



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE **VALOR DE TERRA NUA** (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2019.

UBIRAJARA – SP

MUNICÍPIO DE UBIRAJARA – SP

CNPJ: **46.231.882/0001-05**

PRAÇA PORCINO ANTÔNIO DE LIMA, 530

CENTRO UBIRAJARA – SP

REQUERENTE

Eng. Agr. Thiago Danelucci Sanches
Engenheiro de Avaliação e Perícias
CREA-SP 5070585981

Engenheiro de Avaliação e Perícias

Eng. Agr. THIAGO DANELUCCI SANCHES

CREA – SP - 5070585981 – SP

CPF nº 353.205.988-66

Responsável Técnico

ART nº 2620250446331

Monte Aprazível, SP

Abril de 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Sumário



1 OBJETIVOS E FINALIDADES.....	4
2 MÉTODOS E NORMAS DE AVALIAÇÃO DE BENS – “VTN”.....	4
2.1 Fluxograma dos métodos estatísticos e procedimentos utilizados.....	4
2.2 Tratamento experimental descritivo utilizado.....	5
2.3 Método comparativo direto de dados de mercado.....	5
3 CARACTERIZAÇÃO REGIONAL.....	6
3.1 Formações florestais.....	6
3.2 Aspectos geológicos e relevo.....	7
3.3 Características regionais.....	8
3.4 Solos.....	9
3.5 Hidro geomorfologia e Geo-mensura.....	11
3.6 Clima.....	12
3.7 Ocupação e uso dos solos.....	15
3.8 Aspectos do Município de UBIRAJARA – SP.....	16
3.8.1 Breve Histórico e Dados Agrícolas.....	16
3.8.2 Descritivo da Formação Administrativa.....	17
4 APURAÇÃO DOS DADOS.....	17
4.1 Pesquisa de Mercado.....	18
4.2 Levantamentos de Mercado.....	18
4.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes a homogeneização.....	19
5 DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO: Avaliação de imóvel rural – “VTN”.....	23
5.1 Classificação do Imóvel Avaliando (Notas).....	24



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

5.2 Avaliação comparativa dos imóveis.....	24
5.3 Tabela de Homogeneização.....	26
5.4 Cálculos dos valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha.....	26
5.4.1 Cálculo da Média.....	26
5.4.2 Cálculo do Desvio Padrão.....	27
5.4.3 Cálculo do Erro padrão.....	27
5.5 Critério Excludente de <i>Chauvenet</i> . (Conferência da pertinência ou não dos valores)	28
5.6 Amplitude do intervalo de confiança.....	29
5.7 Campo de arbítrio.....	31
5.8 Tomada de decisão (valor unitário do avaliando)	31
5.9 Resultados e definições	32
6 Discussões e conclusões finais.....	32
7 ESPECIFICAÇÕES: Grau de rigor de avaliação – Imóvel rural.....	34
7.1 Grau de precisão - Avaliação de Imóvel Rural – “VTN”	34
7.2 Grau de Fundamentação - Avaliação de Imóvel Rural –VTN”	34
8 Apêndices A, B e C.....	38
8 Apêndice A - IN RFB N° 1.877 - 2019.....	38
8 Apêndice B - Memoriais de cálculos.....	43
8 Apêndice C - Aptidão do solo do Estado de São Paulo.....	45
9 Referências.....	46



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1 OBJETIVOS E FINALIDADES



De acordo com esta análise, feita conforme a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), objetivando-se definir o valor de mercado atual da terra nua no Município de Ubirajara – SP para fins cadastrais e tributários atendendo a atualização de ITR – IN RFB nº 1.877, de 14/03/2019 da Receita Federal do Brasil.

2 MÉTODOS E NORMAS DE AVALIAÇÃO DE BENS - “VTN”

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Foram utilizadas para esta análise de VTN (VALOR DE TERRA NUA) no Município de Ubirajara – SP, determinações contidas nas Normas Técnicas da ABNT – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais – ABNT – NBR 14.653-3:2019, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, detalhados em seguida.

2.1. Fluxograma dos métodos estatísticos e procedimentos utilizados



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

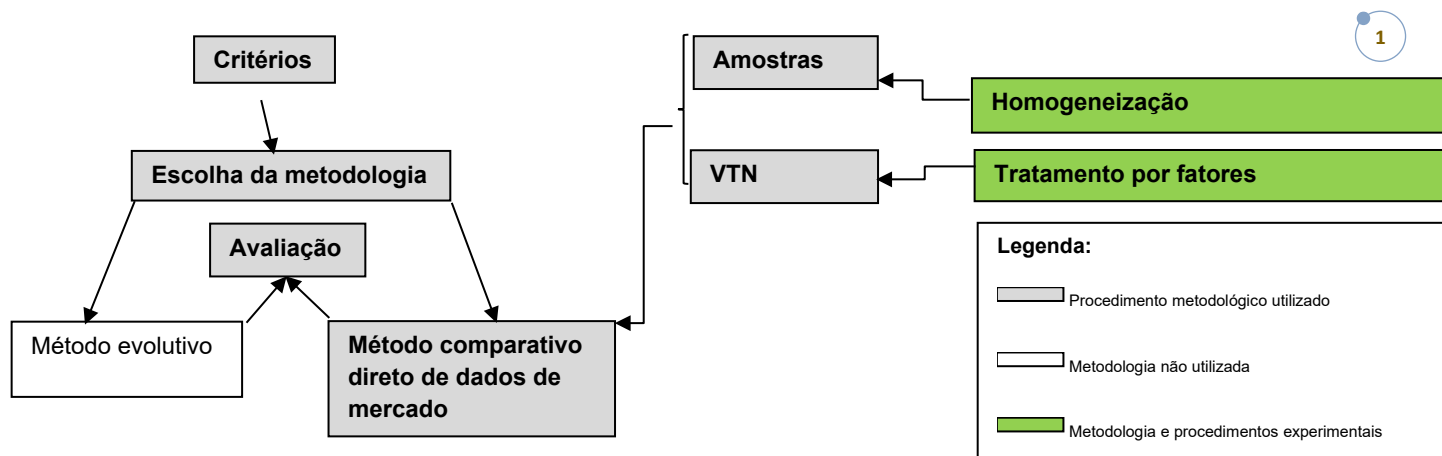


Figura 1. Fluxograma

Fonte: AZEVEDO, 2025 (Adaptado)

2.2 Tratamento experimental descritivo utilizado

Definição: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se, além da Norma de avaliação de imóveis rurais da ABNT – NBR 14.653-3:2019, leis referentes a regularidade ambiental, fundiária e função social do presente imóvel.

As Instruções Normativas mencionadas têm disposições que, constituem-se prescrições nesta parte da ABNT NBR 14.653. Edições indicadas vigoravam concomitantemente a esta. Com esta norma sujeita a revisão, orienta-se aqueles profissionais que forem firmar acordos com base nesta publicação, que analisem se é conveniente utilizarem-se de edições mais recentes das normas.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP**2.3 Método comparativo direto de dados de mercado****1**

Para avaliação do imóvel rural, “VTN”, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT – 14.653-3:2019, atentando-se aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 desta norma.

Através deste método, o imóvel avaliando é analisado comparando-se imóveis com certa semelhança, onde valores unitários (por ha) foram saneados com fatores onde a amostra torna-se homogênea.

Avaliaram-se as amostras de maneira a impedir o uso de vícios de análise e de dados errôneos, de forma que os valores das amostras foram homogeneizados empregando-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, tratamento estatístico fundamentado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com distribuição ‘t’ de *Student* com nível de confiança de 80%, em conformidade com a Norma Brasileira, portanto é passível que alguns valores mensurados extravasem a tendência dominante. Estes valores podem realmente ser mensurações inverídicas, como também mostrar eventualmente fenômenos de interesse mercadológico. Contudo, valores que extrapolem a tendência dominante não podem ser eliminados sem consulta a parâmetros consistentes que culmine seu descarte.

3 CARACTERIZAÇÃO REGIONAL**3.1 Formações florestais**

O bioma local denomina-se Mata Atlântica, sendo conhecido pela diversidade em sua fauna e flora. Classificado como Floresta Estacional Semidecídua, o ecossistema local atualmente conta com 8,20% de mata nativa correspondendo a 2.371,11 hectares, sendo 546,72 hectares de Floresta Estacional Semidecídua, e 1.824,39 hectares distribuídos em formação arbustivo-arbórea não classificadas, cerradão, cerrado, capoeiras e vegetação de várzea. Além de 314,76 hectares de reflorestamento. Relacionando com a área territorial total do município de Ubirajara, mais de 80% de toda vegetação nativa do município foi suprimida, dando lugar a diversas culturas, principalmente à agropecuária.



