



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE
TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE
VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA”
CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA
DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 –3/2004,
PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.
(período de coleta de dados 25/03/2025 a 28/03/2025)**

Interessado: Município de Cabralia Paulista-SP

CNPJ: 46.137.469/0001-78

Endereço: Rua Joaquim dos Santos Camponez nº 661
Centro, Cabralia Paulista-SP.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

Finalidade

Elaboração dos valores referentes ao VTN (Valor da terra nua) no Município de Cabralia Paulista-SP para fins de declaração do ITR nos termos da **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019.**

Introdução

Realizar a tributação justa no Brasil é necessário, pois de forma geral, as classes com menor poder aquisitivo tendem a pagar, proporcionalmente, mais impostos e taxas quando comparados com as classes mais ricas. Isso porque nosso sistema de tributos insere maior carga nos produtos e serviços do que nos rendimentos de pessoa física ou jurídica.

Aliado ao citado acima, a falta fiscalização do pagamento de tributo é um dos grandes gargalos para a arrecadação, pois ela leva a sonegação. Para que tenhamos noção, até o dia 11 de maio do ano de 2018, segundo Quanto Custa o Brasil (2018), foram sonegados R\$ 204,8 bilhões. Estes números representam uma sonegação de cerca de 1,08 milhão por minuto ou 1.056,24 reais por habitante. A sonegação possui vários motivos, podemos destacar a baixa eficiência na fiscalização e a falta de veracidade da população no momento da declaração dos tributos. No Imposto Territorial Rural (ITR) não é diferente. Pelo que se percebe, há declaração de valores do Valor da Terra Nua (VTN), pelos tributados, inferiores ao praticado no mercado. Isso pode ocorrer com o Grau de Utilização da Terra (GUT), o que não será tratado neste estudo.

A fim de exemplificar o potencial de arrecadação do ITR destacamos o estudo do Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários – Sindpfa (Sindpfa, 2015). Este afirma que em 2013 foram arrecadados cerca de 850 milhões de reais de tributos do ITR. Porém, projeções mostram a possibilidade de arrecadar cerca de 8,3 bilhões de reais. Frisa-se neste estudo que a sonegação de ITR pode atingir até 90% do potencial arrecadação. Segundo CGU (2017), as arrecadações de ITR foram de R\$ 871.177.420,82,



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

de R\$ 1.101.308.586,67, de R\$ 1.198.028.644,65 e de R\$ 90.266.605,76 de receita, respectivamente, nos anos de 2014, 2015, 2016 e 2017 (25abr). Com as informações expostas, a sonegação no ITR é elevadíssima. Cabe aos órgãos públicos buscarem a fiscalização.

A Receita Federal do Brasil (RFB), com a edição da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11.5.2016 e da nº 1.562, de 11.5.2015, reconhece a dificuldade da fiscalização da cobrança do ITR, tanto que abdica de recursos financeiros, desde que o município fiscalize a cobrança do imposto.

Neste cenário e no intuito de trazer equilíbrio e justiça na cobrança de tributos a Prefeitura Municipal de Bofete - SP contratou profissionais especializados para determinar o Valor da Terra Nua – VTN para fins de cobrança de ITR. Portanto, o escopo deste trabalho é a definição dos VTNs das terras deste município atendendo a **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019.**

Dados do Município





CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Identificação

- **Município:** Cabralia Paulista-SP
- **Unidade Federativa:** Estado de São Paulo
- **Região Administrativa:** Região Metropolitana de Bauru.
- **População estimada:** 4.229 habitantes (2022)
- **Área do município:** 239, km².

Localização Geográfica

- **Latitude:** Aproximadamente 22°27'43" Sul
- **Longitude:** Aproximadamente 49°20'00" Oeste
- **Altitude média:** Cerca de 539 metros acima do nível do mar.
- **Distância da capital (São Paulo/SP):** Aproximadamente 363 km a noroeste da cidade de São Paulo

Municípios Limítrofes

Bofete faz divisa com os seguintes municípios:

- Duartina
- Lucianópolis
- Santa Cruz do Rio Pardo
- Paulistânia
- Piratininga

Principais Estradas e Rodovias

Cabralia Paulista possui uma localização estratégica entre duas rodovias importantes do estado de São Paulo:

- **SP-293 (Rodovia Lourenço Lozano):**

Essa rodovia transversal de São Paulo é administrada pela concessionária EixoSP. Um trecho da SP-293 passa pelo perímetro urbano de Cabralia Paulista.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP

FOFNE: 17 – 3275-0440

- **SP-225 (Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros):**

Também conhecida como Rodovia Engenheiro Paulo Nilo Romano, essa rodovia é administrada pela Eixo SP. Um trecho da SP-225 também corta o município.

