINTA E DOIS MIL, OITOCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

SITUAÇÃO PARADÍGMA DEFINIDA PARA UTILIZAÇÃO NO PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO - ÍNDICE OBTIDO ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DA ESCALA DE MENDES E SOBRINHO.

Responsável Técnico: **LEANDRO FERREIRA**
 Telefone de Contato: **(11) 99428-3365**
 Identificação: **Engenheiro Agrônomo - CREA-SP: 5070044789**

Assinatura:

ASSINADO DIGITALMENTE
LEANDRO FERREIRA
 A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM


LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

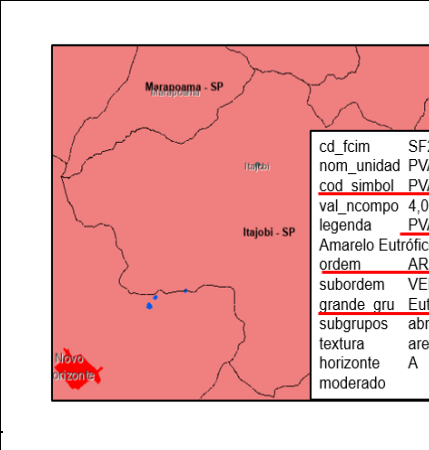
Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Com uma área territorial de 50.206,60 hectares, o município de Itajobi localiza-se no estado de São Paulo na latitude 21°19'05" sul e a uma longitude 49°03'16" oeste, dentro da Mesorregião São José do Rio Preto e Microrregião Novo Horizonte, possuindo limites com os municípios Catanduva, Pindorama, Santa Adélia, Itápolis, Borborema, Novo Horizonte, e Marapoama; O município de Itajobi, apresenta seu território totalmente inserido na área de abrangência da UGRHI 16 – TB – (Unidade de Gerenciamento dos Recursos Hídricos 16 – Bacias Hidrográficas dos Rios Tietê e Batalha).</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 21°19'05" sul Longitude: 49°03'16" oeste</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>Principais atividades econômicas: Agricultura, pecuária e atividades industriais nas áreas mecânica e alimentícia, predominando a sucroalcooleira. Entre as principais culturas destacam-se a da cana-de-açúcar e laranja. Ao longo da área de inundação da UHE Mário Leão observam-se atividades de recreação e lazer, demonstrando o potencial turístico da região.</p> <p>Vegetação remanescente: Apresenta 893 km² de vegetação natural remanescente que ocupa, aproximadamente, 6,5% da área da UGRHI. As principais formações são a Floresta Estacional Semidecidual e a Savana.</p> <p>Unidades de Conservação: APA Rio Batalha, RPPN Sítio Palmital, RPPN Fazenda Relógio Queimado e RPPN Trilha Coroados.</p> <p>MUNICÍPIOS Adolfo, Avaí, Bady Bassit, Balbinos, Borborema, Cafelândia, Dobrada, Eliásrio, Guaçuara, Guarantã, Ibirá, Irapuã, Itajobi, Itápolis, Jaci, Lins, Marapoama, Matão, Mendonça, Nova Aliança, Novo Horizonte, Pirajuí, Piratininga, Pongai, Potirendaba, Presidente Alves, Reginópolis, Sabino, Sales, Santa Ernestina, Taquaritinga, Uru, Urupês</p>	