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

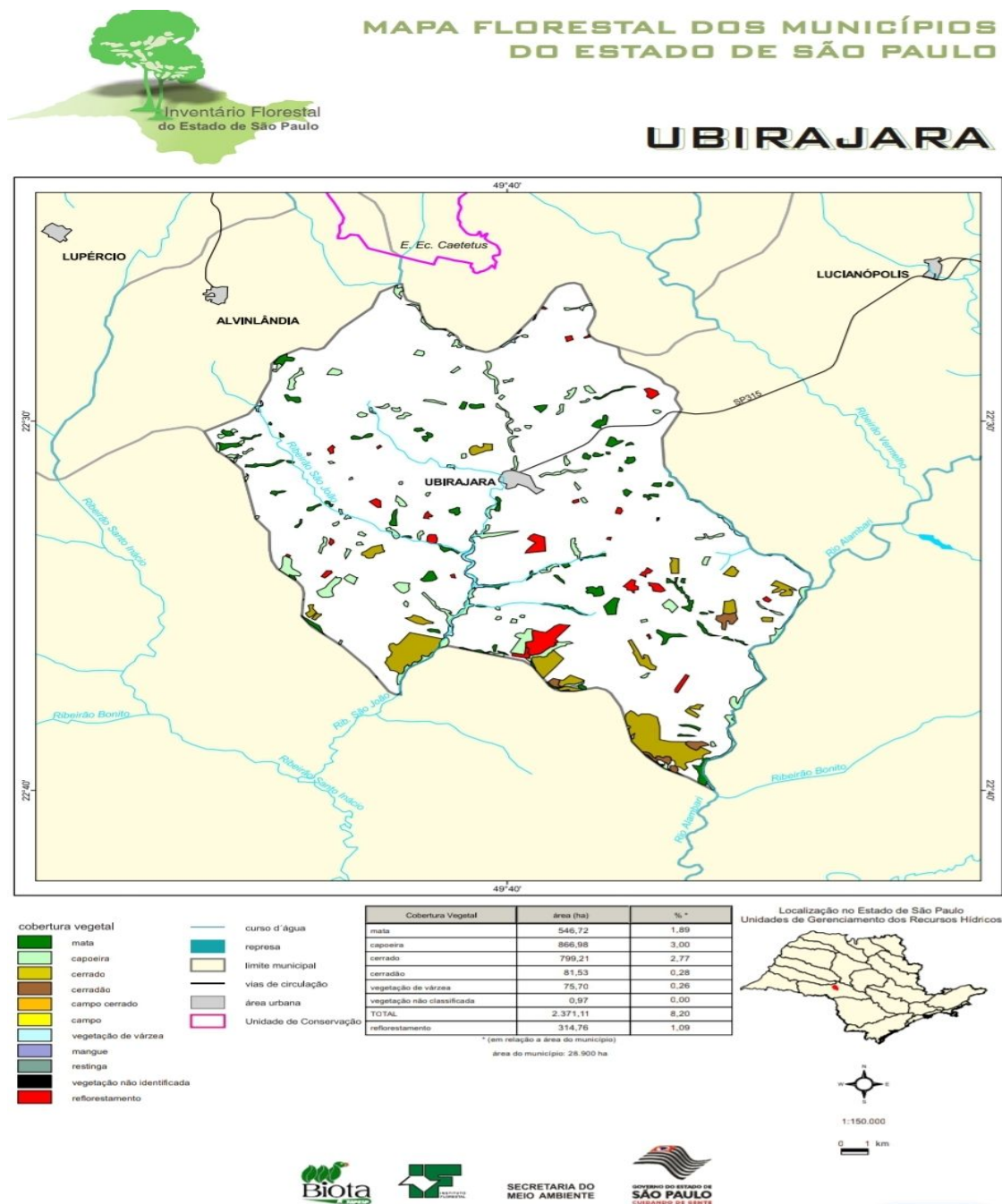


Figura 2. Na ilustração superior ampliada, o mapa florestal de Ubirajara/SP, nas imagens inferiores esquerdas, as legendas e no canto direito, a localização do município e sua UGRHI no Estado de São Paulo.

Fonte: s.ambiente.sp.gov.br/sifesp/ubirajara.pdf (2025).



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP



Figura 3. Imagem aérea meramente ilustrativa panorâmica do Município de Ubirajara/SP.

Fonte Disponível em: GOOGLE EARTH PRO 2025. Fornecedor e direitos autorais: Imagem © 2025 CNES /Airbus. **Ubirajara, SP**. Coordenadas: 22°31'37" S, 49°39'46" W. Imagem. Elevação: 0 m. Escala: 900 m. Data da Imagem: 01 abr. 2025. Acesso em: 02 abr. de 2025.

3.2 Aspectos geológicos e relevo



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

O município situa-se em território de relevo levemente ondulado, porém com inclinação constante, permitindo a mecanização. Com relação ao meio físico, no que se refere à geologia, de acordo com DAEE/UNESP (1982), predominam na UGRHI-17 rochas sedimentares, de composição predominantemente arenosa, pertencentes ao Grupo Bauru, representado pelas formações Adamantina e Marília. Rochas básicas (basaltos toleíticos) e arenosas do Grupo São Bento, representado pelas formações Serra Geral, Botucatu e Pirambóia. Rochas sedimentares de composição predominantemente arenosa, pertencentes ao Grupo Tubarão, representado pela Formação Aquidauana. E, os Sedimentos/Depósitos Coluviais de espigão (areias com matriz argilosa; cascalhos de limonita e quartzo na base) e os Sedimentos/Depósitos Aluviais (argilas, siltes, areias e cascalhos), associados às principais drenagens.

1

3.3 Características regionais

Com o território de 28.332,600 hectares, o município de Ubirajara, está localizado no estado de São Paulo na latitude 22°31'37" sul e longitude 49°39'46" oeste, dentro da região intermediária geográfica de Bauru e região imediata de Ourinhos, possuindo os seguintes municípios limítrofes: Lucianópolis, Alvinlândia, São Pedro do Turvo e Santa Cruz do Rio Pardo. População: 5.132 (2022).



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP



Figura 4. À esquerda no mapa menor do Brasil destacando o estado de São Paulo, à direita no mapa maior a localização do município de Ubirajara.

Fonte: pt.wikipedia.org (2025).



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

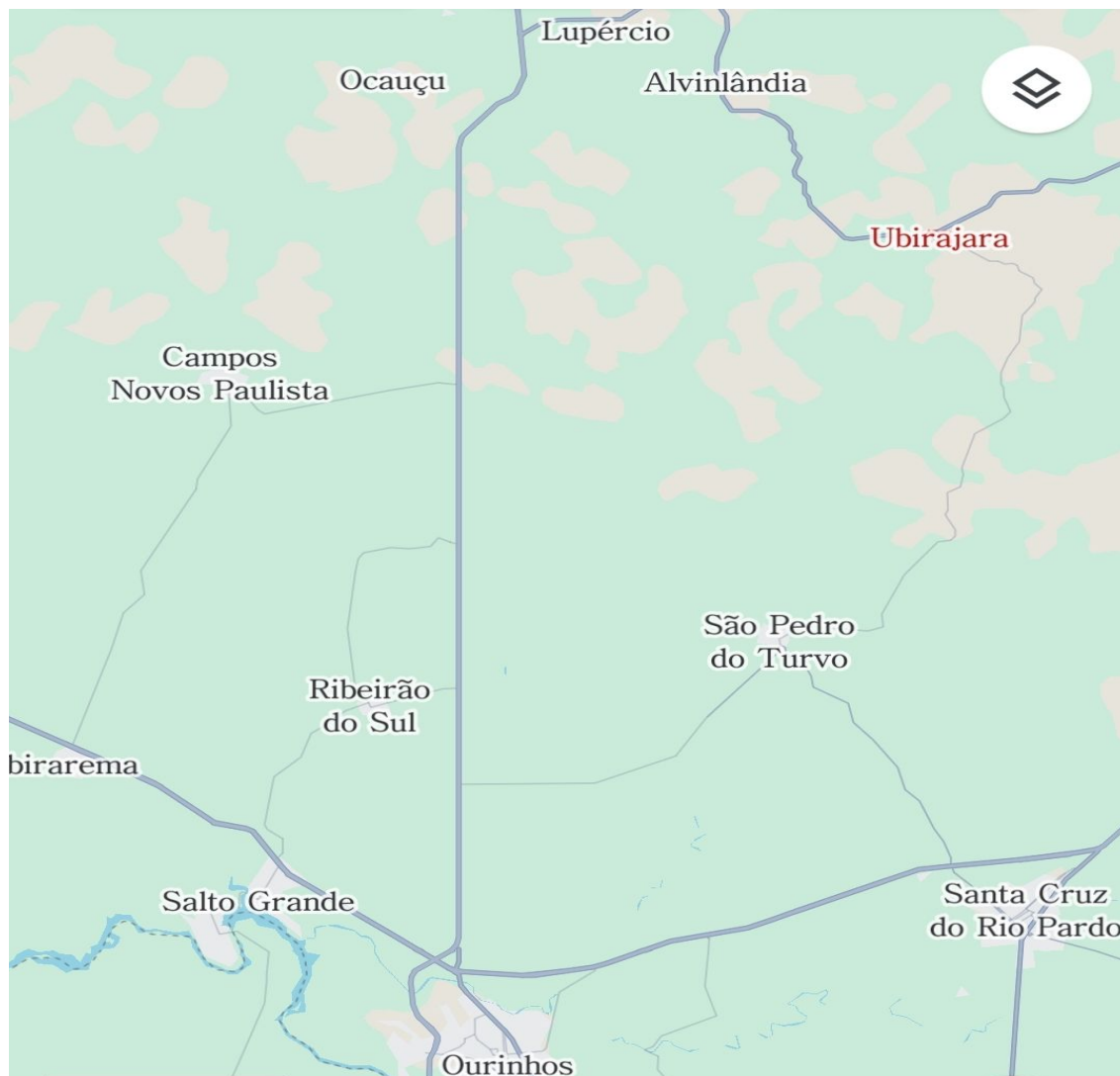


Figura 5. Municípios limítrofes a Ubirajara – SP (Indicado em vermelho).