- **Vias Internas (Estradas Municipais):**

Cabrália Paulista possui estradas municipais que interligam os bairros e áreas rurais do município.

Bacia Hidrográfica e Principais Rios

Cabrália Paulista integra-se na **Bacia Hidrográfica do Médio Tietê**, que é parte da **Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI-17)**, chamada **Tietê-Batalha**.

Principal Rio:

- **Rio Tietê:** Embora não passe diretamente pela sede do município, o Rio Tietê é o principal corpo hídrico regional que influencia o sistema hidrográfico de Cabrália Paulista.

Principais Córregos e Riachos Locais:

- **Córrego da Fartura:** Um dos mais importantes, corta parte do território, contribuindo para pequenas atividades de irrigação e abastecimento local.
- **Córrego Barreiro:** Pequeno curso d'água que drena a porção leste do município.
- **Córrego Água da Bica:** Recurso hídrico local relevante para abastecimento rural.
- **Córrego Cervo:** Também presente, auxiliando a drenagem na área rural.

Esses cursos d'água, em geral, são de pequeno porte, de regime **pluvial** (dependem fortemente das chuvas) e apresentam **vazões sazonais**, com maior volume no período chuvoso.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

*RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440*

Características Hidrológicas

- **Regime Hidrológico:** Tropical, com estiagens bem marcadas no inverno e cheias no verão.
- **Utilização dos Recursos Hídricos:** Pequenas irrigações agrícolas, dessedentação animal e, em menor escala, para abastecimento rural doméstico.
- **Tipo de drenagem:**
 - Predominantemente **dendrítica** (ramificada como galhos de uma árvore), característica de regiões de topografia suavemente ondulada.

Observações Técnicas

- A área hidrográfica de Cabralia Paulista está sujeita a processos de erosão e assoreamento em áreas agrícolas, especialmente nas margens de córregos, em função do uso intensivo do solo.
- Programas de conservação, como **recuperação de matas ciliares**, são importantes para a manutenção da qualidade dos recursos hídricos no município.

Geologia

O município de Cabralia Paulista está inserido no contexto geológico do **Grupo Bauru**, mais especificamente nas formações da **Formação Marília** e da **Formação Adamantina**, ambas pertencentes à unidade sedimentar do **Cretáceo Superior** da Bacia do Paraná.

- **Litologia predominante:**
 - Arenitos finos a médios, friáveis, por vezes silicificados.
 - Intercalações de argilitos e siltitos em alguns setores.
- **Características gerais:**
 - Rochas de origem continental, depositadas em ambientes fluviais e lacustres antigos.
 - Presença ocasional de concreções ferruginosas ("casca de pedra").



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZÍVEL-SP

FOFNE: 17 – 3275-0440

Morfologia

- **Relevo:**
 - Cabrália Paulista apresenta relevo **suavemente ondulado a ondulado**, típico de áreas de erosão moderada.
- **Altitude média:**
 - Varia entre **550 metros** e **620 metros** acima do nível do mar.
- **Unidade morfoestrutural:**
 - Insere-se na **Depressão Periférica Paulista**, situada entre o Planalto Ocidental Paulista e a Serra de Botucatu.
- **Principais feições:**
 - Espigões dissecados, colinas amplas e vales de drenagem pouco encaixados.

