

**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: 2026



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 São João, 171 – Sala 05 – Centro Monte Aprazível / SP. –
CEP: 15.150-000 Fone: (17) 99664-3765
e-mail: gullifer@bol.cm.br*

LEANDRO Assinado de forma
FERREIRA:07 digital por LEANDRO
045536860 FERREIRA:07045536860
Dados: 2025.12.18
15:18:35 -03'00'

Responsável Técnico:

Leandro Ferreira
Engenheiro Agrônomo
CREA Nº 50700447789/SP

ART Nº: 2620252270846

Gullifer Engenharia e Agronegócios Ltda
CNPJ: 10.994.034/0001-00
Monte Aprazível
JANEIRO DE 2026

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	<u>1</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>9</u>
4.3 Geomorfologia regional.....	<u>10</u>
4.4 Solos	<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>22</u>
5 COLETA DE DADOS	<u>22</u>
5.1 Consulta de Mercado.....	<u>22</u>
5.2 Cotações de Mercado.....	<u>22</u>
5.3 Homogeneização	<u>23</u>
6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”:	<u>31</u>
6.4.1 Média	<u>32</u>
6.4.2 Desvio Padrão.....	<u>32</u>
6.4.3 Erro padrão.....	<u>32</u>
6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:	<u>33</u>
6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:	<u>34</u>
6.7 Cálculo do campo de arbítrio:.....	<u>35</u>
6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliado:	<u>36</u>
6.9 Resultados.....	<u>36</u>
7 CONCLUSÃO	<u>37</u>

1 INTRODUÇÃO

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a NBR 14.653-3:2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua – **VTN - 2026** 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 avaliado 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:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	6	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				

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 possível de fixação a priori."

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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.

Grau de Precisão	Amplitude do Intervalo de Confiança (IC 80%) em torno do valor central	Classificação
Grau III (Alta Precisão)	$\leq 30\%$	Amplitude do IC80% igual ou inferior a 30% do valor central.
Grau II (Precisão Média)	$> 30\% \text{ e } \leq 50\%$	Amplitude do IC80% maior que 30% e igual ou inferior a 50%.
Grau I (Baixa Precisão)	$> 50\%$	Amplitude do IC80% superior a 50% do valor central.

3.3 Resultado atingidos quanto aos graus de fundamentação e precisão do Laudo VTN / hectares – exercício 2026 – Itajobi / SP.

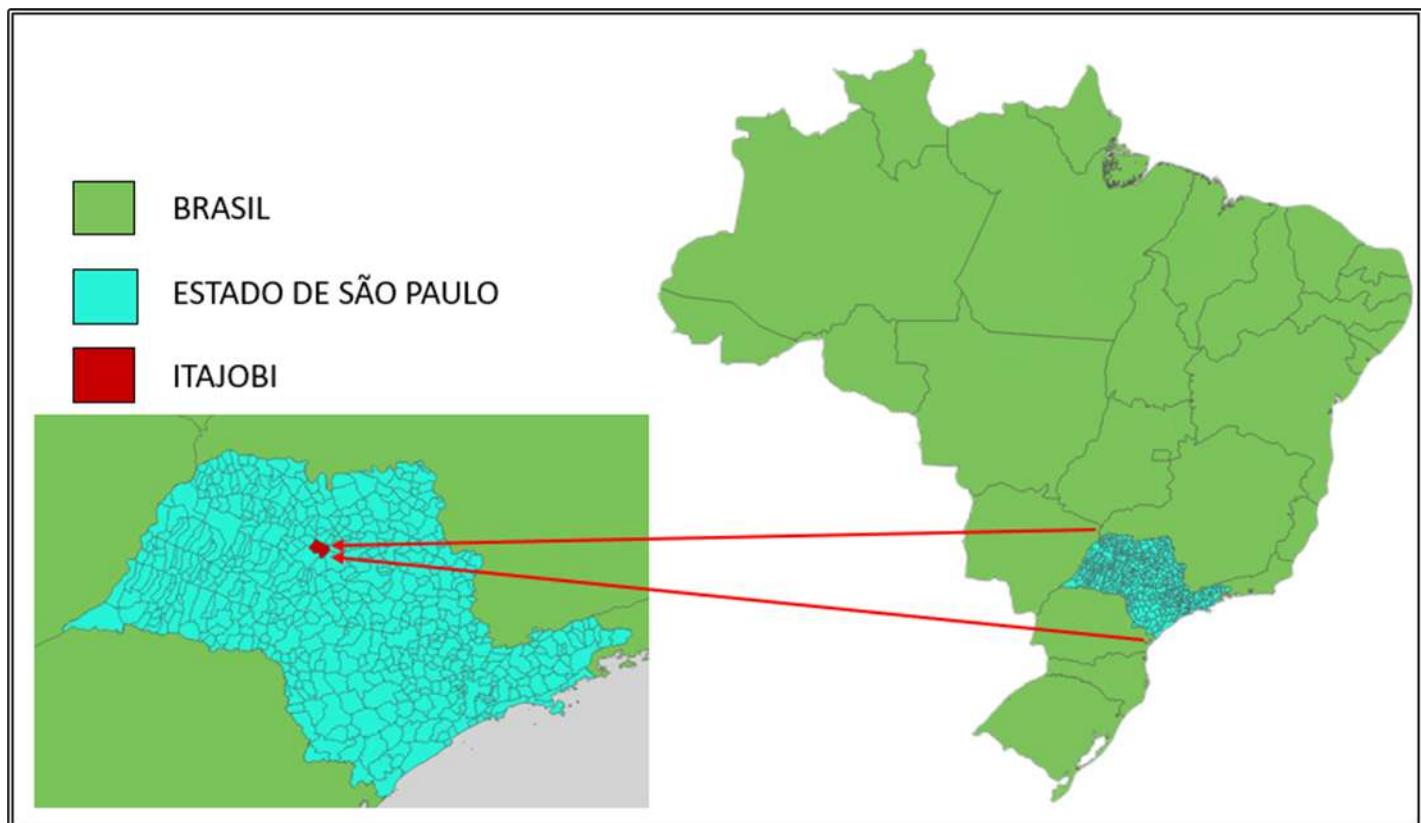
Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019		
Fundamentação		
Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliado Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 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 14 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 19,04%	← Inferior a 30% em torno do valor central
2	Grau de Precisão Obtido Grau III	←

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

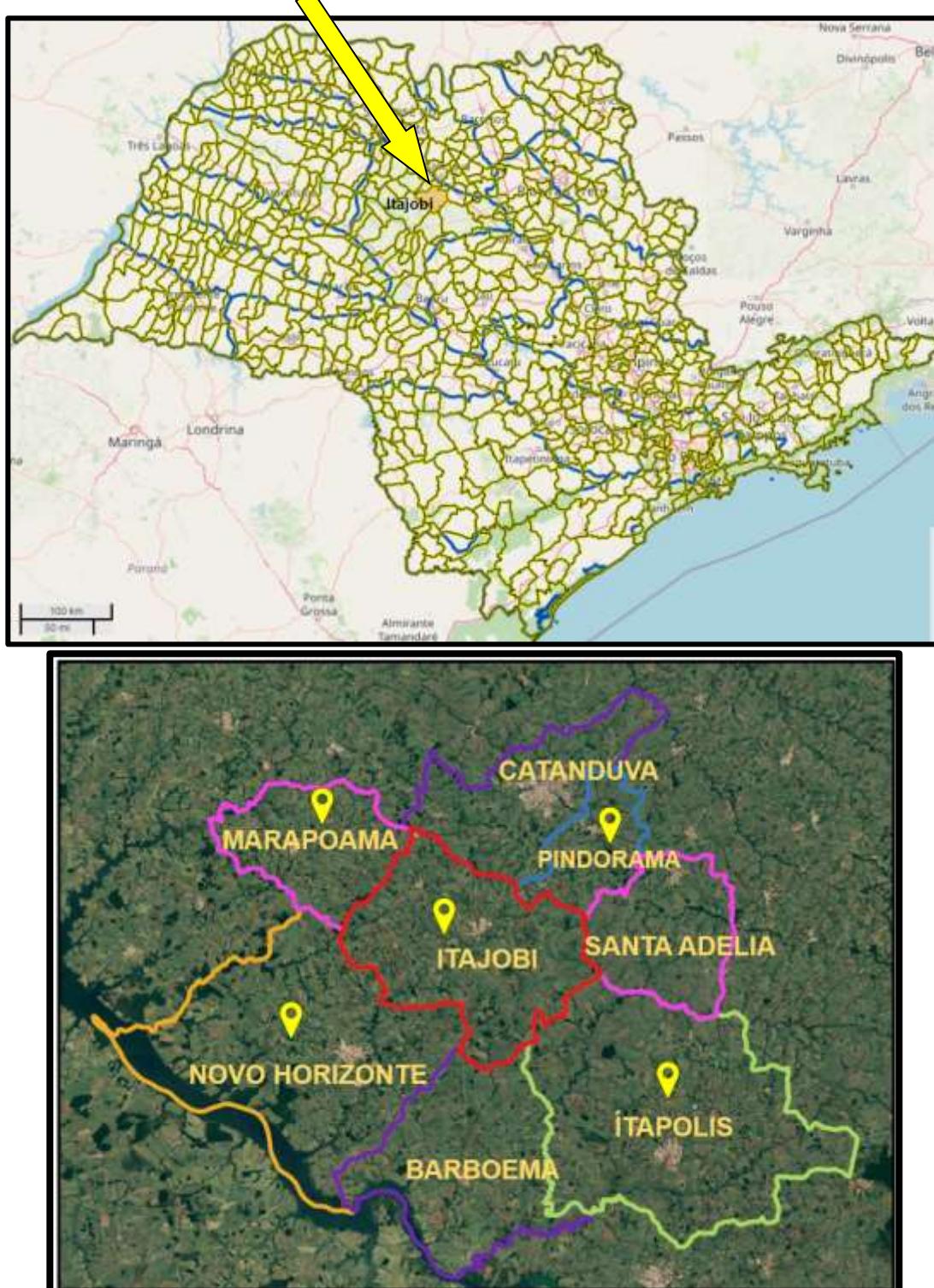


Figura 2. Municípios vizinhos ao município de Itajobi-SP. Fonte: IBGE / DATAGEO – QGis -