Fonte: <https://www.google.com/maps/place/Ubirajara,+SP,+17440-000/data=!4m2!3m1!1s0x94bf8ced9f75c329:0x2774d18035eccf98?sa=X&ved=1t:242&ictx=111> (2025)

3.4 Solos

Pedologicamente, segundo Oliveira et al. (1999), as associações pedológicas que predominam na UGRHI-17, são classificados como Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Eutróficos abruptos ou não, A moderado com textura arenosa/média e média em relevo suave ondulado e ondulado e Latossolos Vermelhos Eutróféricos e Distróféricos em relevo plano e suave ondulado e Nitossolos Vermelhos Eutróféricos em relevo ondulado e suave ondulado, ambos A moderado e chernozêmico com textura argilosa.

Ocorrem também, Neossolos Quartzarênicos Órticos Distróficos A moderado, em relevo plano e suave ondulado e Neossolos Litólicos Eutróficos e Distróficos textura média e argilosa relevo forte ondulado e montanhoso. Os Argissolos são solos que apresentam gradiente textural entre os horizontes A e B, tornando-os altamente suscetíveis a erosões.

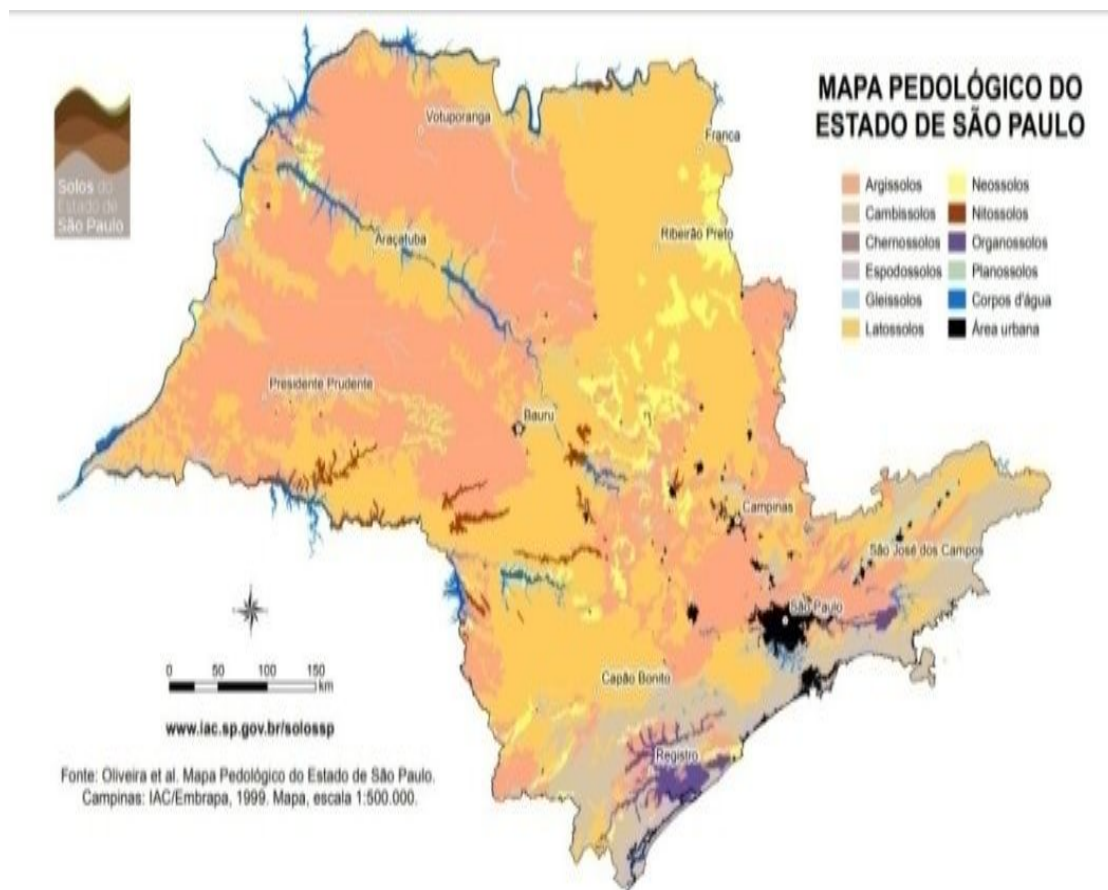


Figura 6. Mapa pedológico do Estado de São Paulo

Fonte: IAC/SP (2025)



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

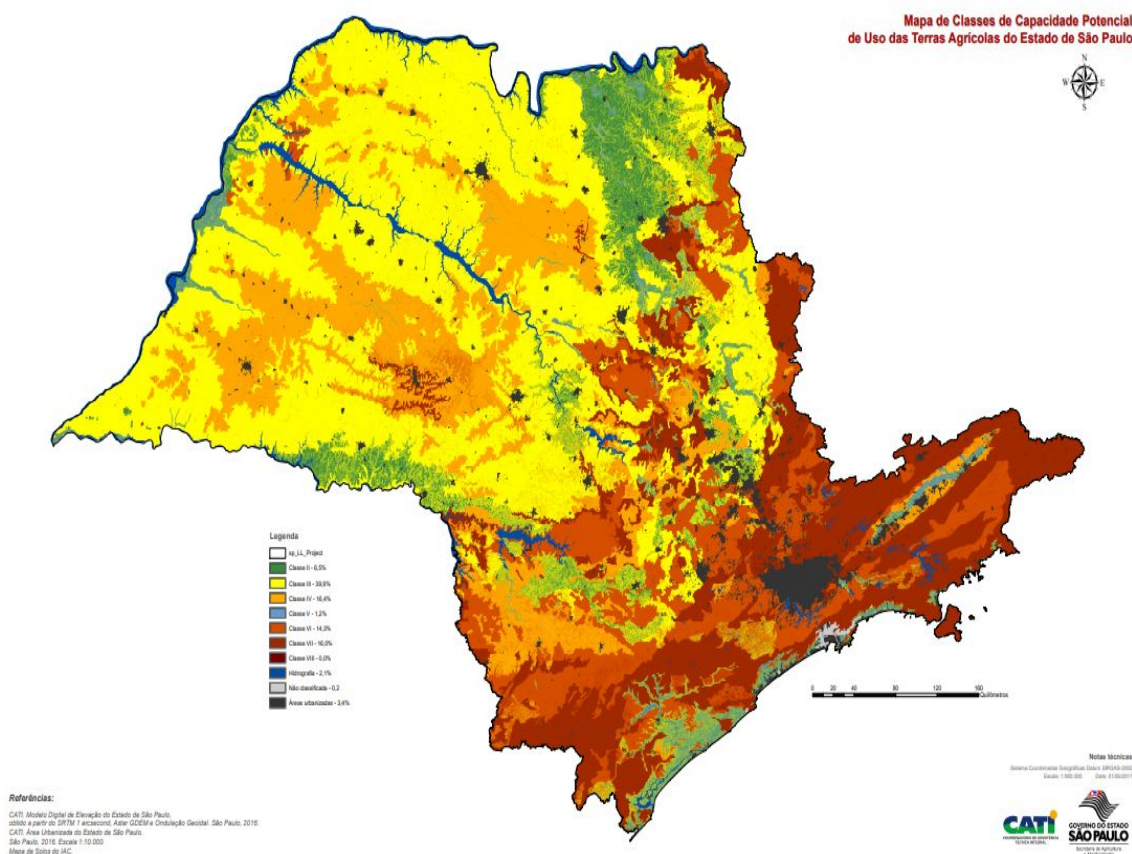


Figura 7. Mapa de Aptidão de Uso do Solo para o Estado de São Paulo

Fonte: <www.cati.sp.gov.br/portal/themes/unify/arquivos/produtos-e-servicos/acervo-tecnico/Mapa-Classes-Capacidade-Potencial-Uso-Solos-SP.pdf> Acesso em: mar. de 2025.