Tipos de Solo e Pedologia

Segundo levantamentos do **Instituto Agrônomo de Campinas (IAC)** e do **IBGE**, os principais solos encontrados em Cabrália Paulista são:

- **Latossolo Vermelho (LV):**
 - Textura **argilosa a muito argilosa**.
 - Alta profundidade e bom desenvolvimento estrutural.
 - Alta fertilidade natural em alguns setores; em outros, exige correções (calagem e adubações).
 - Predomina nas áreas de topo e suaves encostas.
- **Argissolo Vermelho-Amarelo (PVA):**
 - Apresenta horizonte B textural com acúmulo de argila.
 - Fertilidade **baixa a média**; sensível à erosão quando mal manejado.
 - Ocorre em áreas de relevo mais ondulado e declivoso.
- **Neossolos Quartzarênicos (NQ):**
 - Solos pouco desenvolvidos, arenosos, associados a áreas de deposição ou antigas planícies fluviais.
 - Baixa capacidade de retenção de nutrientes e água.
 - Presente em porções mais baixas e próximas a drenagens.

Classes de Capacidade de Uso da Terra

Com base nos tipos de solo, relevo e condições naturais de Cabrália Paulista, podemos classificar as terras em:



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Classe	Descrição	Uso Recomendado
Classe II	Terras com pequenas limitações para uso agrícola.	Agricultura intensiva com práticas de conservação do solo (calagem, adubação, terraceamento).
Classe III	Terras com limitações moderadas (erosão, fertilidade moderada).	Agricultura com conservação intensa ou pastagens melhoradas.
Classe IV	Terras com limitações severas (declives acentuados, solos arenosos).	Uso limitado para culturas permanentes, reflorestamento ou pastagens bem manejadas.

Observação:

- Os **Latossolos Vermelhos** em relevo suave predominam na **Classe II**.
- Os **Argissolos** em áreas mais onduladas estão majoritariamente em **Classe III**.
- Os **Neossolos Quartzarênicos** associados a áreas arenosas e baixas entram em **Classe IV**.

Mapa pedológico

Código	Tipo de Solo	Área aproximada (%)	Características principais
LVd	Latossolo Vermelho distrófico	60%	Profundo, argiloso, boa drenagem.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Código	Tipo de Solo	Área aproximada (%)	Características principais
PVA	Argissolo Vermelho-Amarelo	30%	Textura média a argilosa, risco moderado de erosão.
NQ	Neossolo Quartzarênico	10%	Areia grossa, baixa fertilidade, alta drenabilidade.

Considerações Técnicas

- **Fertilidade natural:**
 - Variável, necessitando manejo adequado (correção de acidez, adubação e práticas conservacionistas).
- **Problemas pedológicos:**
 - Suscetibilidade à erosão em áreas declivosas.
 - Necessidade de conservação de solo e práticas de manejo sustentável, como terraceamento e plantio em nível.
- **Potencial agrícola:**
 - Os Latossolos são altamente aptos para culturas perenes e anuais, enquanto Argissolos e Neossolos exigem cuidados adicionais.

Classificação Climática

Tipo de Clima

- **Classificação climática:**
Segundo Köppen-Geiger, Cabrália Paulista apresenta clima do tipo **Cwa** — clima tropical com inverno seco e verão quente e úmido.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

Temperatura

- **Temperatura média anual:** Aproximadamente 22,5 °C.
- **Extremos térmicos:**
 - **Média das máximas no verão:** 30°C a 32°C.
 - **Média das mínimas no inverno:** 12°C a 15°C.
- **Meses mais quentes:** Dezembro a fevereiro.
- **Meses mais frios:** Junho e julho.

Índice Pluviométrico

- **Precipitação média anual:** Aproximadamente 1.200 mm a 1.400 mm.
- **Distribuição das chuvas:**
 - **Estação chuvosa:** Outubro a março (concentrando cerca de 75% do volume anual).
 - **Estação seca:** Abril a setembro (baixa precipitação, podendo ocorrer meses com menos de 30 mm).

Outros dados climáticos

- **Umidade relativa do ar:**
 - Média anual de 70% a 75%.
- **Risco de geadas:**
 - Baixo risco, ocorrendo de maneira muito esporádica em invernos mais rigorosos.

Insolação

- **Horas de sol:**
 - Estima-se uma média de 2.500 a 2.800 horas de insolação por ano.

Resumo Técnico

O clima de Cabralia Paulista é **favorável à agricultura diversificada**, especialmente a culturas como cana-de-açúcar, milho e soja, graças às altas temperaturas no verão e boa disponibilidade hídrica. Entretanto, o **déficit hídrico no inverno** requer planejamento de irrigação para cultivos perenes ou safras fora do período chuvoso.