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

4.2 Clima

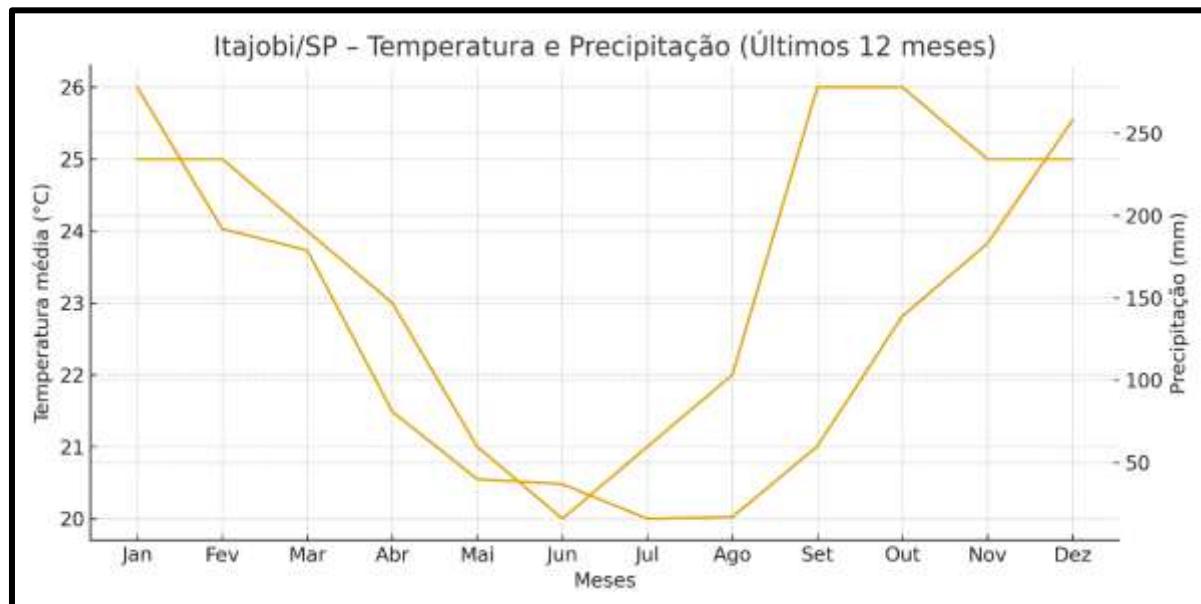
Em Itajobi, O clima é tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. A temperatura média é 23.5 °C. Pluviosidade média anual de 1.444 mm

Tabela 4. Tabela Climática – Itajobi – SP

	Janeiro	Fevereiro	março	abril	maio	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
Temp. min. °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 máx. °C	29.2	29.5	28.9	28.5	26.3	26	26.5	28.9	30.7	31.2	29.6	29.4
Precipitação / 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
Média de horas de sol (horas)	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: 06/12/2025

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



Periodo:01/2025 a 12/2025 ←

Pindorama					
Mês/Ano	Temperatura(°C)		Umidade do ar(%)		
	Mínima Média	Máxima Média	Mínima Média	Máxima Média	Precipitação(mm)
1/2025	19.72	31.68	41.81	92.73	211.07
2/2025	19.79	31.16	44.31	93.54	165.90
3/2025	19.11	32.60	34.76	90.26	47.00
4/2025	6.16	120.20	46.73	95.33	90.67
5/2025	14.76	28.19	36.58	89.90	5.33
6/2025	12.61	26.42	37.88	90.33	36.58
7/2025	11.34	26.99	30.17	85.58	6.60
8/2025	11.84	29.77	20.46	83.67	3.81
9/2025	15.74	32.95	20.35	77.95	12.19
10/2025	18.16	31.39	30.33	79.33	60.96
11/2025	17.51	30.38	37.87	90.29	112.26
12/2025	19.92	33.39	32.15	88.18	6.35

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

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 caiamento 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.

10

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 Igaraçu 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

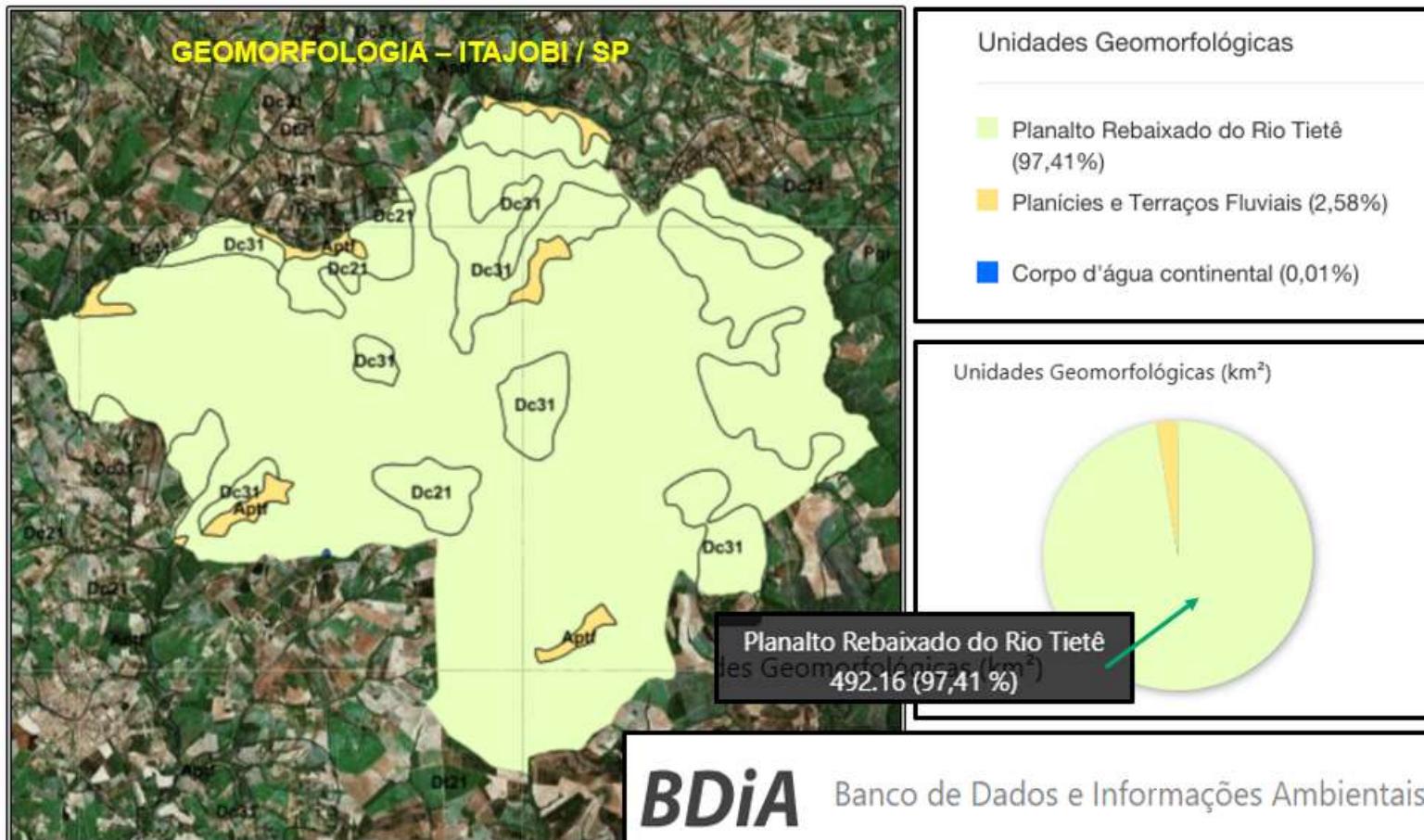


Figura 5. Unidades geomorfológicas predominantes no município de Itajobi – SP e adjacentes – FONTE: IBGE

4.4 Solos

Os solos predominantemente no município de Itajobi e nos municípios lindeiros em sua grande maioria são: **Argilossolo Vermelho-Amarelo Eutrófico quase que na totalidade do território e o Neossolo Litolico Eutrofico;** 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 Litolico Eutrofico 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 alícios. 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