3.5 Hidro geomorfologia e Geo-mensura

Em região denominada como Planalto Centro Ocidental Paulista – Segundo Ross & Moroz (1997:42,43), o Município de Ubirajara – SP, apresenta-se integralmente inserida na UGRHI 17. Geomorfologicamente, de acordo com Ross e Moroz (1997), a UGRHI-17, situa-se majoritariamente no Planalto Centro Ocidental Paulista (altitudes entre 300 e 600 metros e declividades inferiores a 20%). Predominam formas de dissecação média a alta, com vales entalhados e com densidade de drenagem média a alta, apresentando um nível de fragilidade potencial médio). Ocorrem também, porções no Planalto Residual de Marília (predominam

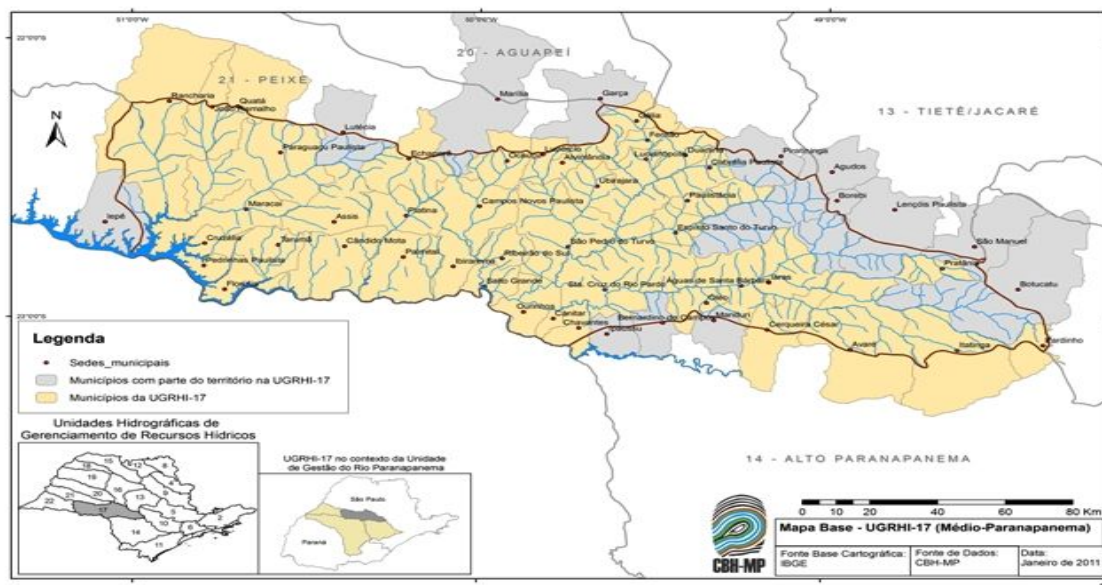


Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

formas muito dissecadas com vales entalhados associados a vales poucos entalhados, com alta densidade de drenagem. Áreas sujeitas a processos erosivos agressivos, com probabilidade de ocorrência de movimentos de massa e erosão linear com boçorocas), no Planalto Residual de Botucatu (predominam formas muito dissecadas com vales entalhados associados a vales poucos entalhados, com alta densidade de drenagem. Áreas sujeitas a processos erosivos agressivos, com probabilidade de ocorrência de movimentos de massa e erosão linear com voçorocas) e na Depressão do Paranapamema (predominam formas com dissecação baixa, com vales pouco entalhados e densidade de drenagem baixa, apresentando um potencial erosivo baixo).

Ocorrem também porções localizadas nas Planícies Fluviais (caracterizam-se por áreas baixas e planas sujeitas a inundações periódicas que possui declividades inferiores a 2%, posicionando-se em diferentes níveis altimétricos. Possuem potencial de fragilidade muito alto por estarem sujeitas a inundações periódicas e possuírem lençol freático pouco profundo e sedimentos inconsolidados sujeitos a acomodações constantes) e no Planalto Residual de São Carlos (predominam formas de dissecação média a alta, com vales entalhados e com densidade de drenagem média a alta, apresentando um nível de fragilidade potencial médio. Áreas sujeitas à forte atividade erosiva). A hidrologia é basicamente composta pelo Rio São João e o Ribeirão das Anhumas entre outros córregos e mananciais. Altitude média em relação ao mar é de 499 m.





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Figura 8. A imagem reduzida superior em azul claro, detalhe da localização da UGRHI 17 no Estado de São Paulo, a imagem ampliada inferior destaca os municípios que fazem parte da UGRHI 17 e os limites entre bacias.



3.6 Clima

Com clima predominantemente tropical de altitude (Aw) o município de Ubirajara é definido por inverno seco e temperatura média anual de 22,4°C. O índice pluviométrico é de 1.244 mm. As chuvas são melhores distribuídas nos meses de setembro a abril, sendo que o restante dos meses a chuva é mais escassa, influenciando a escolha das atividades, dando preferência a culturas, como laranja, soja, e bovinos de corte e leiteiros, entre outras com as quantidades produzidas com menor expressividade.

Tabela 1. Chave para classificação climática Segundo Köppen, simplificada por SETZER (1966), modificada para inclusão do tipo climático “Am” (Tropical Monçônico).

Temperatura média Normal		Total de chuva do mês mais seco (Pms)	Total de chuva anual (P)	Descrição do tipo de clima segundo Köppen (Climas Úmidos)		Símbolo	
do mês mais frio	do mês mais quente						
>= 18°C	>= 22°C	= 60mm		TROPICAL		Sem estação seca	Af
		< 60mm	< 2500 – 27,27. Pms			Inverno	Aw
				= 2500 – 27,27. Pms	TROPICAL com chuvas excessivas		Seco
	< 18°C	< 30mm		SUBTROPICAL	Quente		Cwa
					Temperado		Cwb
		>= 22°C		>= 30mm	Quente	Sem estação seca	Cfa
					< 22°C		Temperado



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

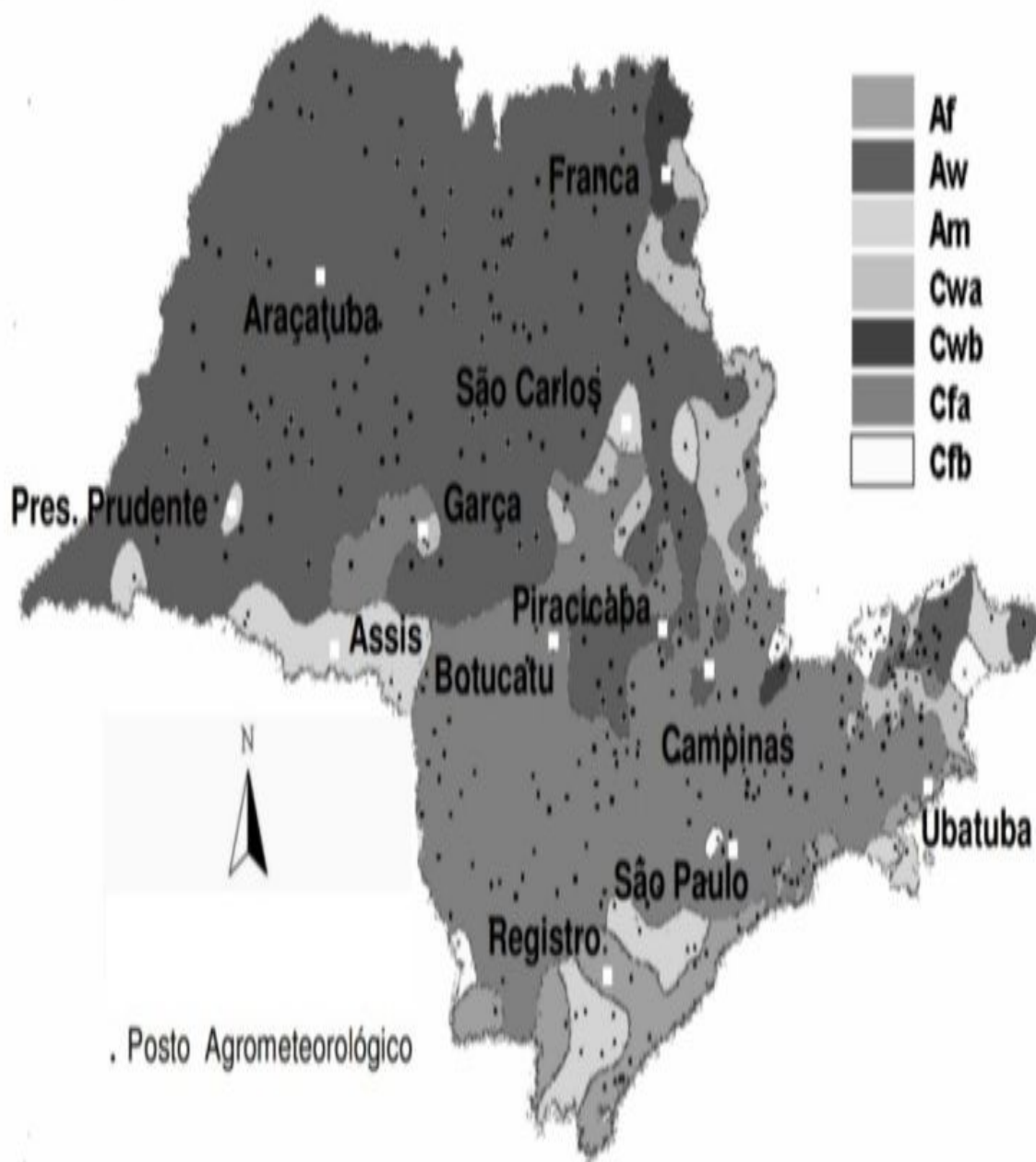


Figura 9. Classificação dos climas do Estado de São Paulo pelo sistema Köppen (SETZER, 1966) modificado, com a utilização de dados agrometeorológicos de 427 localidades.