Mapa Pedológico da Região

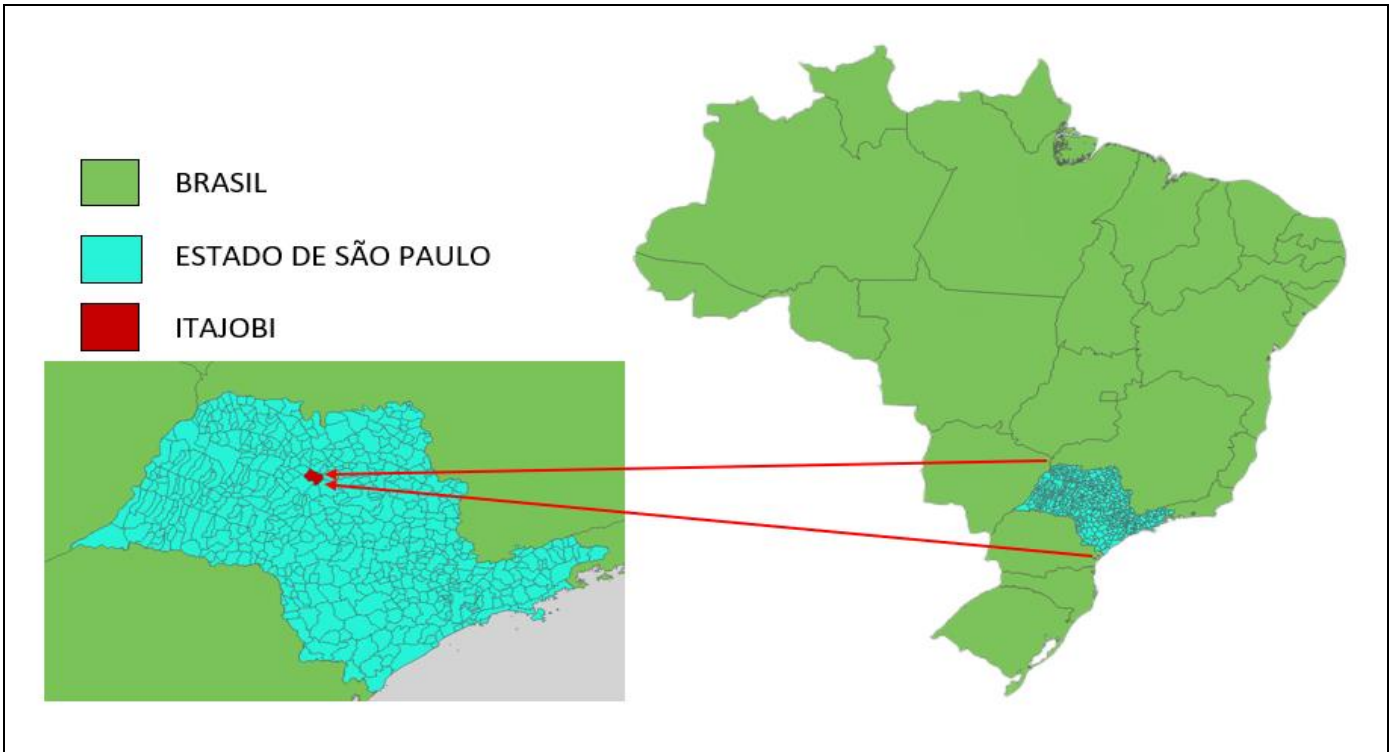
Descritivo	Mapa																								
<p>Os solos predominantemente no município de Itajobi e nos municípios limieiros em sua grande maioria são: Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico quase que na totalidade do território e o Neossolo Litólico Eutrófico; os Argilossolos Vermelho-Amarelo Eutróficos são solos de maior fertilidade natural (Eutróficos), com boas condições físicas e em relevos mais suaves apresentam maior potencial para uso agrícola; suas limitações estão mais relacionadas à baixa fertilidade, acidez, teores elevados de alumínio e a suscetibilidade aos processos erosivos, principalmente quando ocorrem em relevos mais movimentados; características e propriedades estas que podem ser corrigidas através das práticas de incorporação de Calcário, Gessagem em profundidade e práticas conservacionistas de solos, - (Muito bem difundidas e utilizadas no Estado de São Paulo e demais unidades da Federação).</p>	 <div data-bbox="1236 1512 1452 1870"> <p>CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA DOS SOLOS – ITAJOBI / SP</p> <table border="1"> <tr> <td>cd_fcm</td> <td>SF22</td> </tr> <tr> <td>nom_unidad</td> <td>PVAe5</td> </tr> <tr> <td>cod_simbol</td> <td>PVAe</td> </tr> <tr> <td>val_ncompo</td> <td>4,00</td> </tr> <tr> <td>legenda</td> <td>PVAe - Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico</td> </tr> <tr> <td>ordem</td> <td>ARGISSOLO</td> </tr> <tr> <td>subordem</td> <td>VERMELHO-AMARELO</td> </tr> <tr> <td>grande_gru</td> <td>Eutrófico</td> </tr> <tr> <td>subgrupos</td> <td>abrupto</td> </tr> <tr> <td>textura</td> <td>arenosa/média</td> </tr> <tr> <td>horizonte</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>moderado</td> <td></td> </tr> </table> </div>	cd_fcm	SF22	nom_unidad	PVAe5	cod_simbol	PVAe	val_ncompo	4,00	legenda	PVAe - Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico	ordem	ARGISSOLO	subordem	VERMELHO-AMARELO	grande_gru	Eutrófico	subgrupos	abrupto	textura	arenosa/média	horizonte	A	moderado	
cd_fcm	SF22																								
nom_unidad	PVAe5																								
cod_simbol	PVAe																								
val_ncompo	4,00																								
legenda	PVAe - Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico																								
ordem	ARGISSOLO																								
subordem	VERMELHO-AMARELO																								
grande_gru	Eutrófico																								
subgrupos	abrupto																								
textura	arenosa/média																								
horizonte	A																								
moderado																									