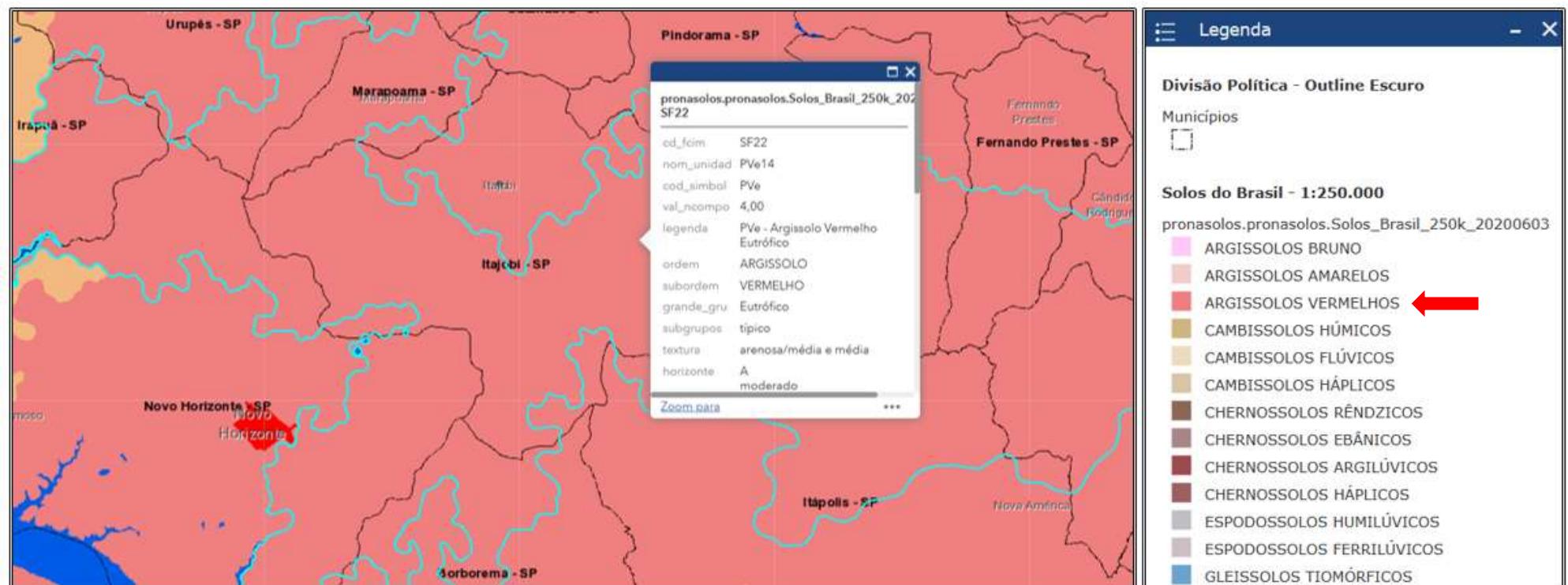


Figura 6. Representação dos tipos de solos predominantes encontrados na região e no município objeto da avaliação. Fonte: PRONASOLOS – EMBRAPA / BR

➤ **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 ab्रuptico e típico arenosa/média A moderado suave ondulado e ondulado + 5 LATOSOLO VERMELHO Distrófico
component1	típico média A moderado suave ondulado
component2	
component3	
inclus_p1	I ARGISSOLO VERMELHO Distrófico típico arenosa/média e média A moderado
inclus_p2	

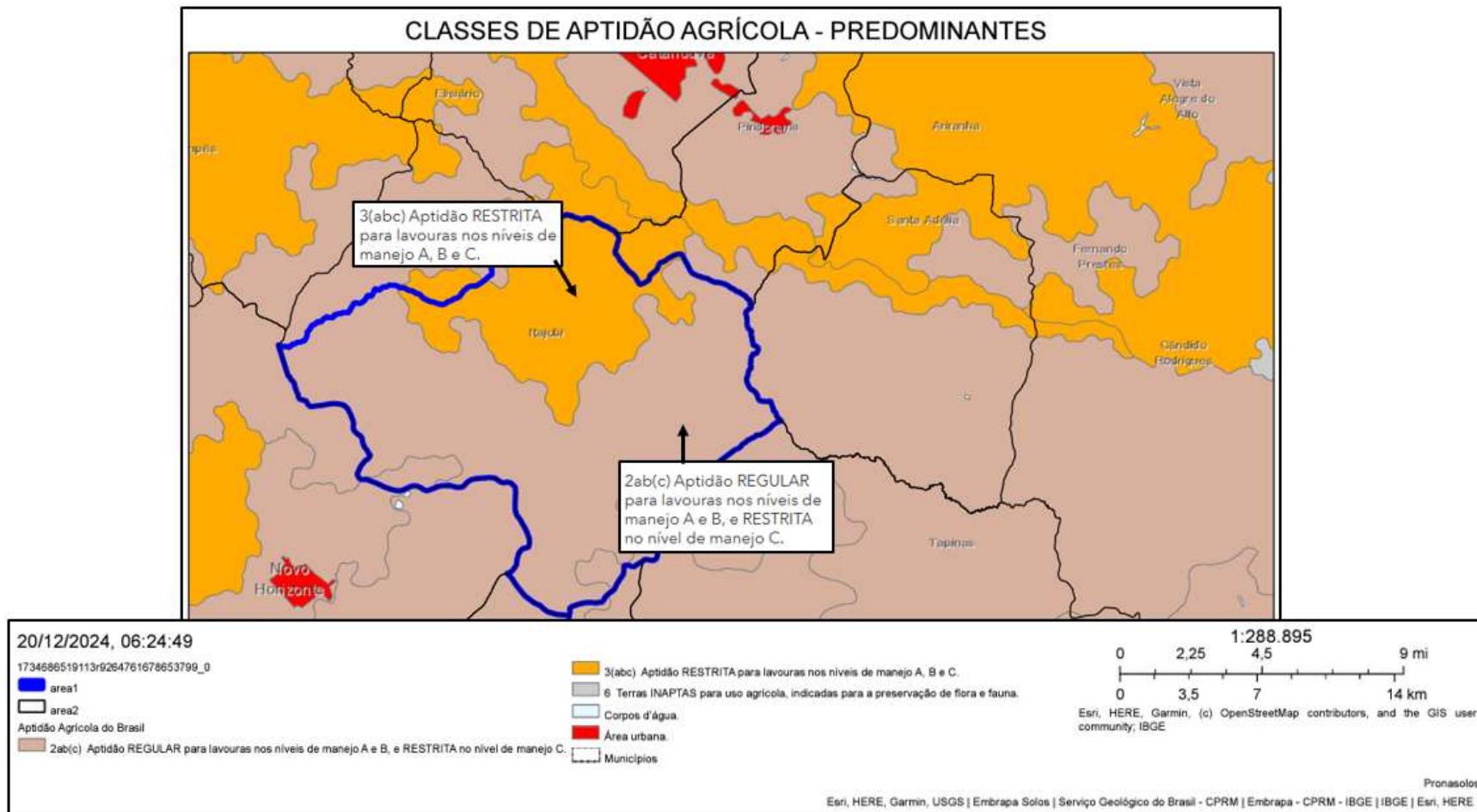


Figura 7. MAPA DAS CLASSES DE APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS EM FUNÇÃO DOS NÍVEIS DE MANEJO EMPREGADOS – FONTE: EMBRAPA SOLOS / BR.

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 – ITAJOBI / SP E REGIÃO

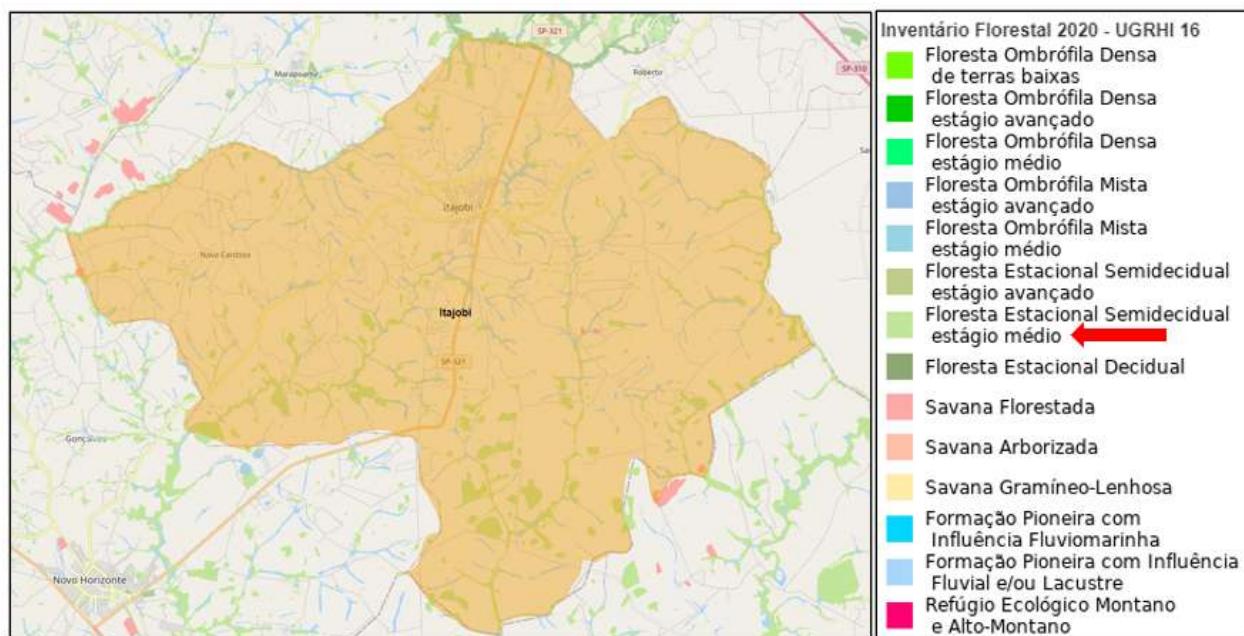
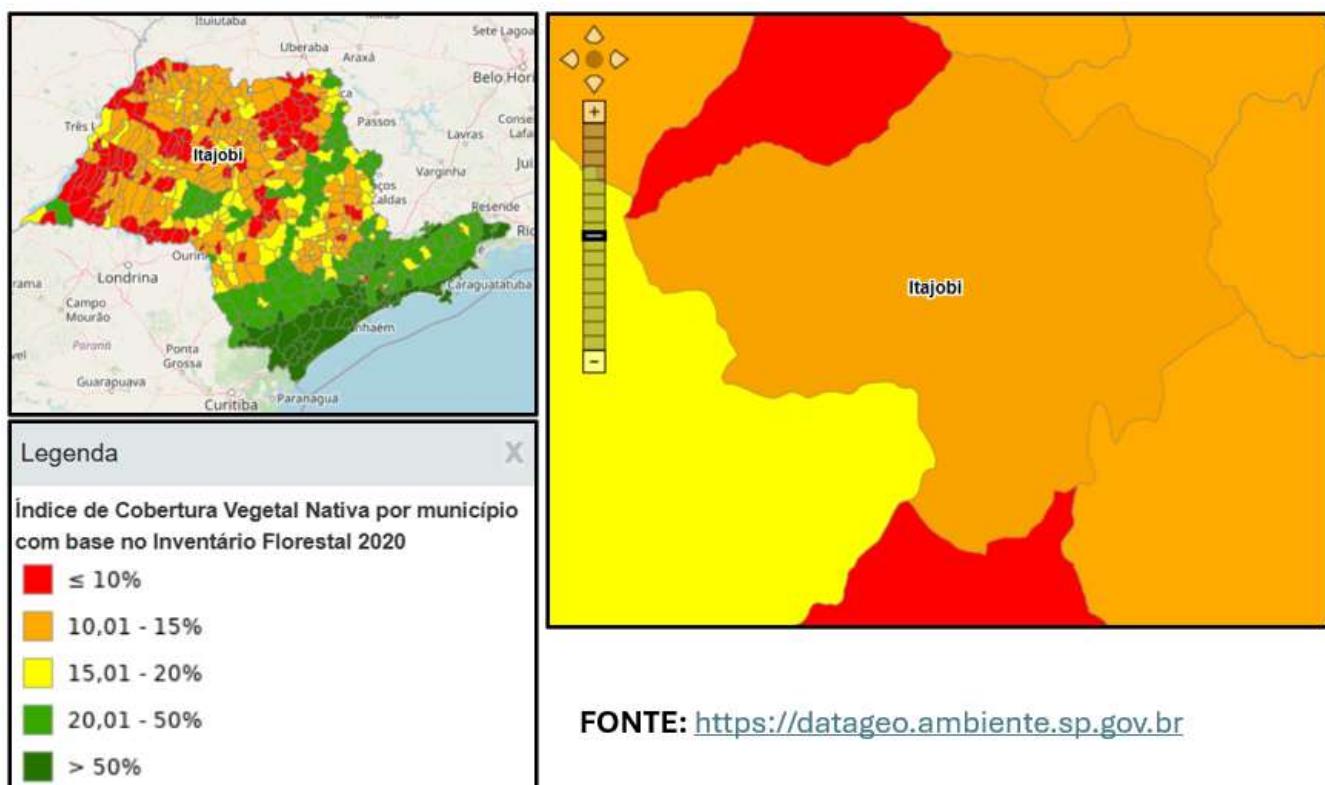