Fonte: G. S. ROLIM et. al. (2007).

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP**3.7 Ocupação e uso dos solos**

1

Tabela 2. Área e número de unidades de produção agropecuárias no município de Ubirajara.

Características	Quantidade
Área territorial	21.328 Hectares
Número de UPAs	317 Estabelecimentos

Fonte: IBGE 2025

3.8 Aspectos do Município de Ubirajara**3.8.1 Breve Histórico e Dados Agrícolas**

A expansão da cafeicultura nos settores de Bauru, por volta de 1900, possibilitou o povoamento da região, sendo, nessa época, aberta muitas fazendas e fundação de povoações. Nesse movimento, Sebastião Batista Alvarenga e Porcínio Antônio de Lima levantaram um cruzeiro numa clareira, marco de fundação do povoado de São João do Turvo.

Localizada à margem do rio São João, afluente do Turvo, em terras doadas ao Divino Espírito Santo, em pouco tempo o povoado desenvolveu-se, sendo elevado a na Foz do Córrego Caçador, pelo Capitão Francelino Manoel da Silva, em pouco tempo o povoado desenvolveu-se, sendo elevado a distrito de paz, em 1928.

Com o nome de Caçador, alterado em 1944, para Ubirajara, do Tupi, Ubira = caçador e Yara = princesa. As sucessivas crises do café motivaram a intensificação da pecuária e introdução de novas culturas, destacando-se o arroz, milho, feijão e algodão. A rentabilidade alcançada proporcionou a implantação de benfeitorias públicas.

Tabela 3 – Quantidade produzida, área colhida, valor da produção agropecuária e número de UPAs de Ubirajara – Total – Ano – 2025 (IBGE).

Cultura	Quantidade produzida (toneladas)	Área colhida (ha)	Valor da produção (mil reais)	Nº de UPAs
---------	----------------------------------	-------------------	-------------------------------	------------

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP**

Soja (grão)	1.792	559	1.965,000	4
Laranja (propriedades com > 50 pés)	77.930	2.801	38.355,609	26
Bovinos (leite)	408 x 1000 L/ano	16.502 cabeças	501,340 x 1000 R\$	235 UPA's

1

3.8.2 Descritivo da Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Caçador, pela lei nº 2298, de 26-11-1928, subordinado ao município de São Pedro do Turvo. Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o distrito de Caçador figura no município de São Pedro do Turvo. Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937. Pelo decreto-lei estadual nº 14334, de 30-11-1944, o distrito de Caçador passou a denominar-se Ubirajara.

No quadro fixado, pelo referido decreto-lei para vigorar em 1945-1948, o distrito de Ubirajara (ex-Caçador), figura no município de São Pedro do Turvo. Elevado à categoria de município com a denominação de Ubirajara, pela lei estadual nº 233, de 24-12-1948, desmembrado do município de São Pedro do Turvo. Sede no atual distrito de Ubirajara (ex-Caçador). Constituído do distrito sede. Instalado em 02-04-1949. Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

Alteração toponímica distrital Caçador para Ubirajara, pelo decreto-lei estadual nº 14334, de 30-11-1944.

4 APURAÇÃO DOS DADOS

Definição: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

4.1 Pesquisa de Mercado



Para fins de computação dos valores médios, unitários (por ha), a análise de mercado deve ser feita com amostras em municípios semelhantes ao avaliado. Contudo utilizando-se de diversas ofertas, que possam contribuir para definição dos valores buscados de forma neutra e legítima.

4.2 Levantamento de mercado

A Tabela 4 representa as especificações das amostras cotadas no mês de março de 2025, foram 4 ofertas avaliadas na região do município de Ubirajara – SP.

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Ofertas	Nº 1	Nº 2	Nº 3	Nº 4
Município	Ubirajara	Ubirajara	Ubirajara	Ubirajara
Hectares	121,00	624,36	37,51	24,00
Valor total	17.500000,00	45.000000,00	3.100000,00	4.500000,00
Valor/ha	144.628,09	72.073,80	82.644,62	187.500,00
*Capacidade/Uso	1,125	1,125	0,905	0,905
**Tamanho	1,082	1,082	1,209	1,272
**Benfeitorias	1,199	1,104	1,199	1,084
Descrição	Casa sede, almoxarifado, galpão, poço-artesiano e oficina, área de produção de 86 ha, sendo 43,56 ha irrigados (pivô central), possibilidade de arrendar.	Casa de caseiro, curral, poço-artesiano, área de produção de 560 ha, possibilidade de arrendar.	2 casas, almoxarifado, galpão e poço-artesiano, área de produção, com 21,78 ha, possibilidade de arrendar.	Casa, galpão e cercas, área de produção não descrita, possibilidade de arrendar.
Fontes	Rodo Iuvo Nogueira Imóveis Rurais CRECI 44412-J disponível em: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-a-venda-com-50-alqueires-em-ubirajara-sp-1388103494?lis=listing_1100	Márcio Fávero tel: (19) 981552280 disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-na-pecuaria-com-258-alqueires-por-r\$-3000528055.html	Ellos Imobiliária disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-de-dupla-aptdao-agricultura-2964617172.html	MF Rural Cnpj: 07.095.1590001-86 E-mail: mfrural@mfrural.com.br disponível em: https://www.mfrural.com.br/detalhe/776433/sitio-24-hectares-ubirajara-sp?srsltid=AfmBOorT6tfx0HByfW48t9S9HMwIXRu1PUXHqf-M0zVOlgRwuJ0ZaOL
*Capacidade de Uso conforme classificação de Mendes Sobrinho				
**Variação – de 0,8 a 1,2				

4.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes a homogeneização

Definição: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Visa eliminar possíveis diferenças que possam ocorrer entre os elementos de comparação cotados e o paradigma existente. Aplicam-se expressões ou fatores empíricos aliados com um programa estatístico próprio para Avaliações de Engenheiros.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP**

1

a. Amostras (Ofertas)

Definição: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Deduzirá 10% dos preços de amostras que não transpassem o verdadeiro padrão do mercado (negociações), considerando-se majoritárias no intuito de proporcionar plasticidade nas transações.

b. Identificação da Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

A rodovia SP – 315, é a única que margeia o Município de Ubirajara, as estradas rurais são sem pavimentação e quanto a praticabilidade são consideradas relativamente permanente. Devido à semelhante distância dos imóveis rurais ao pavimento, utilizará a mesma escala de valor em relação à situação de viabilidade de circulação em Vicinal I, tabela a seguir.

Tabela 5. Classificação de Valor de Terra quanto às distâncias e praticabilidade (condições).

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%

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%
------------------	--	---	--------------------------------	-----

1

c. Capacidade de uso (Classes)

Após a definição do paradigma, encontra-se o índice por modelo estatístico ou matemático, como também especificamente pela escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas existentes.

Através da análise dos dados de mercado, in-loco ou por mapas pedológicos, avalia-se características físico-químicas e morfológicas, obtém-se a distribuição percentual das classes de uso de terras ocorrentes e a extensão geográfica.

O fator classes corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

Tabela 6. Capacidade de uso das terras e a escala percentual 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 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	40

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

	conservação, fertilidade exige práticas simples	
VII	Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

Classificando e agrupando as terras de acordo com sua aptidão definida no capítulo II, art. 3º, IN RFB Nº 1877/19. (Apêndice página 39).

Baseando-se no relatório da CATI (Coordenadoria de Assistência Técnica Integral) sobre a bacia hidrográfica do baixo Tietê, através dos tipos de ocupação dos solos, estabelecemos a aptidão do município avaliado seguindo a IN RFB nº 1.562, de 11 de abril de 2015, descrito na Tabela 7.

Tabela 7. Classes de uso X IN 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	IV – pastagem plantada	Sim
V	V – silvicultura ou pastagem natural	Sim
VI	VI – preservação da fauna e flora	Sim

Tabela 8. Valor das terras em relação à capacidade de uso e condições.