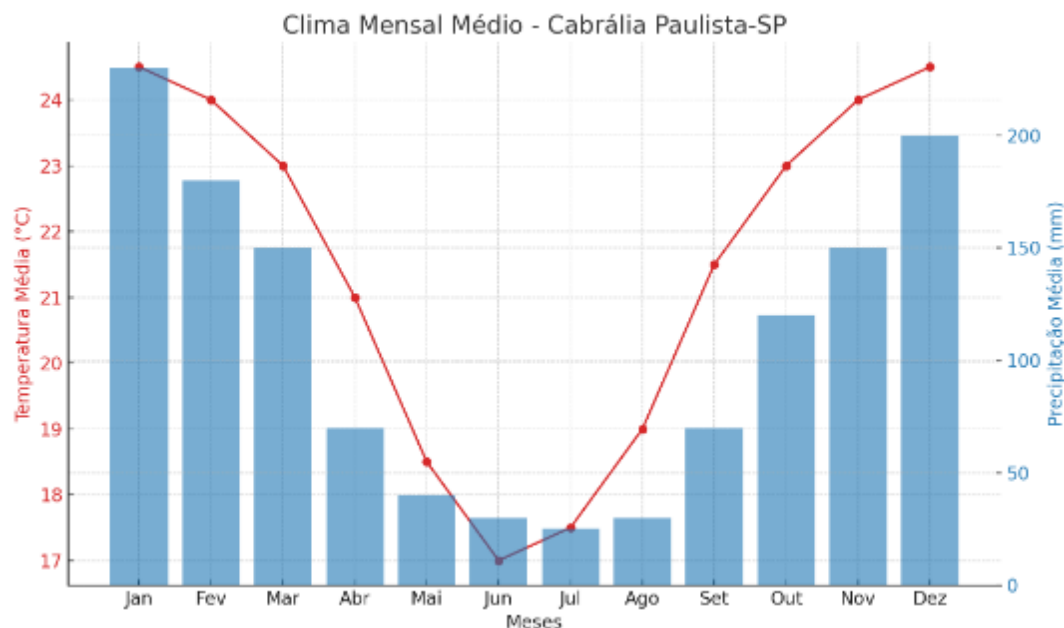


CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE ARAZÍVEL-SP

FOFNE: 17 – 3275-0440



Principais Culturas Agrícolas

Setor Agrícola:

O município de Cabrália Paulista apresenta uma economia agrícola diversificada, com predomínio de culturas adaptadas ao clima tropical de altitude e aos solos de boa fertilidade moderada. As principais culturas agrícolas são:

- **Cana-de-açúcar** – A principal cultura do município, tanto para a produção de açúcar quanto para etanol, aproveitando a topografia levemente ondulada e os solos de Latossolos.
- **Milho** – Cultivado na safra de verão e também em segunda safra (safrinha), com boas produtividades devido à regularidade de chuvas.
- **Soja** – Em expansão na área, inserida no sistema de rotação de culturas, especialmente em áreas de Latossolo Vermelho distrófico e argiloso.
- **Citros** (laranja) – De importância regional, com algumas áreas implantadas em terrenos bem drenados.
- **Pecuária de Corte e Leite** – Pastagens plantadas de braquiária e outras gramíneas tropicais sustentam a criação de bovinos de corte e



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE ARAZÍVEL-SP

FONE: 17 – 3275-0440

de leite, integrando-se a sistemas de produção mista em algumas propriedades.

Cultura	Área Plantada (ha)	Produtividade Média	Importância Econômica
Cana-de-açúcar	Alta	80–90 toneladas/ha	Principal fonte de renda (usinas de açúcar e etanol)
Soja	Moderada	3.000–3.500 kg/ha	Rotação de culturas, expansão recente
Milho	Moderada	5.000–6.000 kg/ha (safrinha)	Suporte à pecuária e produção de ração
Pastagens (capim)	Extensa	—	Base da pecuária bovina de corte

Setor Pecuário:

A pecuária é relevante, com predomínio das seguintes atividades:

- **Bovinocultura de corte** – Com destaque para sistemas extensivos e semi-intensivos de produção.
- **Bovinocultura leiteira** – Embora em menor escala que a de corte, apresenta boas condições devido à disponibilidade de forragens e pastagens.
- **Avicultura** – Presente em pequena escala, voltada para consumo local e pequenos frigoríficos.