Figura 8. Representação dos tipos de vegetação predominantes encontrados na região. Fonte: DATAGEO – INVENTÁRIO FLORESTAL – 2020.



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 léguas 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, Tripêno 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 lhe 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.

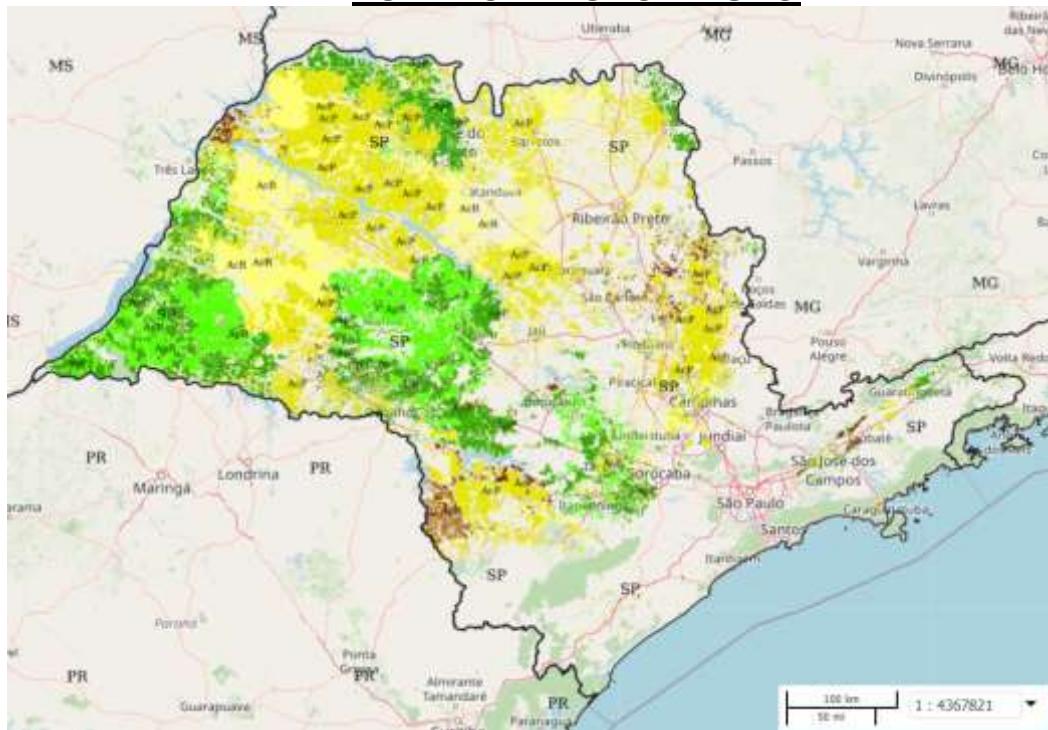
4.7.3 Economia

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.

ZONEAMENTO AGROECOLÓGICO DA CANA-DE-ACÚCAR 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

<input checked="" type="checkbox"/> Zoneamento 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 lindeiros 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: 08/12/2025 a 12/12/2025

Na memória de cálculo – Anexa ao Laudo – (Pesquisa) - estão às descrições das ofertas levantadas no mês de dezembro de 2025, os imóveis relacionados, estão localizados: 4 elementos amostrais no município alvo dessa avaliação e 5 localizados em municípios lindeiros com as mesmas características agropecuárias do município avaliado.



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 25% 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.

Durante a etapa de coleta e análise de dados de mercado, conforme estabelecido nos itens **6.4.2 e 6.4.3 da NBR 14653-1:2019**, verificou-se que parte significativa das informações disponíveis no município referia-se a **ofertas**, e não a transações efetivamente concluídas. Em consonância com a recomendação normativa, buscou-se identificar o **tempo de exposição**, a **forma de comercialização** e a **confiabilidade das fontes**, bem como cruzar as informações obtidas para elevar a consistência da amostra.

O diagnóstico de mercado, realizado conforme item **6.5 da NBR 14653-1:2019**, evidenciou que o segmento de terras no município apresenta **acentuada especulação imobiliária**, com ofertas nitidamente superiores aos valores usualmente praticados em negociações efetivas. Entrevistas com agentes locais, análise de séries históricas e comparação entre ofertas e transações registradas demonstraram que as ofertas apresentam, em média, **majoração entre 20% e %** em relação aos preços efetivamente praticados.

Considerando essa distorção de mercado, optou-se por aplicar **um único fator de homogeneização** às ofertas, de forma **uniforme e tecnicamente fundamentada**, reduzindo-as às **condições estimadas de transação**. Tal procedimento está expressamente previsto no item **9.2.1.3 da NBR 14653-2:2011**, que permite o tratamento prévio dos preços observados mediante **fator de fonte**, inclusive:

“(...) aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação”.

A majoração observada não se apresentou como caso isolado ou pontual, mas sim como **padrão de comportamento do mercado**, decorrente de expectativas especulativas locais, razão pela qual o mesmo fator foi aplicado **a todas as ofertas sujeitas à mesma condição mercadológica**, atendendo ao princípio da **coerência dos ajustes**, conforme item **8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011**.

Assim, para fins desta avaliação, as ofertas receberam o **Fator Oferta (FO) = 0,75 = 25% de dedução**, calculado com base no desvio médio identificado entre **ofertas e transações reais** dentro da região estudada. O procedimento adotado garante a **uniformidade do tratamento**, evita distorções e está plenamente alinhado aos requisitos técnicos estabelecidos pela NBR 14653 para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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. As 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 distâncias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II**, conforme tabela abaixo.

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.

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, fertilidade, 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;

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 2024**, 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 N° 1.562, de 11.5.2015, conforme a figura abaixo.