		CLASSES							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
CONDIÇÕES		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1000	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



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

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

1

d. Nota de Benfeitorias

Comparadas com outras propriedades com propensão e desígnio semelhantes em relação às benfeitorias ou infra-estrutura (água tratada, esgoto, rede elétrica, acessos asfaltados ou não, etc), variando em 15% (para mais ou para menos) entre fatores comparativos, de acordo com o tratamento científico segundo o item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Tabela 9: 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
0,101 a 1,150	Muito Alto
0,151 a 1,200	Ótima

e. Nota de Tamanho

Encontra-se a nota de tamanho competida ao avaliando em relação à oferta pela fórmula a seguir:

$$r = Ta/Tf$$



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

$$\text{Nota} = 1 + (\sqrt{r}-1)*0,1$$

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

Tf = Tamanho imóvel oferta – Área

5 DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO: Avaliação de imóvel rural – “VTN”:

A análise foi feita determinando notas ao avaliando e as relacionando com as notas determinada para a cada amostra, obtendo-se os fatores.

5.1 Classificação do Imóvel Avaliando (Notas)

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

Nota 2 – 1000 – Benfeitorias

Nota 3 – 1000 - Tamanho

5.2 Avaliação comparativa dos imóveis

Imóvel 1:

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Área em ha:	121,00 ha
Valor total:	R\$ 17.500.000,00
Valor por ha:	R\$ 144.628,10
Valor por ha deduzido o Fator de Oferta:	R\$ 130.165,29

Fator Homogeneização = Nota Avaliando/Nota Oferta		Nota Oferta
Cap./Uso	Fator Homogeneização: 0,800	1,125
Tam.	Fator Homogeneização: 0,924	1,082
Benf.	Fator Homogeneização: 0,834	1,199

Imóvel 2:

Área em ha:	624,36 ha
Valor total:	R\$ 45.000.000,00
Valor por ha:	R\$ 72.073,80
Valor por ha deduzido o Fator de Oferta:	R\$ 64.866,42

Fator Homogeneização = Nota Avaliando/Nota Oferta		Nota Oferta
Cap./Uso	Fator Homogeneização: 0,800	1,125
Tam.	Fator Homogeneização: 0,924	1,082
Benf.	Fator Homogeneização: 0,906	1,104

Imóvel 3:

Área em ha:	37,51
Valor total:	R\$ 3.100.000,00

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Valor por ha: R\$ 82.644,63

Valor por ha deduzido o Fator de Oferta: R\$ 74.380,17

Fator Homogeneização = Nota Avaliando/Nota Oferta **Nota Oferta**

Cap./Uso Fator Homogeneização: 0,994 0,905

Tam. Fator Homogeneização: 0,827 1,209

Benf. Fator Homogeneização: 0,834 1,199

Imóvel 4:

Área em ha: 24,00 ha

Valor total: R\$ 4.500.000,00

Valor por ha: R\$ 187.500,00

Valor por ha deduzido o Fator de Oferta: R\$ 168.750,00

Fator Homogeneização = Nota Avaliando/Nota Oferta **Nota Oferta**

Cap./Uso Fator Homogeneização: 0,994 0,905

Tam. Fator Homogeneização: 0,786 1,272

Benf. Fator Homogeneização: 0,923 1,084

5.3 Tabela de Homogeneização

Tabela 10. Tabela homogeneização

Imóvel	R\$/ha	Oferta	Cap./Uso	Tam.	Benf.	R\$/ha homog.
1	R\$ 130.165,29	0,900	0,800	0,924	0,834	R\$ 72.699,94



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

2	R\$ 64.866,42	0,900	0,800	0,924	0,906	R\$ 40.851,35
3	R\$ 74.380,17	0,900	0,994	0,827	0,834	R\$ 48.754,44
4	R\$ 168.750,00	0,900	0,994	0,786	0,923	R\$ 118.643,76

1

R\$/ha: Valor por hectare das amostras

Oferta: Fator referente a oferta ou transação efetivada

Cap./Uso: Fator de Classe de Capacidade de Uso.

Tam.: Fator de comparação com o tamanho da área produtiva

Benf.: Fator de comparação das benfeitorias

5.4 Cálculo dos valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha

5.4.1 Cálculo da Média

$$X = \sum (Xi/n)$$

Onde,

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

N = Número de ofertas

Média = **R\$ 70.237,37**

5.4.2 Cálculo do Desvio padrão



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

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

S = Desvio padrão

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado R\$/ha

N = Número de ofertas

Desvio padrão = **R\$ 34.996,65**

5.4.3 Cálculo do Erro padrão

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

Onde,

SE = Erro padrão da média

S = Desvio padrão

N = Número de ofertas

Erro padrão = **R\$ 17.498,33**

5.5 Critério Excludente de Chauvenet (Conferência da pertinência ou não dos valores)

O quociente que relaciona o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão tem que ser abaixo do VC (Valor crítico) da tabela de *Chauvenet*.

Tabela 11. Excludente de *Chauvenet* para rejeição do valor obtido



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Número de leituras, n	Razão entre o máx. 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	2,334
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

$$d = (IX_i - X) / S < VC$$

S = Desvio padrão

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

n = Número de ofertas

VC = Valor crítico

d = Desvio

Valor crítico para 04 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = 1,54

AMOSTRA 1: $d = (12.462,571) / 34.996,65 = 0,070 < 1,54$ (amostra pertinente)

AMOSTRA 2: $d = (1-29.385,931) / 34.996,65 = 0,840 < 1,54$ (amostra pertinente)



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

AMOSTRA 3: $d = (|-21.482,93|)/34.996,65 = 0,614 < 1,54$ (amostra pertinente)

AMOSTRA 4: $d = (|48.406,39|)/34.996,65 = 0,383 < 1,54$ (amostra pertinente)

1

5.6 Amplitude do intervalo de confiança

Os limites inferiores e superiores (Li e Ls) são extremos, um valor na teoria, tem 80% de probabilidade de ser determinado.

$$Li = X - tc \cdot (S/\sqrt{n-1}) \text{ e } Ls = X + tc \cdot (S/\sqrt{n-1})$$

Li = Limite inferior

Ls = Limite superior

S = Desvio padrão

X = Média

tc = valor da Tabela Percentis da Distribuição t de *Student*, para 80% de confiança e (n-1)

n = Número de ofertas

Tabela 12. Tabela de Percentis da Distribuição t de *Student*

Unicauda I	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
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

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

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	2,86	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
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 (Li):



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

$$Li = 70.237,37 - 1,64 * 34.996,65 / \sqrt{(4-1)} = \text{R\$ } 37.100,63$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 70.237,37 + 1,64 * 34.996,65 / \sqrt{(4-1)} = \text{R\$ } 103.374,11$$

5.7 Campo de arbítrio

Definição: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Ponderando a amplitude do intervalo de confiança, considerou-se o campo de arbítrio igual ao intervalo de confiança.

Campo de Arbítrio = **R\$ 37.100,63 a R\$ 103.374,11**

5.8 Tomada de decisão (valor unitário do avaliando):

Determinando o valor unitário dentro do campo arbítrio, desta maneira o avaliador, aplica a média dos valores homogeneizados, dentro do intervalo de confiança, onde as amostras foram saneadas.

Amostra 1: R\$ 72.699,94

Amostra 2: R\$ 40.851,35



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Amostra 4: R\$ 48.754,44

Valor/ha do avaliando **R\$ 54.101,91**



5.9 Resultados e definições

Definindo o VTN de “classe I – lavoura – aptidão boa”, pela homogeneização dos preços de mercado entre outros parâmetros, calculou-se os demais preços com relação às capacidades de uso para as demais classes subsequentes.

Tabela 13. Planilha de valores referenciais do VTN no município de Ubirajara - SP com a finalidade de atualizar o Sistema de Preços de Terras (SIPT) da RFB.

VALOR EM R\$/ha					
I – lavoura – aptidão boa	II – lavoura – aptidão regular	III – lavoura – aptidão restrita	IV – pastagem plantada	V – silvicultura ou pastagem natural	VI – preservação da fauna e flora
R\$ 51.396,81	R\$ 50.152,47	R\$ 45.770,21	R\$ 43.173,32	R\$ 34.462,91	R\$ 30.621,68

6 Discussões e conclusões finais

No decorrer deste trabalho com um conjunto de dados reais foram apresentadas técnicas e análises experimentais que possibilitaram a estimação do “VTN” no município amostrado mediante procedimento científico de estatística agrícola. Contudo com o desenvolvimento da pesquisa científica por profissionais de diferentes formações e os recentes avanços computacionais, tal busca por soluções “simplistas” e o uso indiscriminado de alguns parâmetros é temerário e deve ser visto com critério, exigindo habilitação científica específica.

O uso do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO via tratamento por fatores, emprega metodologia científica na avaliação. Em razão disto, almeja-se com este trabalho contribuir para uma maior eficiência do desenvolvimento das atividades



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

relacionadas às rotinas das avaliações, despertando e instigando o senso crítico dos pesquisadores e avaliadores atuantes no mercado de imóveis rurais.