Tipo de Criação	Rebanho Estimado	Finalidade Principal	Observações Técnicas
Bovinos de Corte	Alto	Produção de carne	Predominam as raças Nelore e seus cruzamentos; sistema de pastagem extensiva
Bovinos de Leite	Médio/Pequeno	Produção de leite	Pequenas propriedades, produção diária local
Aves (Frango de corte)	Moderado	Produção de carne	Avicultura integrada em pequenas granjas



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Tipo de Criação	Rebanho Estimado	Finalidade Principal	Observações Técnicas
Suínos	Pequeno	Produção de carne	Criações familiares e integração com frigoríficos
Ovinos	Pequeno/Em crescimento	Produção de carne e lã	Atividade alternativa recente, voltada para mercados regionais

Integração Lavoura-Pecuária:

Existe também tendência crescente para práticas de **Integração Lavoura-Pecuária (ILP)**, buscando maior sustentabilidade e uso eficiente dos recursos naturais.

Metodologia adotada

A definição de VALOR DA TERRA NUA, de acordo com o Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), é o valor do imóvel excluídos os valores de:

- Construções, instalações e benfeitorias: Os prédios, depósitos, galpões, casas de trabalhadores, estábulos, currais, mangueiras, aviários, pocilgas e outras instalações para abrigo ou tratamento de animais, terreiros e similares para secagem de produtos agrícolas, eletrificação rural, captação de água subterrânea, abastecimento ou distribuição de águas, barragens, represas, tanques, cercas e, ainda, as benfeitorias não relacionadas com a atividade rural

- Culturas permanentes e temporárias;
- Pastagens cultivadas e melhoradas;
- Florestas plantadas.

Os PREÇOS DE TERRA NUA são definidos de acordo com seguintes categorias: terra de cultura de primeira, terra de cultura de segunda, terra para pastagem, terra para reflorestamento e terra de campo.

Conforme as seguintes definições:



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

Terra de cultura de primeira: potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. É terra de produtividade média e alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.

Terra de cultura de segunda: apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.

Terra para pastagem: imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

Terra para reflorestamento: imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.

Terra de Campo: terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

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.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

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

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

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

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

Grau de rigor de avaliação – imóvel rural:

- 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 14653-3:2004, 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



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FOFNE: 17 – 3275-0440

fatores de homogeneização do ANEXO B”, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade de das terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão

classificados da seguinte forma, sendo as células hachuradas, a representação do imóvel avaliando.

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

Especificações das avaliações de imóveis rurais		Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedificação por planilha específica	5	Custo de reedificação por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2
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 localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	Certidão dominial	2				
		Atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		0
TOTAL DE PONTOS					56		

Obs: Conforme ABNT NBR 14653-3: 2004 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

Conforme previsto no item 12.1:

“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



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

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

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

A célula em destaque representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de Júlio Mesquita - SP.

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

Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada. A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Tabela 3. Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

Cotação de valor de imóveis

Imóvel I: <https://www.registrorural.com.br/car/item/SP-3508306-1E1A2974AA0F409C9ABECABE226203BC/>

Dados do Imóvel:

Cadastro Ambiental Rural (CAR) Ativo		
Sítio Santa Luzia em Cabralia Paulista - SP		
SP-3508306-1E1A2974AA0F409C9ABECABE226203BC	7,22 hectares	Cabrália Paulista - SP
Número do CAR	Área do Imóvel	Município
	0,60178177 módulos	
	Módulos Fiscais	



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Localização:

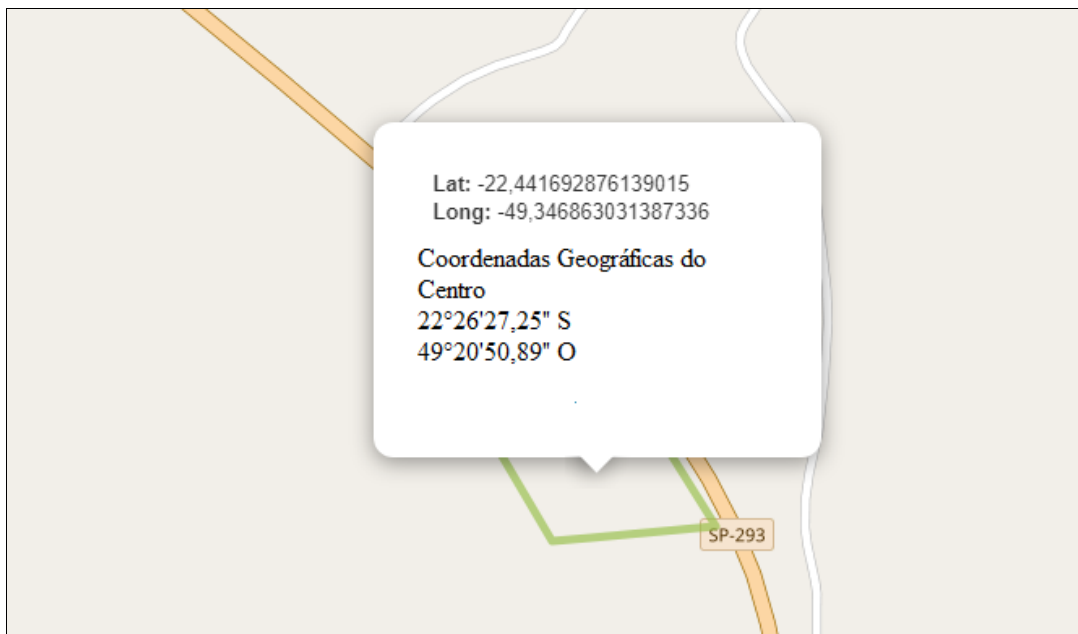


Foto de satélite:





CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

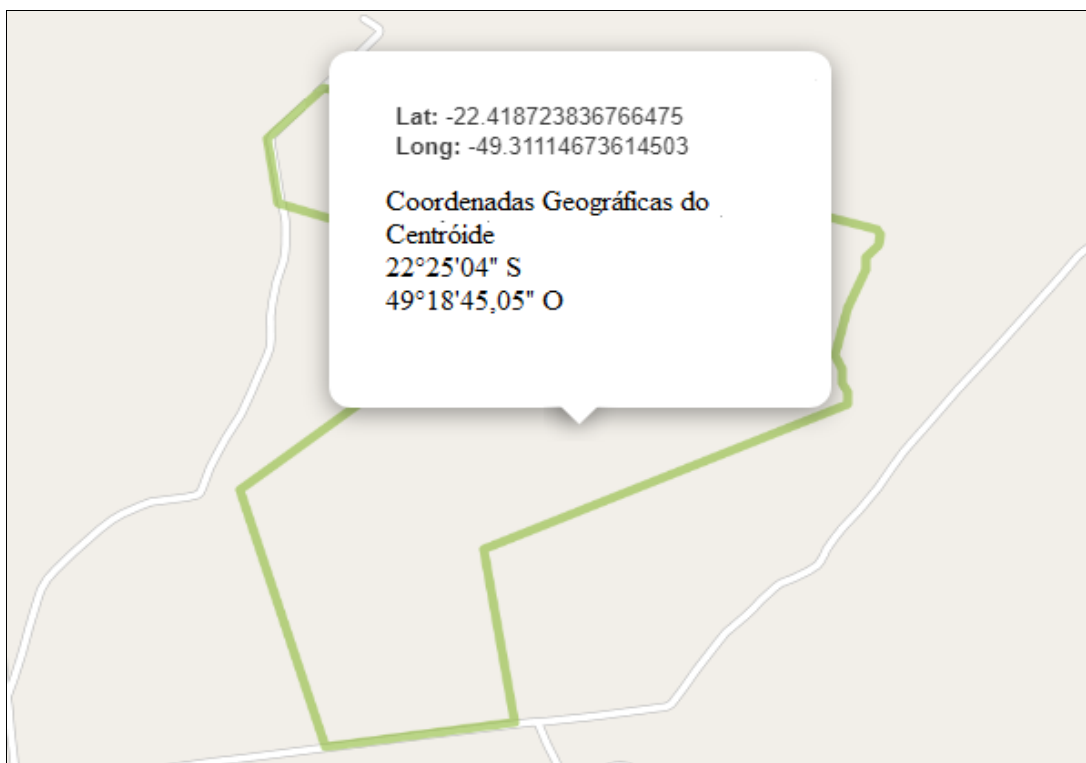
Obs: Propriedade produtiva, formada em pasto contendo Sede, casa de caseiro, curral, com área de 7,22 hectares, avaliada em R\$ 98.000,00 0 hectare.