UTILIZAÇÃO DAS TERRAS NO TERRITÓRIO DE ITAJOBI / SP – DADOS 2024

**Cobertura • Cobertura por
classe • 2024**

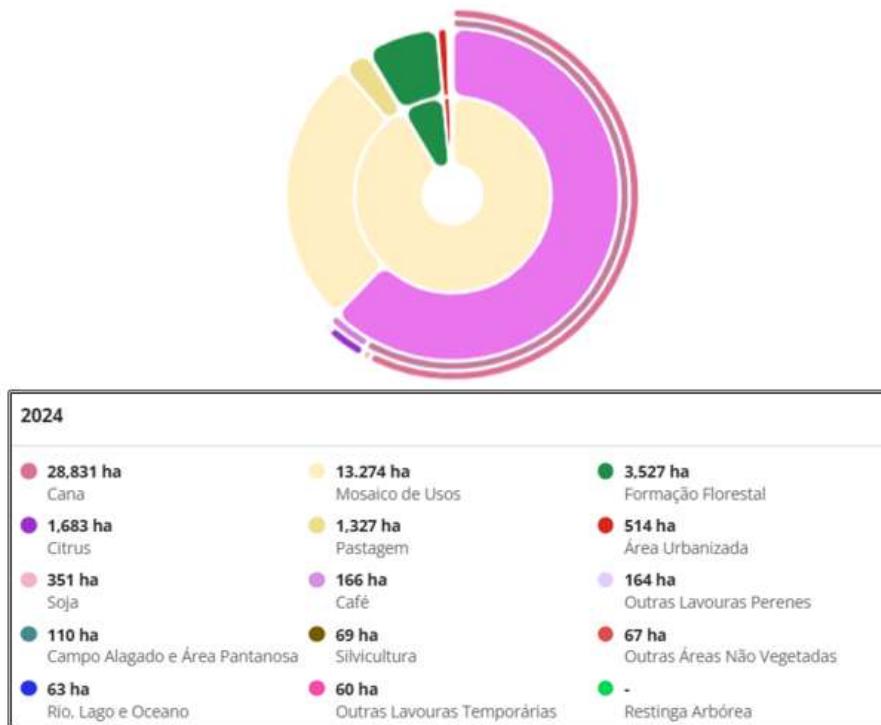
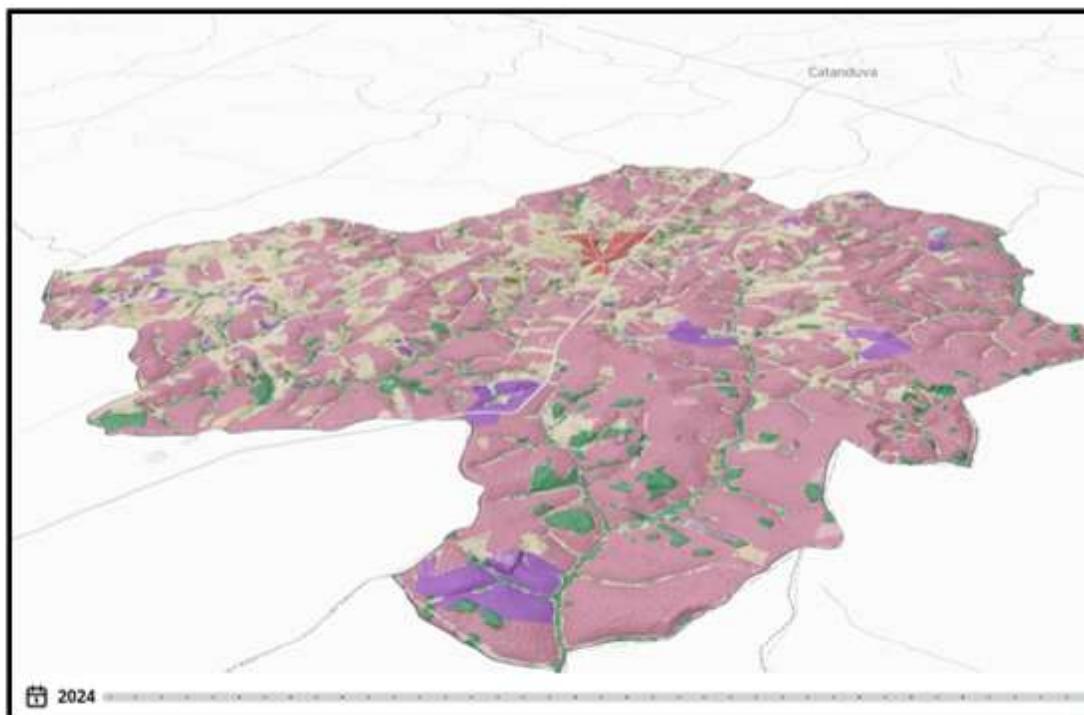


Figura 11. Representação da utilização de terras no município de Itajobi-SP. Fonte MAPBIOMAS - BR.

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



Histórico do ponto

Cana-de-açúcar - 2024

Cobertura

1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020

Histórico do ponto

Citrus - 2024

Cobertura

1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020

Histórico do ponto

Mosaico de Usos - 2024

Cobertura

1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020

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 CNCR-INCRA, plataforma onde são realizados os Cadastros de imóveis Rurais

O Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) serve para **cadastrar e regularizar propriedades rurais no Brasil**. Ele é administrado pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA); o Município de Itajobi – SP possui a grande maioria dos imóveis rurais do território do município, com tamanho médio inferior a 4 Módulos Fiscais = 88 hectares; **considerando este fato, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliando;**

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.

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 avaliado
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 avaliado, 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 – 1,00 – Transposição

Nota 7 – 1,010 – Hidrografia

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2026**



6.4 Média

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

Média = R\$ 62.848,20

6.4.1 Desvio Padrão

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

Desvio padrão: R\$ 7.933,03

6.4.2 Erro padrão

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

Erro padrão = R\$ 3.239,29

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
9	1,91
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 = **1,91**

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| AMOSTRA 1: d = 0,38 < 1,91 | (amostra pertinente) |
| AMOSTRA 2: d = 0,63 < 1,91 | (amostra pertinente) |
| AMOSTRA 3: d = 3,51 > 1,91 | (amostra não pertinente) |
| AMOSTRA 4: d = 2,60 > 1,91 | (amostra não pertinente) |
| AMOSTRA 5: d = 4,69 > 1,91 | (amostra não pertinente) |
| AMOSTRA 6: d = 0,44 < 1,91 | (amostra pertinente) |
| AMOSTRA 7: d = 1,41 < 1,91 | (amostra pertinente) |
| AMOSTRA 8: d = 0,68 < 1,91 | (amostra pertinente) |
| AMOSTRA 9: d = 1,46 < 1,91 | (amostra pertinente) |

**LAUDO DE CÁLCULO E
ATUALIZAÇÃO DOS
VALORES DA TERRA NUA DE
VTN – 2026**



6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) 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 – 2026**



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):

$$L_i = \text{R\$ } 58.068,33$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = \text{R\$ } 67.628,07$$

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\$ 58.068,33 a R\$ 67.628,07**

6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliado:

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, **foi utilizado o critério da média dos valores homogeneizados que ficaram dentro do intervalo de confiança calculado, pertencente ao território do município alvo desta análise e a amostra subsequente e diretamente correlatas**; dentre estes valores, os considerados foram as **amostras homogeneizadas**:

Amostra 1: R\$ 59.818,13 (Itajobi / SP)

Amostra 6: R\$ 66.366,26 (Itápolis / SP)

- Desta forma o Valor por hectare do avaliado: **R\$ 63.092,20**

6.9 Resultados

Segue abaixo o Valor de Terra Nua (VTN) – 2026.

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 2026, para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

VALORES VTN EM R\$/hectares – Exercício 2026					
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\$ 63.092,20	R\$ 56.972,26	R\$ 44.984,74	R\$ 32.997,22	R\$ 29.968,79	R\$ 23.975,03

7 CONCLUSÃO

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN / hectare – ano de exercício 2026, 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 2026.

**LEANDRO
FERREIRA:0
7045536860**

Assinado de forma digital por LEANDRO FERREIRA:07045536860
Dados: 2025.12.18 14:47:47 -03'00'

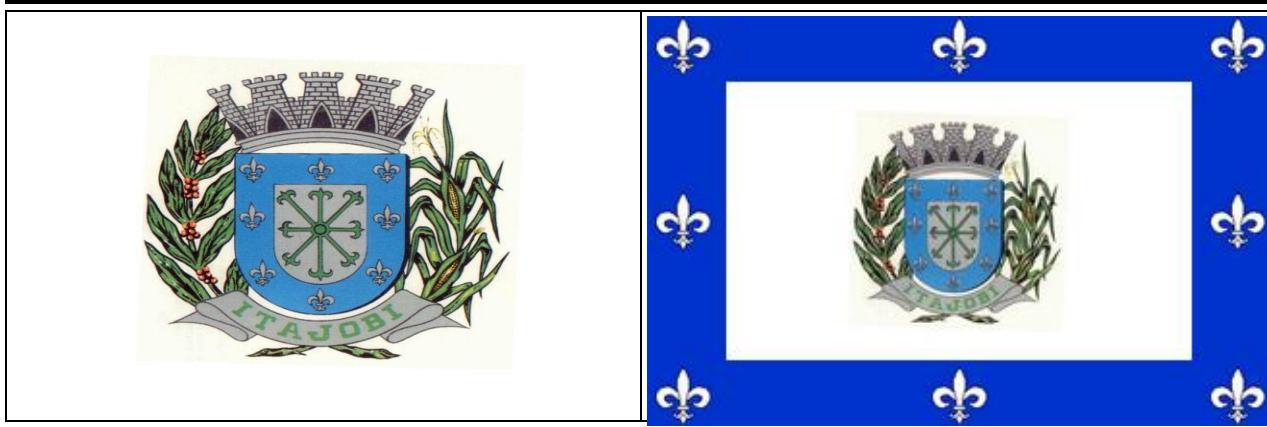
Leandro Ferreira
CREA – SP – 5070044789
CPF nº 070.455.368-60
Responsável Técnico
ART N° 2620252270846

**8. ANEXO: DADOS DA COLETA E MEMÓRIA DE
CÁLCULO PARA DETERMINAÇÃO DOS
VALORES DE VTN / HECTARE – EXERCÍCIO 2026
MUNICÍPIO DE ITAJOBI – SP**

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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:	05/12/2025
Proprietário:		Data da Vistoria:	08/12/2025 a 12/12/2025
Endereço:	Perímetro Territorial Rural - Itajobi / SP	Data do Laudo:	01/01/2026
Complemento:		Matrícula:	
Bairro:	RURAL - Situação Paradigma Definida P/ Comparação	Objetivo:	Cálculo dos Valores VTN/hectare - 2026 - (Município Itajobi)
Cidade:	ITAJOBI	Finalidade:	Informar Bases de Cálculo VTN/hectare 2026 ao SIPT-RFB

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 88,00 ha	Área: ha	Área: 88,00 ha	Área: 88,00 ha
Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²
Módulo Fiscal: 22,0 ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 22,00 ha	Módulo Fiscal: 22,00 ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: 88,00 ha	Área: ha	Área: 88,00 ha	< ITR
Construída: m²	Construída: m²	Construída: - m²	< ITR
Módulo Fiscal: 22,00 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:	SOLOS BEM DENADOS	Estradas Internas:	BOA PRATICABILIDADE O ANO TODO
Textura:	Arenosa / Média e Média - Pve - Argissolo V. Eutrófico	Melhoramentos:	CONDICIONAMENTO E FERTILIDADE DOS SOLOS
Util. Económica:	AGROPECUÁRIA - FRUTICULTURA BEM ESTRUTURADA	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 2026 - Imóvel - Situação Paradigma definido para Comparação, Cálculos e Processo de Homogeneização por Fatores

R\$ 5.696.500,00

(CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA E SEIS MIL, QUINHENTOS 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. - O tamanho médio dos imóveis no território do município avaliado, em sua maioria, estão abaixo dos 4 Módulos Fiscais; 4 MF = 88,0 hectares.