1

Na próxima página no item 7 estão especificados os graus de rigor, fundamentação e precisão, que minimizam a subjetividade no trabalho avaliatório.

Vale salientar, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, definimos o valor de mercado do imóvel à data da avaliação.

Por fim, conclui-se que é válido o valor por hectare determinado para imóvel avaliando de acordo com a classificação de capacidade de uso do solo. (Mendes Sobrinho e Hélio Caires).

Venho muito respeitosamente apresentar as conclusões a que cheguei ao presente trabalho e coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência e das Partes para as explicações da qual julgarem pertinentes. (Perito nomeado na página 37).

7 ESPECIFICAÇÕES: Grau de rigor de avaliação – Imóvel rural:

7.1 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – “VTN”

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto a precisão, no caso em que for utilizado exclusivamente MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Atendendo ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14.653-3:2019, este grau de rigor depende das e da amostra coletada e das características do mercado.

Tabela 14. Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

1

7.2 Grau de Fundamentação - Avaliação de Imóvel Rural – “VTN”

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação, nos graus indicados na tabela 14, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 15. Classificação dos laudos de avaliação quanto ao grau de fundamentação.

	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.

Disposto no item 9.2.3.4 no caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma, conforme em 7.3.1 ABNT NBR 14653-1:2019.

Atendendo os parâmetros dispostos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14.653-3:2019, enquadrando este laudo nos devidos Graus de Rigor com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor da estimativa, portanto, o não atendimento deste critério submete o laudo a Parecer Técnico conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-3:2019.

Os procedimentos específicos para aplicação dos fatores de homogeneização atendem o estabelecido no “Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B”, utilizando Fatores de fonte (ou euforia = 1) e a escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires Capacidade de uso das terras.

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

Tabela 16: 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	≥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	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2	12	Outros tratamentos	2
				Anexo B			
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		0
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou	4	Croqui de localização	2		



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

	localização	geográficas					
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial	2				
		Atualizada					
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		0
TOTAL DE PONTOS			56				

Obs: Conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções e instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 16 para não penalizar o enquadramento na tabela 15.

Conforme disposto 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 do 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”.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Atesto como verídico o que foi apresentado e o requerente ciente. Obedecendo às normas vigentes, o profissional responsável pela elaboração do trabalho é qualificado a seguir.

Monte Aprazível – SP, 11 de abril de 2025.



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Eng. Agr. Thiago Danelucci Sanches
Engenheiro de Avaliação e Perícias
CREA-SP 5070585981

1

Engenheiro de Avaliação e Perícias

Eng. Agr. THIAGO DANELUCCI SANCHES

CREA – SP - 5070585981 – SP

CPF nº 353.205.988-66

Responsável Técnico

ART nº 2620250446331

8 Apêndices A, B e C

8 Apêndice A - IN RFB Nº 1.877 - 2019

O SECRETÁRIO ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 327 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, e tendo em vista o disposto na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), na Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

39

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel.

**CAPÍTULO II
DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS**

Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e

II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

1

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 agrícolas.

CAPÍTULO III

DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

1

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano de 2022 a que se refere;

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.

§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

§ 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.

Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá abster-se de indicar o valor médio do VTN caso:

I - não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;

II - não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º; ou

III - tenha apurado valor equivalente a zero.

Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

I - o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;

II - o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;

III - o período da realização da coleta;

IV - a descrição simplificada da metodologia utilizada; e

V - o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

CAPÍTULO IV DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

~~Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no sítio da RFB na Internet, no endereço <http://receita.economia.gov.br>, com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano.~~

Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço www.gov.br/receitaefederal/pt-br, com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2018, de 31 de março de 2021)



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

~~§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas ao ano de 2019 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho de 2019.~~

~~§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019 e 2020 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1939, de 16 de abril de 2020)~~

§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020 e 2021 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2018, de 31 de março de 2021)

§ 2º As informações prestadas nos termos do art. 8º serão fornecidas mediante arquivo em meio magnético, conforme procedimento a ser estabelecido pelo Coordenador-Geral de Fiscalização da RFB, em ato complementar a esta Instrução Normativa.

**CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

8 Apêndice B - Memoriais de cálculos:

Tamanho médio das amostras: $X = (\sum Xi)/n$

$X = (121,00 + 624,36 + 37,51 + 24,00)/4 = 201,72 \text{ ha}$

Relação das ofertas (r): $r = Ta/Tf$

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

Relação da oferta 1 = $r = 201,72/121,00 = 1,6671$

Relação da oferta 2 = $r = 201,72/624,36 = 0,3231$

Relação da oferta 3 = $r = 201,72/37,51 = 5,3777$

Relação da oferta 4 = $r = 201,72/24,00 = 8,4049$

I) Nota de tamanho (N): $N = 1 + (\sqrt{r-1})^{0,1}$

N da oferta 1 = $N = 1 + (\sqrt{1,6671 - 1})^{0,1} = 1,082$

N da oferta 2 = $N = 1 + (\sqrt{0,3231 - 1})^{0,1} = 1,082$

N da oferta 3 = $N = 1 + (\sqrt{5,3777 - 1})^{0,1} = 1,209$

N da oferta 4 = $N = 1 + (\sqrt{8,4049 - 1})^{0,1} = 1,272$

II) Média dos valores/ha homogeneizados: $X = (\sum X_i)/n$

$X = (72.699,94 + 40.851,35 + 48.754,44 + 118.643,76)/4 = 70.237,37$

III) Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum (X - X_i)^2 / (n-1)}$ $S = 34.996,65$

IV) Erro padrão: $SE = S/\sqrt{n}$ $SE = 34.996,65/\sqrt{4} = 17.498,33$

V) VC: $d = (|X_i - X|)/S$

AMOSTRA 1: $d = (|72.699,94 - 70.237,37|)/34.996,65 = 0,070$

AMOSTRA 2: $d = (|40.851,35 - 70.237,37|)/34.996,65 = 0,840$

AMOSTRA 3: $d = (|48.754,44 - 70.237,37|)/34.996,65 = 0,614$

AMOSTRA 4: $d = (|118.643,76 - 70.237,37|)/34.996,65 = 0,383$



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

VI) Amplitude do intervalo de confiança: $Li = X - tc \cdot (S/\sqrt{n-1})$ e $Ls = X + tc \cdot (S/\sqrt{n-1})$

$Li: 70.237,37 - 1,64 \cdot (34.996,65/\sqrt{4-1})$ $Li = 37.100,63$

$Ls: 70.237,37 + 1,64 \cdot (34.996,65/\sqrt{4-1})$ $Ls = 103.374,11$

VII) Média dos valores/ha das amostras dentro do campo arbóreo: $X = (\sum Xi)/n$

$X = (72.699,94 + 40.851,35 + 48.754,44)/3 = 54.101,91$

VIII) Valores/ha segundo as classes de capacidade de uso e situação: Classe subsequente = média dos imóveis dentro do campo de arbóreo x Fator de Capacidade de uso/situação (saneado)