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

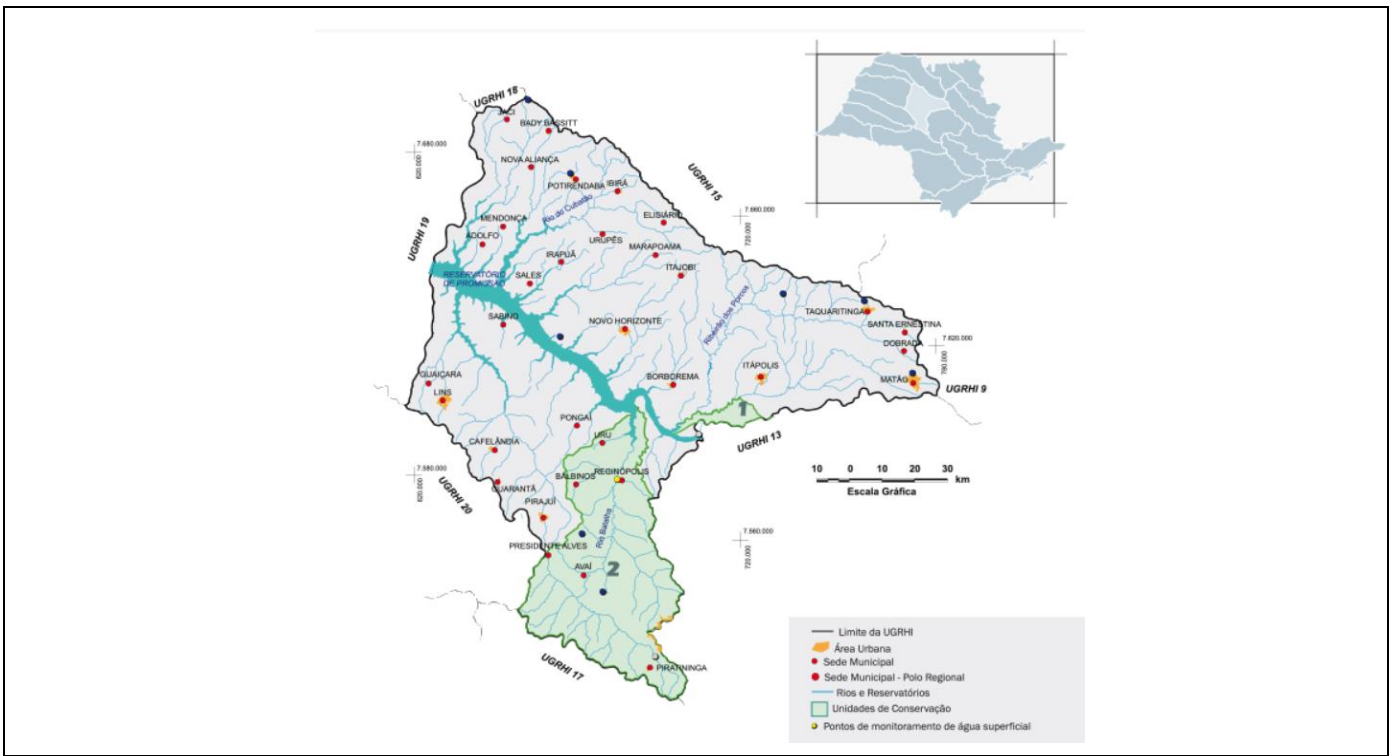
LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel




Mapa de Localização das Amostras





Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando											
Endereço:	Perimetro Territorial Rural - Itajobi / SP										
Bairro:	AVALIAÇÃO RURAL - Situação Paradigma Definida P/ Comp				Cidade:	ITAJOBI			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	116,28		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	MÉDIO / ALTO NÍVEL		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I	16,00	14%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs	100,28	86%	IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	116,28	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA PARA UTILIZAÇÃO NOS CÁLCULOS E PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES											

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	RURAL				Cidade:	MARAPOAMA			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	17,55		Área Construída:								
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.900.000,00							
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBI - ROBSON							
Benfeitorias	BAIXO NÍVEL DE BENF		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247							
Classes de Solo											
I	1,50	9%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs	16,05	91%	IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	17,55	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	89%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: Propriedade formada em cana de açúcar, com produtividade setimada em 70 toneladas / alqueire / ano - (1º corte); localizada de frente para rodovia asfaltada, e a uma distancia de 3 Km da cidade.											

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	RURAL				Cidade:	ITAJOBI			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	7,60		Área Construída:								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00							
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBI - ROBSON							
Benfeitorias	MUITO ALTO NÍVEL DE BENFEIT.		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247							
Classes de Solo											
I	7,26	100%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs			IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	7,26	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	100%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: Propriedade formada em citrus - Lima Ácida Tahiti - córrego nos fundos do imóvel, 3 Km do asfalto.											


Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBÍ / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3											
Endereço:											
Bairro:	RURAL				Cidade:	ITAJOBÍ			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	47,19		Área Construída:					Inserir a foto			
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 6.825.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBÍ - ROBSON							
Benfeitorias	MÉDIO		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247							
Classes de Solo											
I	8,00	17%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs	39,19	83%	IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	47,19	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: O imóvel apresenta uma case com necessidade de reformas; imóvel ocupado com a cultura da cana-de-açúcar, arrendado para usina a 57 toneladas / alqueire; encontra-se localizado a 4,5 Km do asfalto.											

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:	RURAL				Cidade:	ITAJOBÍ			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	47,80		Área Construída:					Inserir a foto			
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 6.912.500,00							
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBÍ - ROBSON							
Benfeitorias	BAIXO NÍVEL DE BENFEITORIAS		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247							
Classes de Solo											
I	7,80	14%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs	47,00	86%	IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	54,80	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: Área contendo apenas 2,5 alqueires em cana-de-açúcar, apresenta 2 casas com necessidade de reformas; o restante do imóvel é utilizado para a atividade pecuária; o imóvel está localizado a uma distância de 32,5 Km da usina.											