Responsável Técnico: **LEANDRO FERREIRA**

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

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

LEANDRO

FERREIRA:07045536860

Assinado de forma digital por

LEANDRO FERREIRA:07045536860

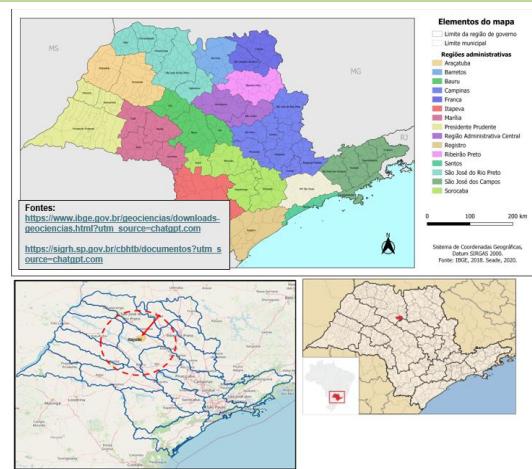
Dados: 2025.12.18 14:56:59 -03'00'

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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

Roteiro do Acesso ao Município Avaliado

Descriptivo	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</p> <p>Latitude: 21°19'05" sul Longitude: 49°03'16" oeste</p>	 <p>O mapa mostra a localização geográfica do município de Itajobi em São Paulo, Brasil. Ele inclui uma legenda com elementos de mapa como limites de municípios, regiões administrativas, bairros, cidades vizinhas e outras informações. Abaixo do mapa, há uma seção com fontes de dados e uma escala de 100 a 200 km.</p>

Memorial Descritivo da Área de Interesse

Descriptivo	Delimitação da área
<p>Principais atividades econômicas: Agricultura, pecuária e atividades industriais nas áreas mecânica e alimentícia, predominando a sucoalcooleira. 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 remanescente⁶: 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 Conservação⁷: APA Rio Batalha, RPPN Sítio Palmital, RPPN Fazenda Relógio Queimado e RPPN Trilha Coroados.</p> <p>MUNICÍPIOS</p> <p>Adolfo, Avaí, Bady Bassit, Balbinos, Borborema, Cafelândia, Dobrada, Elisiário, Guaiçara, Guarantã, Ibirá, Irapuã, Itajobi, Itápolis, Jaci, Lins, Marapoama, Matão, Mendonça, Nova Aliança, Novo Horizonte, Pirajuí, Piratininga, Pongaí, Potirendaba, Presidente Alves, Reginópolis, Sabino, Sales, Santa Ernestina, Taquaritinga, Uru, Urupês</p>	 <p>O mapa mostra a delimitação das áreas de interesse, com sete municípios rotulados: CATANDUVA (verde), MARAPOAMA (vermelho), PINDORAMA (azul), SANTA ADELIA (laranja), NOVO HORIZONTE (verde), ITAPOLIS (verde), e BARBOEMA (verde). As fronteiras entre os municípios são delineadas por linhas coloridas.</p>

Mapa Pedológico do Município Avaliado

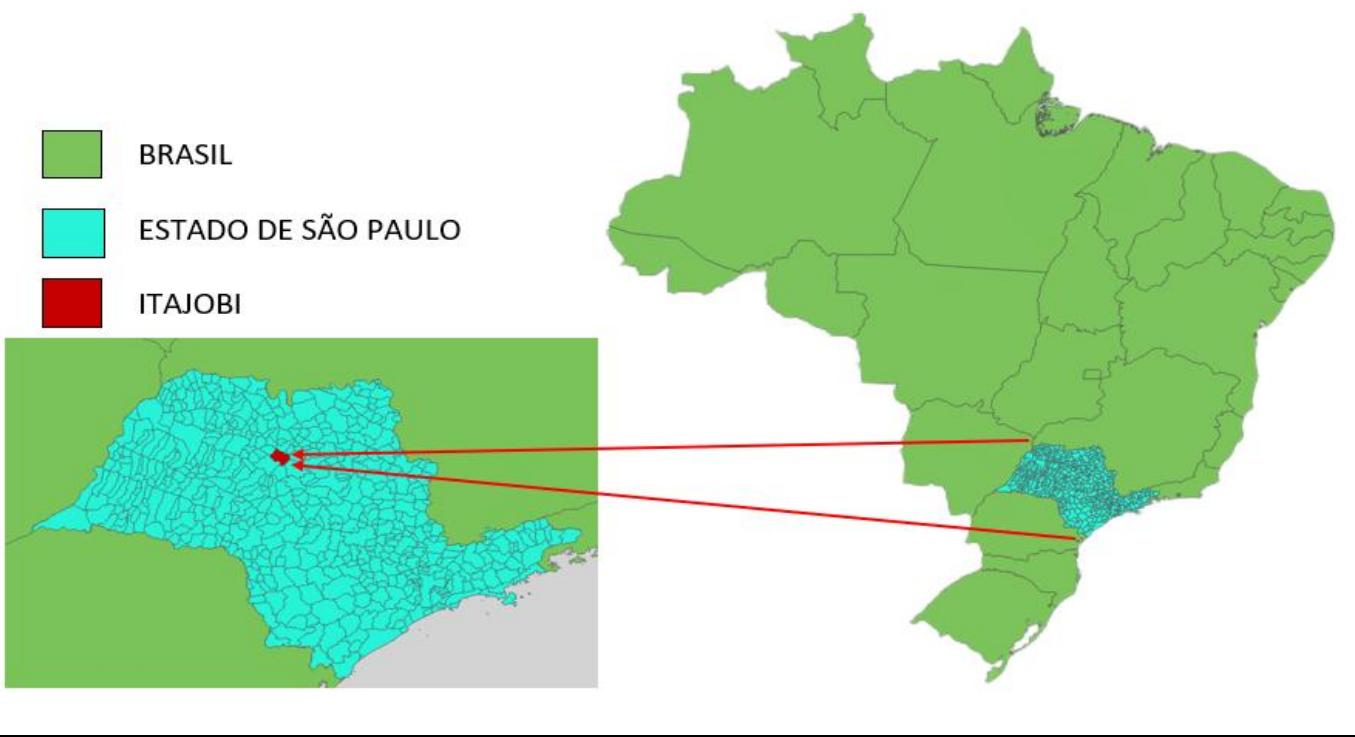
Descriptivo	Mapa
<p>Os solos predominante no município de Itajobi e nos municípios lindeiros em sua grande maioria são: Argissolo Vermelho-Amarelo Eutrófico quase que na totalidade do território e o Neossolo Litólico Eutrófico; os Argissolos Vermelho-Amarelo Eutróficos são solos de maior fertilidade 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>	 <p>O mapa mostra a distribuição de solos no município de Itajobi. As legendas indicam:</p> <ul style="list-style-type: none"> ARGISSOLO VERMELHO: Eutrófico típico arenosa/média e média A moderado suave ondulado. ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO: Eutrófico ab्रuptico arenosa/média A moderado suave ondulado e ondulado. <p>O mapa mostra a cobertura de solos com estas características, com rotulagens para Itajobi, Marapoama, Pindorama, Itápolis, Barboema, e Novo Horizonte. Um box destaca a "PVAe - Argissolo Vermelho-Amarelo Eutrófico".</p> <p>Itajobi, Região Imediata de Catanduva, Região Geográfica Intermediária de São José do Rio Preto, São Paulo, Região Sudeste, 15840-000, Brasil</p>