Classe I: $54.101,91 \times 0,950 = 51.396,81$

Classe II: $54.101,91 \times 0,927 = 50.152,47$

Classe III: $54.101,91 \times 0,846 = 45.770,21$

Classe IV: $54.101,91 \times 0,798 = 43.173,32$

Classe V: $54.101,91 \times 0,637 = 34.462,91$

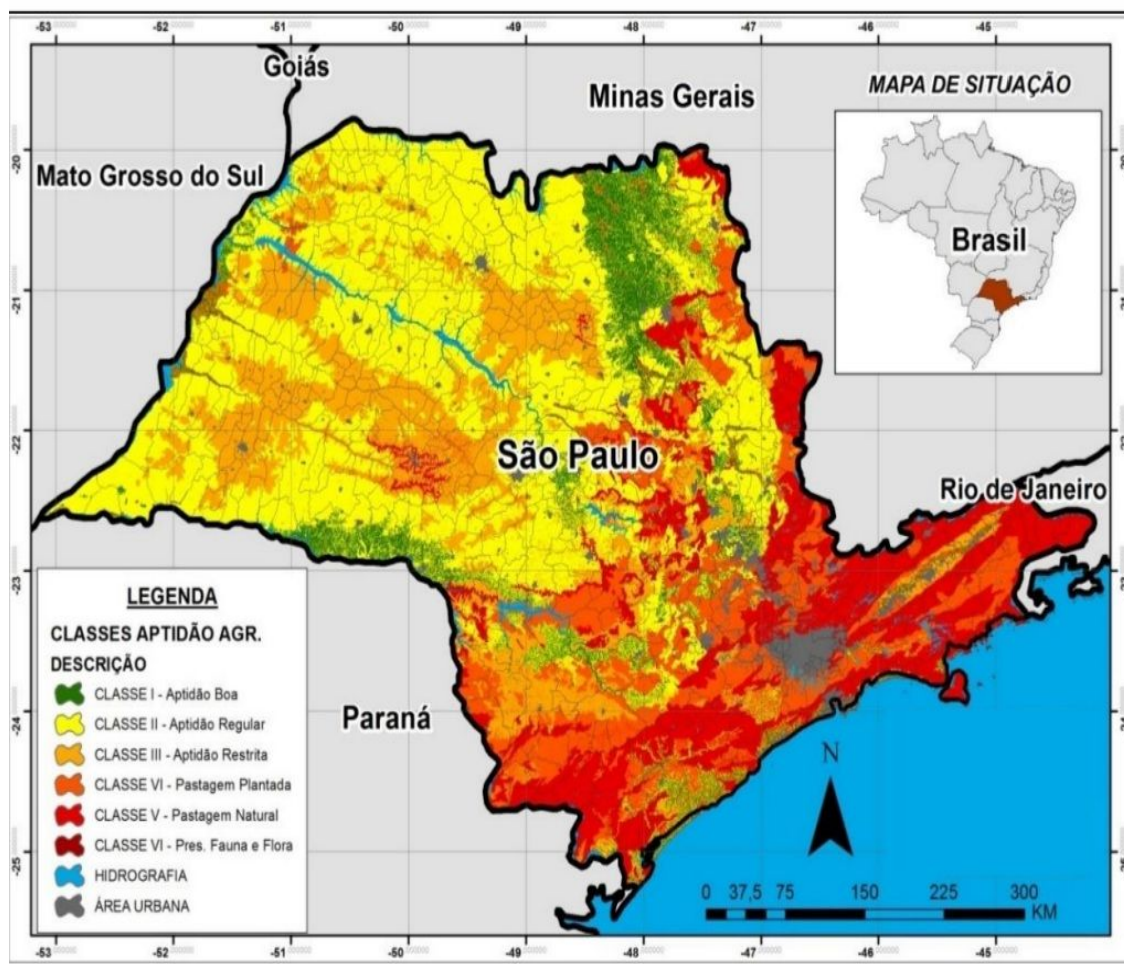
Classe VI: $54.101,91 \times 0,566 = 30.621,68$

8 Apêndice C - Aptidão do solo do Estado de São Paulo



Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP



Fonte: Adaptado de São Paulo (2021)

Figura 10. No canto superior direito do mapa do Brasil destaque (em vermelho) para o estado de São Paulo, no centro ampliado, o mapa colorido das aptidões dos municípios do Estado de São Paulo e no canto inferior esquerdo a legenda das classes de aptidão dos solos agrícolas (FIORENTIN et. al., 2021).

9 Referências:

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

1

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 13133: execução de levantamento topográfico: imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 1994.

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 12721: avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 14653-2: avaliações de bens – parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 14653-1: avaliações de bens – parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 14653-3: avaliações de bens – parte 3: imóveis rurais e seus componentes. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT – **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 14653-6: avaliações de bens – parte 6: Recursos naturais e ambientais. Rio de Janeiro, 2019.

BANZATTO, D. A. e KRONKA, S. do N. **Experimentação Agrícola**. 4ª ed. Jaboticabal, SP: Funep, 2006. 237p.

BRASIL, **Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR**. Consular demonstrativo do CAR. Disponível em: www.car.gov.br/publico/imoveis/index. Acesso em: 26 jan. 2025.

DANTAS, R. A. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Pini, 2012.

CATI – **Coordenadoria de Assistência Técnica Integral**. Disponível em: <https://www.cati.sp.gov.br/portal/themes/unify/arquivos/produtos-e-servicos/acervo-tecnico/Manual%20T%C3%A9cnico%2072%20-%20A%20CULTURA%20DA%20SERINGUEIRA%20PARA%20O%20ESTADO%20DE%20S%C3%A3O%20PAULO.pdf> Acesso em: 29 jan. 2025.

FIKER, J. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. 3. ed. São Paulo: Pini, 2008.

FILHO, J. L. A. et. al. **Fundamentos da cobrança pelo uso dos Recursos Hídricos dos usuários urbanos e industriais**. Osasco, 2012. Disponível em: https://sigrh.sp.gov.br/public/uploads/documents/7406/fundamentacao-cobranca_cbhtg_versao-final.pdf Acesso em: 26 jan. 2025.

FIORENTIN, A. M. X. et. al. **Metodologia para obtenção de índices agrônômicos e nota rodoviária para homogeneização em avaliações rurais**. 21º Conferência Internacional da LARES. 2021. Disponível em: <https://lares.architexturez.net/system/files/4DPT.pdf> Acesso em: 27 jan. 2025.

GROSSI J., et. al. **“Guia Prático para Cálculo de Recursos e Reservas Minerais”**. 1ª versão, 2003.

IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Valores de edificações de imóveis urbanos: unidades isoladas**, 2019. Disponível em: https://ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads%20/1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf. Acesso em: 26 jan. 2025.

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos. CREA – SP - 5070585981
E-mail: thiagodsanches@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ipua/pesquisa/24/76693> Acesso em: 27 jan. 2025.

IEA – INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA Disponível em: Acesso em: <http://www.iea.sp.gov.br/> 27 jan. 2025.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Aprovado pela Norma de Execução Incra / DT nº 52, de 25 de outubro de 2006. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. 2007.

LIMA, M. R. C. **Avaliação de Propriedades Rurais: Manual Básico**. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011.

MAIA, A. G., ROMEIRO, A. R., REYDON, B. P. “**Valoração de Recursos Ambientais – Metodologias e Recomendações**”, Texto para Discussão nº 116, IE/UNICAMP, Campinas, 2004.

MOTA, J. A. “**O Valor da Natureza – Economia e Política dos Recursos Naturais**”, Editora Garamond, Rio de Janeiro, 2001.

MOTTA, R. S. “**Manual para Valoração Econômica de Recursos Ambientais**”. Ministério do Meio Ambiente, dos Recursos Hídricos e da Amazônia Legal, Brasília. DF, 1998.

NOVA CANA – SP. Disponível em: <https://www.novacana.com/noticias/atr-sao-paulo-valor-acumulado-avanca-2-05-novembro-151220> Acesso em: 25 jan. 2025.

OLIVEIRA, J. B. et. al. **Mapa Pedológico do Estado de São Paulo**. Escala: 1:500.000. 1999. Campinas: Instituto Agrônomo de Campinas – IAC. Rio de Janeiro: Embrapa Solos. 1999.

ROLIM, G. S. et. al. **Classificação climática de Köppen e de Thornthwaite e sua aplicabilidade na determinação de zonas agroclimáticas para o Estado de São Paulo**. Campinas, 2007. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/brag/a/NpCWHvyYzzHDFtp6LVyGg5g/?format=pdf&lang=pt> acesso em: 29 jan. 2025.

SOUZA, P. A. “**Avaliação Econômica de Projetos de Mineração. Análise de Sensibilidade e Análise de Risco**”, IETEC, Belo Horizonte, 1995.

SUSLICK, S. B. “**Avaliação Econômica de Jazidas Minerais**”, in: “Avaliação e Classificação de Jazidas Minerais”, Yamamoto J. K.(organizador), EDUSP, São Paulo, 2001.

TOLMASQUIM, M. T. (coordenador) “**Metodologias de Valoração de Danos Ambientais Causados pelo Setor Elétrico**”, COPPE-UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.

VALENTE, J. M. G. P. “**Geomatématica – Lições de Geoestatística**”, Fundação Gorceix, Ouro Preto, 1989.





**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa – Patrimonial

Engº Agrº Thiago D. Sanches Esp. em Georreferenciamento e Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis Rurais, Engº de Segurança do Trabalho ênfase em Perícia Trabalhista, Fertilidade, Manejo de Solos e Nutrição de Plantas e Docência em Licitações e Contratos Administrativos.
E-mail: thiagodsanches@gmail.com CREA – SP - 5070585981

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

ART de Obra ou Serviço
2620250446331

1. Responsável Técnico

THIAGO DANELUCCI SANCHES

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2618996097

Registro: 5070585981-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Ubirajara

Endereço: Praça PORCINO ANTÔNIO DE LIMA

Complemento:

Cidade: Ubirajara

Contrato:

Valor: R\$ 2.500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 05/03/2025

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 46.231.882/0001-05

Nº: 530

CEP: 17440-029

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça PORCINO ANTÔNIO DE LIMA

Complemento:

Cidade: Ubirajara

Data de Início: 05/03/2025

Previsão de Término: 17/04/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 530

CEP: 17440-029

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1		
Laudo de agrimensura legal	28332,60000	hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS PARA CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA NO MUNICÍPIO DE UBIRAJARA/SP, ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDENDO O ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN 1.877 DA RFB, PARA ESTA FINALIDADE.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Monte Aprazível-SP 11 de abril de 2025

Local

data

Thiago D. Sanches

THIAGO DANELUCCI SANCHES - CPF: 353.205.988-66

Prefeitura Municipal de Ubirajara - CPF/CNPJ: 46.231.882/0001-05

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 27/03/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250446331

Versão do sistema