Elemento Comparativo 5											
Endereço:											
Bairro:	RURAL				Cidade:	PINDORAMA			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	15,73		Área Construída:								
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 2.275.000,00							
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBÍ - ROBSON							
Benfeitorias	BAIXO NÍVEL DE BENFEIT.		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247							
Classes de Solo											
I	1,70	11%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s				
IIs	14,03	89%	IIIe		Vw(a)		VIII				
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	15,73	100%		
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	89%			
IIs			IVe		VIIe						
Observações: Propriedade formada e ocupada pela cultura da cana-de-açúcar, com produtividade estimada em 65 toneladas por alqueire e localizada a 9 Km da usina.											

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBÍ / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	RURAL				Cidade:	ITÁPOLIS			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	477,00		Área Construída:							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 70.000.000,00						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Parnaíba Imóveis - Fazendas						
Benfeitorias	MÉDIO / BAIXO NÍVEL DE BENFEIT.		Contato	(11) 4154-5889						
Classes de Solo										
I	94,00	20%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIs	383,00	80%	IIIe		Vw(a)		VIII			
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	477,00	100%	
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%		
IIs			IVe		VIIe					
Observações: : 477 hectares (197 alqueires) - Reserva Legal e APP: 37 alqueires, Área Plantada em Cana: 197 alqueires, Arrendamento: Usina Renda do Arrendamento: 71 toneladas por alqueire/ano - Vigência do Contrato: Até 2042; ATR: 121,97 por ano										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	RURAL				Cidade:	CATANDUVA			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	267,65		Área Construída:							
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 38.710.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imobiliária Multi Imóveis Rio Preto						
Benfeitorias	ALTO NÍVEL		Contato	(17) 3121-6055						
Classes de Solo										
I	42,00	16%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIs	225,65	84%	IIIe		Vw(a)		VIII			
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	267,65	100%	
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%		
IIs			IVe		VIIe					
Observações: Código do anúncio: FA0019 - 110,60 alqueires; Zona Rural - Catanduva/SP 84 alqueires em cana de açúcar com uma área de mais 5 alqueires em expansão para plantio, arrendada com 68 toneladas										

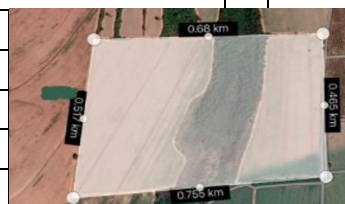
Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	RURAL				Cidade:	ITAJOBÍ			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	286,00		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 35.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	https://www.fazendaaberta.com.br						
Benfeitorias	ALTO NÍVEL		Contato	(17) 99707-9790						
Classes de Solo										
I	45,00	16%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s			
IIs	241,00	84%	IIIe		Vw(a)		VIII			
Ile			IIIe,s		Vle		Áterreno(ha):	286,00	100%	
Ile,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%		
IIs			IVe		VIIe					
Observações: 77 alqueires de área para plantio; 64 alqueires arrendados para cana. Casa sede com 3 amplos quartos, varanda com vista e Piscina. Casa de Empregado. Galpão para guarda de implementos de 12 X 20. Poço semiartesiano com 80 mil lts água hora. 3 Transformadores. Curral para ser reformado.										

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	RURAL			Cidade:	ITAJOBI			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	34,70		Área Construída:							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 3.728.400,00						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	IMOBILIÁRIA ITAJOBI - ROBSON						
Benfeitorias	MÉDIA / BAIXA BENFEITORIAS		Contato	(17)99779-5315 / 99766-0247						
Classes de Solo										
I	6,00	17%	IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs	28,70	83%	IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	34,70
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	90%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Propriedade formada em cana-de-açúcar, arrendada para usina a 65 toneladas / alqueire; localizada a 35 Km da usina, por acesso em terra.										



Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	RURALS			Cidade:	ITAJOBI			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	324,28		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 28.500.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	imovelweb						
Benfeitorias	ALTO NÍVEL BENFEITORIAS		Contato	17 99164-2880 - 26/05/2024						
Classes de Solo										
I	62,00	19%	IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs	262,28	81%	IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	324,28
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	90%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Prpriedade formada em citrus, conta com conjunto de irrigação completo com fertirrigação por microaspersão; 1 barracão 330 metros / 1 barracão 150 metros.										



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBÍ / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Transposição	Hidrografia	Uso terras	Bernfeitorias	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 2.900.000,00	17,55	0,90	R\$ 148.760,33	1,000	0,947	1,000	0,536	1,263	1,007	1,053	0,68	R\$ 101.038,75
2	R\$ 1.200.000,00	7,60	0,90	R\$ 142.105,26	1,000	1,000	1,000	0,500	0,777	0,897	0,833	0,29	R\$ 41.241,36
3	R\$ 6.825.000,00	47,19	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	0,900	1,000	0,500	1,000	0,996	0,870	0,39	R\$ 50.717,49
4	R\$ 6.912.500,00	47,80	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	1,125	1,000	0,500	0,777	0,999	0,952	0,42	R\$ 54.141,61
5	R\$ 2.275.000,00	15,73	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	0,900	1,000	0,500	1,263	1,004	0,952	0,54	R\$ 70.708,16
6	R\$ 70.000.000,00	477,00	0,90	R\$ 132.075,47	1,000	0,947	1,000	0,500	1,263	0,992	0,909	0,54	R\$ 71.237,17
7	R\$ 38.710.000,00	267,65	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	0,900	1,000	0,500	1,000	0,997	0,833	0,37	R\$ 48.686,06
8	R\$ 35.400.000,00	286,00	0,90	R\$ 111.398,60	1,000	1,000	1,000	0,500	1,010	0,997	0,833	0,42	R\$ 46.756,68
9	R\$ 3.728.400,00	34,70	0,90	R\$ 96.694,21	1,000	1,125	1,000	1,000	1,263	0,995	0,909	1,29	R\$ 124.263,80
10	R\$ 28.500.000,00	324,28	0,90	R\$ 79.098,31	1,000	1,000	1,000	0,500	0,878	0,993	0,833	0,36	R\$ 28.739,23

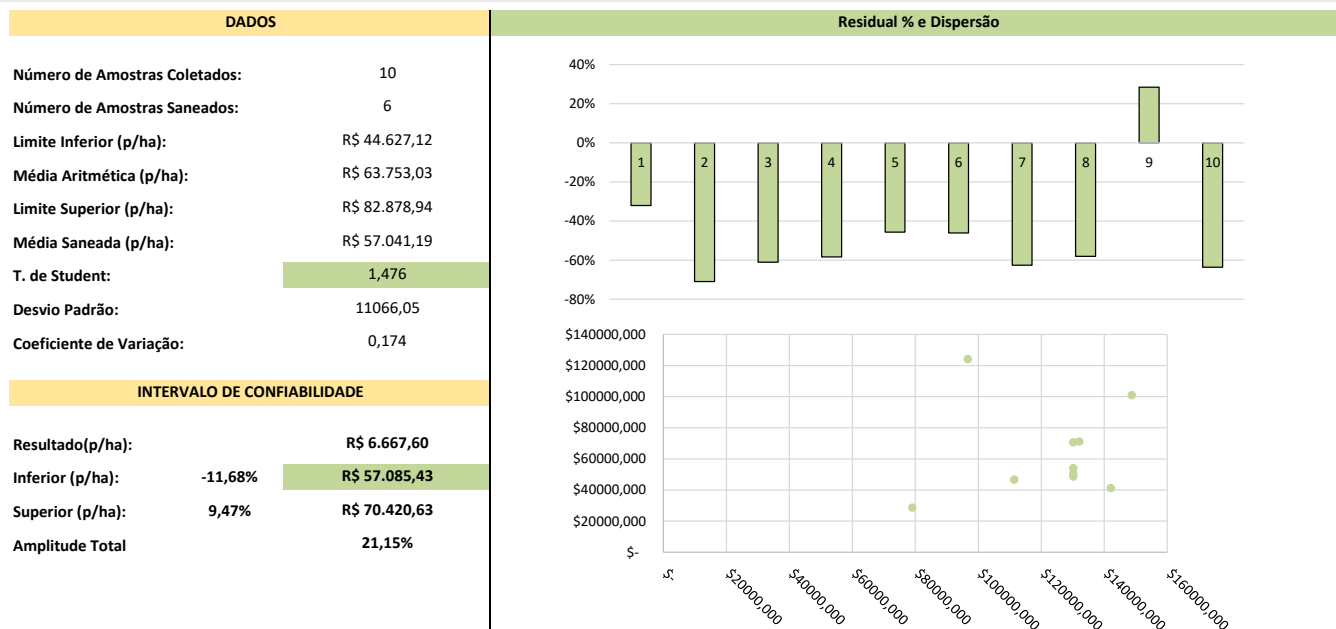
Média	R\$ 123.079,33	Média	R\$ 63.753,03
Desvio	21266,09	Desvio	11066,05
Coef. de variação	0,17	Coef. de variação	0,17