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

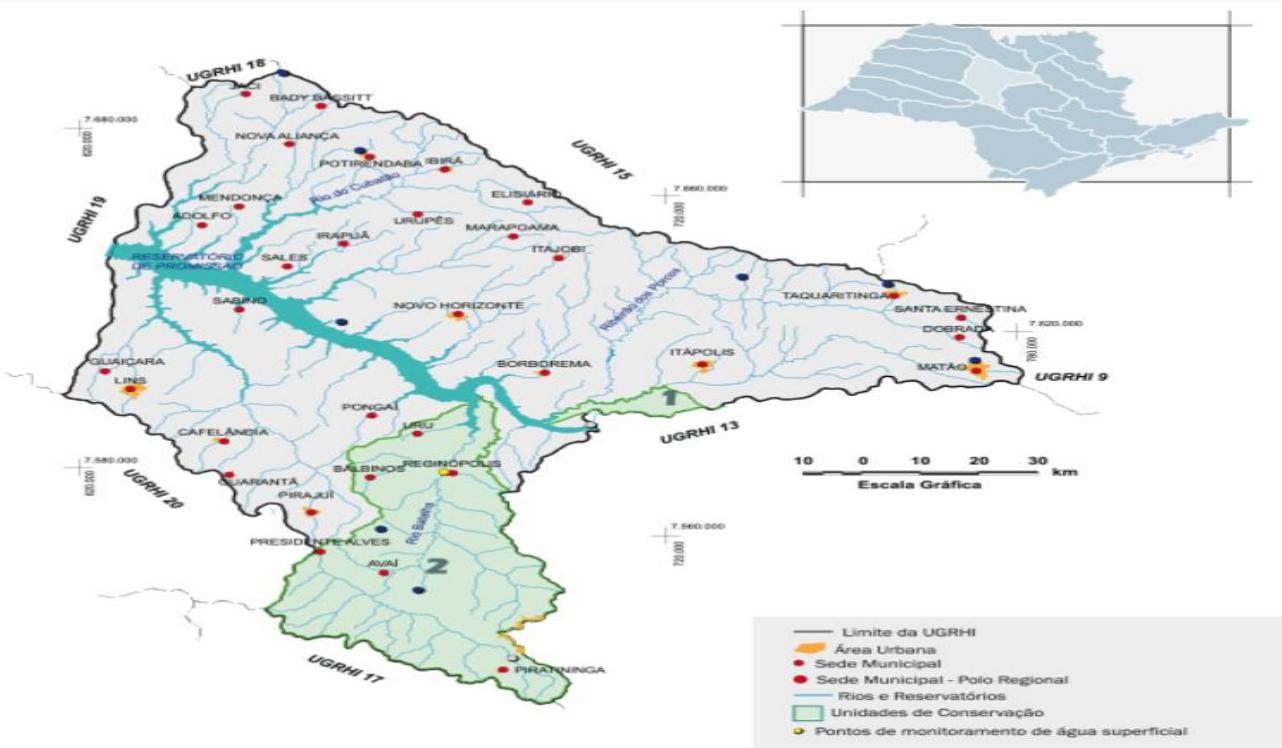
LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras

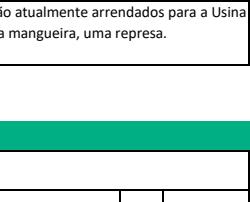


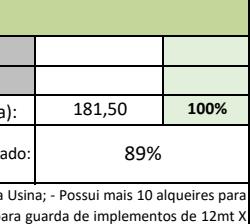
Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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

Avaliando											
Endereço:	Perímetro Territorial Rural - Itajobi / SP										
Bairro:	RURAL - Situação Paradigma Definida P/ Comparação				Cidade:	ITAJOBI				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	88,00	Área Construída:	0,00								
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	N/A								
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	N/A								
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	N/A								
Benfeitorias	MÉDIO / BAIXO	Contato	N/A								
Classes de Solo											
I	17,60	20%	IIIw(a)	IVe,s	VIIe,s						
IIls	70,40	80%	IIle	Vw(a)	VIII						
IIIe			IIIe,s	Vle	Áterreno(ha):	88,00	100%				
IIIe,s			IVs	Vle,s							
IIls			IVe	Vle	Índice Cálculado:	90%					
Observações: SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA PARA UTILIZAÇÃO NOS CÁLCULOS E PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES											

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL				Cidade:	ITAJOBI				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	91,96	Área Construída:									
Situação:	Ótima	Preço Anunciado:	R\$ 12.000.000,00								
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta								
Topografia:	Suave Ondulado	Informante:	Miquilin Pontes Negócios Imobiliários								
Benfeitorias	MUITO ALTO NÍVEL	Contato	(16) 99144-7732								
Classes de Solo											
I	10,00	11%	IIIw(a)	IVe,s	VIIe,s						
IIls	81,96	89%	IIle	Vw(a)	VIII						
IIIe			IIIe,s	Vle	Áterreno(ha):	91,96	100%				
IIIe,s			IVs	Vle,s							
IIls			IVe	Vle	Índice Cálculado:	89%					
Observações: CRECI 168384-F (miquilinpontes.com.br) – CÓDIGO: FA0008-MIQV - A propriedade está localizada entre Itápolis e Itajobi, Arrendamento de Cana: 27 alqueires estão atualmente arrendados para a Usina Colombo para o cultivo de cana-de-açúcar, com uma produção estimada em 60 toneladas. Infraestrutura: O imóvel possui diversas construções, incluindo casas, barracões e uma mangueira, uma represa.											

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL				Cidade:	ITAJOBI				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	181,50	Área Construída:									
Situação:	Ótima	Preço Anunciado:	R\$ 30.000.000,00								
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta								
Topografia:	Plano	Informante:	Morabito Negócios Imobiliários								
Benfeitorias	MUITO ALTO NÍVEL	Contato	(16) 99636-4094								
Classes de Solo											
I	20,00	11%	IIIw(a)	IVe,s	VIIe,s						
IIls	161,50	89%	IIle	Vw(a)	VIII						
IIIe			IIIe,s	Vle	Áterreno(ha):	181,50	100%				
IIIe,s			IVs	Vle,s							
IIls			IVe	Vle	Índice Cálculado:	89%					
Observações: morabitoimoveis.com.br - CÓDIGO: Ref.: 296 - Atualmente possui 64 alqueires arrendados para cana à 58/ton alqueire, com vencimento para 31.12.26 contrato com a Usina; - Possui mais 10 alqueires para expansão (área da sede e área de eucalipto). Localizada à 12,5 km da cidade. Sendo acesso através de estrada de terra conservada pela Usina. - Casa de Empregado./ Galpão para guarda de implementos de 12mt X 20mt / Poço semi-artesiano com 80 mil lts água hora											

Elemento Comparativo 3

Endereço:									
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	ITAJOBI				UF: SP
Área de Terreno (ha):	324,28		Área Construída:						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 28.500.000,00				
Hidrográfia:	Muito bom		Fonte:		Oferta				
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		MGF Imóveis				
Benfeitorias	MUITO ALTO NÍVEL		Contato		(15) 99164-2880				
Classes de Solo									
I	50,00	15%	IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s		
IIls	274,28	85%	IIle		Vw(a)		VIII		
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	324,28	100%
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	90%	
IIls			IVe		Vlle				

Observações: (MGF Imóveis) - Cód. 308383946 - <https://www.sorocabrasilimoveis.com.br> - Excelente fazenda no município de ITAJOBI - SP, contendo 134 alqueires toda formada em CITROS, 60.000 pés de laranja pera rio 6 anos - porta inx limão / 6.000 pés de limão 4 a 6 anos / 17.000 pés de laranja westin 8 anos - porta inx citromelo / 4.500 pés de laranja velencia americana 8 anos - 4 conjuntos de irrigação 300.000 litros cada / 12 poços semi artesianos 100% irrigada.

Elemento Comparativo 4

Endereço:									
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	SANTA ADÉLIA				UF: SP
Área de Terreno (ha):	65,34		Área Construída:						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00				
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		Oferta				
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		Prospex Ltda				
Benfeitorias	MÉDIO / ALTO NÍVEL		Contato		(17) 99712-0888				
Classes de Solo									
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s		
IIls	65,34	100%	IIle		Vw(a)		VIII		
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	65,34	100%
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	88%	
IIls			IVe		Vlle				

Observações: CÓD: ST00010 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-de-27-alqueires-a-venda-em-santa-adelia-sp-1430355904?utm_source=chatgpt.com - O imóvel está formado com frutas plantado. Todo irrigado. Ele tem plantado 11 mil plantas sendo: 5.000 limão cravo e citromelo com 7 anos, 2.000 laranjas lima com 4 anos, 1.500 tangerina cravo 3 anos, 2.000 poncã com 4 anos, 1.000 laranja lima com 1 ano, 900 murcote com 6 anos.

Elemento Comparativo 5

Endereço:									
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	SANTA ADÉLIA				UF: SP
Área de Terreno (ha):	121,00		Área Construída:						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 25.000.000,00				
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		Benedini Fazendas				
Benfeitorias	MÉDIA		Contato		(16) 98260-8000				
Classes de Solo									
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s		
IIls	121,00	100%	IIle		Vw(a)		VIII		
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	121,00	100%
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	88%	
IIls			IVe		Vlle				

Observações: Código do anúncio Ref. do anunciante: 00000007Ref. SUB100: 62920000002 - 50,00 alqueires, dos quais 48,50 alqueires estão abertos para cultivo. Esta fazenda está plantada em cana-de-açúcar, com arrendamento de 80 ton/alq. Localização Estratégica: - A fazenda está situada às margens da rodovia Washington Luiz, oferecendo fácil acesso e excelente logística

Elemento Comparativo 6

Endereço:								
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	ITÁPOLIS			UF: SP
Área de Terreno (ha):	43,56		Área Construída:					
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.860.000,00			
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta			
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		Vanguarda Negócios Imobiliários			
Benfeitorias	BAIXA		Contato		(16) 99798-2040			
Classes de Solo								
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s	
IIls	43,56	100%	IIle		Vw(a)		VIII	
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	43,56
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	88%
IIls			IVe		Vlle			
Observações: CÓDIGO: Código 285 - https://www.vanguardaimobiliaria.com.br/imovel/sítio-a-venda-45ha-centro-itapolis-sp-id-285?utm_source=chatgpt.com - propriedade conta com fácil acesso e está completamente documentada - conta com 36 hectares de plantação de cana-de-açúcar atualmente arrendados, gerando uma renda passiva imediata para o comprador. Trata-se de um terreno fértil e bem aproveitado, que oferece retorno financeiro								