Imóvel II: <https://www.registrorural.com.br/car/item/SP-3508306-CCC293E1BD8D4893BAA0D412511675D6/>

Dados do imóvel:

Cadastro Ambiental Rural (CAR) Ativo		
Fazenda São Francisco em Cabralia Paulista - SP		
SP-3508306-CCC293E1BD8D4893BAA0D412511675D6	127,93 hectares	Cabralia Paulista - SP
Número do CAR	Área do Imóvel	Município
	10,55782187 módulos	
	Módulos Fiscais	

Localização:





CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZÍVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

Foto do Satélite:



Obs: Propriedade sem benfeitoria, formada em Laranja com área de 127,93 hectares e reserva nativa de 27,03 hectares. Valor médio de mercado avaliado em R\$ 80.500,00 o hectare.

Imovel III <https://www.registrorural.com.br/car/item/SP-3508306-0AA455D3AC4A4350A2BBA58EF8A903F0/>

Dados do imóvel:

Cadastro Ambiental Rural (CAR) Ativo		
Sítio Jacutinga em Cabrália Paulista - SP		
SP-3508306-0AA455D3AC4A4350A2BBA58EF8A903F0	77,56 hectares	Cabrália Paulista - SP
Número do CAR	Área do Imóvel	Município
	6,5345 módulos	
	Módulos Fiscais	



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZÍVEL-SP

FONE: 17 – 3275-0440

Localização:



Foto do Satélite:



Obs: Propriedade agrícola com benfeitorias contendo uma sede, toda formada laranja com área de 77,46 hectares com 22,36 hectares de área nativa. Valor médio de mercado avaliado em R\$ 85.800,00 o hectare.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

Valores apurados

$$VTI = VTN + VBR + VBNR$$

	VALOR TOTAL	AREA EM HECTARE	VALOR VBR/VBNR	VALOR DA TERRA NUAPOR HECTARE
IMÓVEL I	R\$ 707,569,00	7,22	R\$ 350.000,00	R\$ 49.524,79
IMÓVEL II	R\$ 10.298.365,00	127,93	R\$ 0	R\$ 80.500,00
IMÓVEL III	R\$ 6.625.476,00	77,56	R\$ 650.000,00	R\$ 77.043,26
			MÉDIA	R\$ 69.022,68

Utilizando Tabela de Grau de Confiança (pag.14) levando em consideração o grau II, aplicando um decréscimo de 40% do valor médio chegamos ao valor de R\$ 41.413,61 por hectare na Lavoura de boa aptidão.

Os dados foram coletados no período de 25 de Abril a 28 abril de 2025.

Com base nos valores praticados no mercado para compra e venda de imóveis rurais no Município Cabralia Paulista, obtidos através de pesquisa em sites especializados em venda de imóveis, especulação com corretores de imóveis da região e avaliação do engenheiro, foram estipulados para o exercício 2025 os valores para as supracitadas categorias conforme descritos na tabela abaixo.



CONFIANÇA EM GESTÃO PÚBLICA LTDA

CNPJ. 24.758.545/0001-20

RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APROZIMADO-SP
FONE: 17 – 3275-0440

VALOR DA TERRA NUA PARA O EXERCÍCIO 2025	
Lavoura Aptidão Boa/Terra de cultura de primeira	R\$ 41.413,61
Lavoura Aptidão regular/Terra de cultura de segunda	R\$ 35.201,56
Lavoura de Aptidão restrita	R\$ 30.273,02
Pastagem plantada/Terra para pastagem	R\$ 27.929,19
Silvicultura ou Pastagem Natural/Terra de reflorestamento	R\$ 24.236,27
Preservação da Fauna Flora/Terra de Campo	R\$ 21.812,65

Cabralia Paulista 28 de abril de 2025.

Bruno Henrique Pereira de Souza
Engenheiro Agrônomo
CREA-5070559401