Amostras não pertinentes
Amostras pertinentes

Média Saneada	R\$ 57.041,19
Limite Inferior	R\$ 44.627,12
Limite Superior	R\$ 82.878,94
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	4

Valor Total VTN imóvel avaliando	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 6.632.800,00
	116,28		R\$57.041,19		1,00		

Tratamento Estatístico



Comentários sobre o cálculo

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do Intervalo de Confiança (IC), desta forma, foi adotado o menor valor calculado, dentro do Intervalo de Confiança (IC), que corresponde ao **Limite Inferior do Intervalo de Confiança (IC)**; considerando ainda a forte impactância da especulação imobiliária na elevação dos preços de terras no município alvo da avaliação, assim como na região adjacente. - Desta forma o Valor por hectare do avaliando VTN/hectare - Exercício 2025 (Classe de Aptidão Agrícola I - Boa é: R\$ 57.085,43 / hectare.

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBÍ / SP - EXERCÍCIO 2025

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Adoção de uma situação paradigma	1 Ponto
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 6	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Estudos embasados em metodologia científica	3 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 12 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 21,15%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Responsável Técnico: **LEANDRO FERREIRA**

Telefone de Contato: **(11) 99428-3365**

Identificação: **Engenheiro Agrônomo - CREA-SP: 5070044789**

Assinatura:





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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620242239730

1. Responsável Técnico

LEANDRO FERREIRA

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2015856404**

Registro: **5070044789-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJJOBI - SP**

CPF/CNPJ: **45.126.851/0001-13**

Endereço: **Rua CINCINATO BRAGA**

Nº: **360**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **Itajobi**

UF: **SP**

CEP: **15840-000**

Contrato:

Celebrado em: **09/12/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **6.300,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua CINCINATO BRAGA**

Nº: **360**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **Itajobi**

UF: **SP**

CEP: **15840-000**

Data de Início: **09/12/2024**

Previsão de Término: **26/12/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução				
1	Laudo	de aptidão agrícola	50206,60000	hectare
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS, PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DA TERRA NUA - EXERCÍCIO 2025, NO MUNICÍPIO DE ITAJJOBI - SP; ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS (NBR's/ABNT), E ATENDENDO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN 1877 DA RFB, PARA ESTA FINALIDADE.

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

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ITAJOBÍ-SP 01 de janeiro de 2025
Local data

LEANDRO FERREIRA - CPF: 070.455.368-60

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJOBÍ - SP - CPF/CNPJ: 45.126.851/0001-13

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.confea.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



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 31/12/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620242239730

Versão do sistema

Impresso em: 03/01/2025 05:58:55

ASSINADO DIGITALMENTE

LEANDRO FERREIRA

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>