Elemento Comparativo 7

Endereço:								
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	ITÁPOLIS			UF: SP
Área de Terreno (ha):	49,61		Área Construída:					
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 6.478.000,00			
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		Oferta			
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		OCIMAR PEREIRA – CORRETOR DE IMÓVEIS			
Benfeitorias	MÉDIA / ALTA		Contato		ocimardoperfil@hotmail.com			
Classes de Solo								
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s	
IIls	49,61	100%	IIle		Vw(a)		VIII	
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	49,61
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	88%
IIls			IVe		Vlle			
Observações: REF 3089 - FAZENDA - ÁREA RURAL DE ITÁPOLIS - ITÁPOLIS/SP - REF 3089 - Ocimar Perfil Imóveis								

Elemento Comparativo 8

Endereço:								
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	UCHOA			UF: SP
Área de Terreno (ha):	56,00		Área Construída:					
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 12.000.000,00			
Hidrográfia:	Muito bom		Fonte:		Oferta			
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		Imobiliária RELAND			
Benfeitorias	MUITO ALTO NÍVEL		Contato		(11) 93619-7968			
Classes de Solo								
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s	
IIls	56,00	100%	IIle		Vw(a)		VIII	
IIle			IIle,s		Vle		Áterreno(ha):	56,00
IIle,s			IVs		Vle,s		Índice Cálculado:	88%
IIls			IVe		Vlle			
Observações: https://reland.com.br/pt-br/imovel/fazenda-de-56-ha-em-uchoa-sp-a708a57f291d0702e01a?utm_source=chatgpt.com - Possui 19,24 alqueires de cana já arrendados para usina, 1,52 alqueires onde se localizam a sede (construção colonial), uma casa de colono, terreiro de café, barracão de armazenagem e curral em bom estado.								

Elemento Comparativo 9									
Endereço:									
Bairro:	PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL			Cidade:	ITAJOBI		UF: SP		
Área de Terreno (ha):	13,21		Área Construída:						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 2.100.000,00					
Hidrográfia:	Muito bom		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Fazenda Aberta (via listagem regional)					
Benfeitorias	ALTA		Contato	(19) 99767-2146-					
Classes de Solo									
I			IIIw(a)		IVe,s				
IIls	13,21	100%	IIle		Vw(a)		VIIe,s		
IIle			IIle,s		Vle		VIII		
IIle,s			IVs		Vle,s		Áterreno(ha): 13,21		
IIls			IVe		Vlle		Índice Cálculado: 88%		

Observações: Sítio margeando o rio da divisa de ITAJOBI com CATANDUVA, estado de SP, a 50 m do asfalto. Área total do imóvel é de 5,46 alqueires = 13,21 HECTARES - Código: #3340 - Sítio à Venda em Itajobi, SP | Fazenda Aberta

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

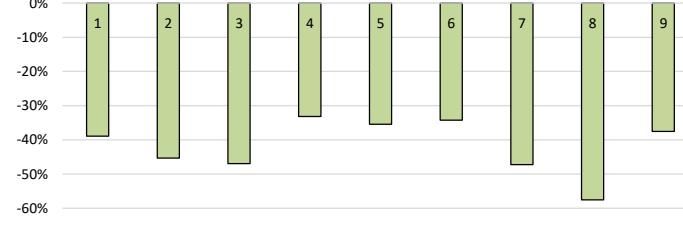
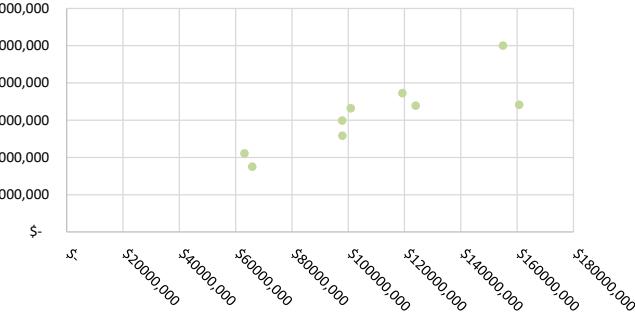
LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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	Hidrográfia	Uso terras	Transposição	Benfeitorias	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 12.000.000,00	91,96	0,75	R\$ 97.868,64	1,000	0,900	1,000	0,878	1,012	0,917	0,833	0,61	R\$ 59.818,13
2	R\$ 30.000.000,00	181,50	0,75	R\$ 123.966,94	1,000	0,900	0,950	1,000	1,012	0,759	0,833	0,55	R\$ 67.814,71
3	R\$ 28.500.000,00	324,28	0,75	R\$ 65.915,26	1,000	1,000	1,000	0,777	1,006	0,815	0,833	0,53	R\$ 34.985,72
4	R\$ 5.500.000,00	65,34	0,75	R\$ 63.131,31	1,000	1,000	1,000	0,878	1,027	0,815	0,909	0,67	R\$ 42.191,05
5	R\$ 25.000.000,00	121,00	0,75	R\$ 154.958,68	1,000	0,900	1,000	1,000	1,027	0,733	0,952	0,65	R\$ 100.059,03
6	R\$ 5.860.000,00	43,56	0,75	R\$ 100.895,32	1,000	0,947	1,000	1,000	1,027	0,710	0,952	0,66	R\$ 66.366,26
7	R\$ 6.478.000,00	49,61	0,75	R\$ 97.933,88	1,000	0,947	1,000	0,878	1,027	0,710	0,870	0,53	R\$ 51.656,42
8	R\$ 12.000.000,00	56,00	0,75	R\$ 160.714,29	1,000	0,900	1,000	0,777	1,027	0,710	0,833	0,42	R\$ 68.271,67
9	R\$ 2.100.000,00	13,21	0,75	R\$ 119.227,86	1,000	0,900	1,000	0,777	1,027	1,000	0,870	0,62	R\$ 74.470,83

Média	R\$ 109.401,35	Média	R\$ 62.848,20
Desvio	34252,77	Desvio	7933,03
Coef. de variação	0,31	Coef. de variação	0,13

VTN Total - Situação	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 5.696.500,00
Paradigma	88,00		R\$64.733,00		1,00		

Tratamento Estatístico															
DADOS					Residual % e Dispersão										
Número de Amostras Coletados:					9										
Número de Amostras Saneadas:					6										
Limite Inferior (p/ha):					R\$ 43.993,74										
Média Aritmética (p/ha):					R\$ 62.848,20										
Limite Superior (p/ha):					R\$ 81.702,66										
Média Saneada (p/ha):					R\$ 64.733,00										
T. de Student:					1,476										
Desvio Padrão:					7933,03										
Coeficiente de Variação:					0,126										
INTERVALO DE CONFIABILIDADE															
Resultado(p/ha):					R\$ 4.779,87										
Inferior (p/ha):	-8,23%					R\$ 58.068,33									
Superior (p/ha):	7,07%					R\$ 67.628,07									
Amplitude Total					15,30%										

Comentários sobre o cálculo

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, **desta forma, foi utilizado o critério da média dos valores homogeneizados que ficaram dentro do intervalo de confiabilidade calculado**, pertencente ao território do município alvo desta análise e as amostras subsequentes e diretamente correlatas; dentre estes valores, os considerados foram as amostras homogeneizadas: Amostra 1: R\$ 59.818,13 (ITAJOBI), Amostra 6: R\$ 66.366,26 (ITÁPOLIS). - Desta forma, o valor para a Classe de Aptidão I (Lavoura Aptidão Boa), foi calculado em: R\$ 63.092,20 / hectare - exercício 2026

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

LAUDO DE CÁLCULO VTN / HECTARE - ITAJOBI / SP - EXERCÍCIO 2026

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 avaliado Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
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 14 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

- Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
15,30%
- Grau de Precisão Obtido
Grau III

Responsável Técnico: **LEANDRO FERREIRA - Engrº Agrônomo**
 Telefone de Contato: **(11) 99428-3365**
 Identificação: **CREA Nº REGISTRO REGIONAL: 322097MG**

Assinatura:

**LEANDRO
FERREIRA:0
7045536860**

Assinado de forma digital por
LEANDRO FERREIRA:07045536860
Dados: 2025.12.18 14:57:30 -03'00'



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
2620252270846

1. Responsável Técnico

LEANDRO FERREIRA

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2015856404

Registro: 5070044789-SP

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

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

CPF/CNPJ: 45.126.851/0001-13

Endereço: **Rua CINCINATO BRAGA**

Nº: 360

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Itajobi**

UF: **SP**

CEP: 15840-053

Contrato:

Celebrado em: **05/12/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **6500,00**

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: 15840-053

Data de Início: **08/12/2025**

Previsão de Término: **08/12/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Execução

1	Laudo	de uso de solos - rural	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 2026, NO MUNICÍPIO DE ITAJOBI - SP; ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS (NBR/ABNT: 14.653-3:3 / 2019), E ATENDENDO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN1877 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		LEANDRO FERREIRA:07860	Assinado de forma digital por LEANDRO FERREIRA:07045536860 Dados: 2025.12.18 15:54:16 -03'00'
Nenhuma		045536860	
8. Assinaturas			
Declaro serem verdadeiras as informações acima			
Itajobi / SP		01 de janeiro de 2026	
Local		data	
LEANDRO FERREIRA:07045536860			
LEANDRO FERREIRA - CPF: 070.455.368-60			
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJOBI - SP - CPF/CNPJ: 45.126.851/0001-13			

Valor ART R\$ **103,03** Registrada em: **17/12/2025** Valor Pago R\$ **103,03** Nossa Numero: **2620252270846** Versão do sistema

Impresso em: **18/12/2025 14:34:11**

9. Informações

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

