



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

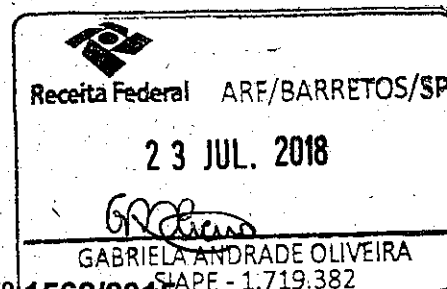
Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



Ofício nº 271/2018 – JABORANDI/SP

Jaborandi, 20 de julho de 2.018.

À Senhorita
GABRIELA ANDRADE OLIVEIRA
Chefe da Agência da Receita Federal em Barretos
Rua 12, n.º 0991 – Bairro Centenário
14780-700 – Barretos – SP



Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1562/2015

Senhora Chefe da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n.º 1562, de 29 de abril de 2.015, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN do município de JABORANDI/SP para o ano de 2.017, informamos:

Ano	Lavoura aptidão boa/ ha	Lavoura aptidão regular/ ha	Lavoura aptidão restrita/ ha	Pastagem Plantada/ ha	Silvicultura ou pastagem Natural/ ha	Preservação da Fauna ou Flora / ha
2017	R\$ 45.450,00	R\$ 43.400,00	R\$ 43.400,00	R\$ 43.240,00	R\$ 43.240,00	R\$ 38.620,00


Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento: **Engenheira Agrônoma Márcia Filomena Diniz Junqueira Sales**, CPF: 051.944.098-69, CREA: 060.173.4226

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação**

Período de realização da coleta de dados: **janeiro a dezembro/2017.**


MARCOS ANTONIO DANIEL
Prefeito Municipal

Atenciosamente,

MÁRCIA FILOMENA DINIZ JUNQUEIRA
Eng. Agrônoma – CREA 060.173.4226



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o Valor de Terra Nua (VTN) do Município de Jaborandi – SP.

1. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA

1.1 Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário da terra em Jaborandi – SP foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2017.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu-se com a coleta de dados de valores do mercado do Município de Jaborandi – SP.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário do âmbito de abrangência de mercado do município.

Quanto ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de anúncios de ofertas.

OBS: Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando no cenário as características e objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por uma adequação monetária tomada por base os preços de terra pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



1.2 Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas de pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizados ou desvalorizados respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- Acessibilidade ;
- Distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;
- Nível de manejo;
- Uso de aptidão agrícola dos solos

1.2.1 Acessibilidade

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural.

Um destes fatores é a classe de acesso à propriedade, que pode ser indicada de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista da sua construção, conservação e manutenção.

Ótima: imóveis servidos por rodovias pavimentadas.

Muito Boa: imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante de órgãos estaduais e municipais.

Boa: servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto á largura aclives e manutenção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



Regular: estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas Estradas Rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

1.2.2 Distância ao Núcleo Urbano

Outro fator de valorização num imóvel rural é a distância do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mas sim o mais próximo da sede do imóvel.

Desta forma, podem-se identificar quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua distância ao centro consumidor.

- **Muito próximo:** zero a 5 km
- **Próximo:** 5 a 10 km
- **Distante:** 10 a 20 km
- **Muito Distante:** mais de 20 km.

1.2.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

Este fator de valorização de um imóvel se dá ao uso e aptidão agrícola do solo, esta variável se divide em cinco categorias:

Manejo Avançado: caracterizar-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensas tanto na mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural, atingindo valor médio de: **R\$ 45.450,00 (Quarenta e Cinco Mil Quatrocentos e Cinquenta Reais) por hectare.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



Manejo Semi Avançado: é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menos em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão adotadas práticas agrícolas menos tecnificadas, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico, atingindo valor médio de: **R\$ 43.400,00 (Quarenta e Três Mil e Quatrocentos Reais) por hectare.**

Manejo Tradicional: são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouco a sua aptidão agrícola. Praticamente não há a aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras, atingindo valor médio de: **R\$ 43.240,00 (Quarenta e Três Mil , Duzentos e Quarenta Reais) por hectare.**

Manejo Primitivo: interesse do proprietário em uma agricultura extrativa, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo nem com o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Praticamente faz-se a queimada da vegetação existente e o plantio, refletindo em um nível tecnológico muito baixo, atingindo valor médio de : **R\$ 43.240,00 (Quarenta e Três Mil , Duzentos e Quarenta Reais) por hectare.**

Manejo Improdutivo: Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade, atingindo valor médio de : **R\$ 38.620,00 (Trinta e Oito Mil , Seiscentos e Vinte Reais) por hectare.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



1.3 Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis como:

- ✓ A cavidade de produzir em função de suas características pedológicas;
- ✓ A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;
- ✓ A distância aos centros consumidores, associada às condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominado de "situação paradigma" ou "situação modelo".

- Acesso regular;
- Distante do centro consumidor 05 a 10 km;
- Manejo Avançado;
- Terras Mecanizadas;
- Pagamento à vista

1.4 Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado "Homogeneização", que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao valor presente;

Correção da elasticidade da informação;

Influência da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;

Influência da acessibilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI-SP

CNPJ: 52.382.702/0001-80

www.jaborandi.sp.gov.br

Rua Antonio Bruno nº 466 - Centro - CEP 14.775-000

Fone: (17) 3347-1434 / 3347-1483



Influência do uso de aptidão agrícola dos solos;

Influência do nível de manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases de opinião de Corretores Imobiliários do Município:

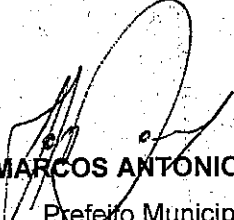
Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas ultimas décadas tais como:

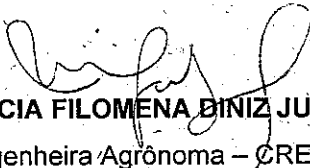
- ✓ Alto nível de produtividade agrícola;
- ✓ Excelentes condições climáticas (clima e solo);
- ✓ Infraestrutura local em constante melhoria (estradas estaduais, municipais e vicinais);
- ✓ Melhoria consistente na qualidade de vida (aspectos/indicadores sociais).

Diante do exposto, foi desta forma que definiu - se o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado em Jaborandi – SP para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta de dados: **janeiro a dezembro/2017.**

Atenciosamente,


MARCOS ANTONIO DANIEL
Prefeito Municipal


MÁRCIA FILOMENA DINIZ JUNQUEIRA SALES
Engenheira Agrônoma – CREA 060.1734226



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
28027230180868832

1. Responsável Técnico

MARCIA FILOMENA DINIZ JUNQUEIRA SALES

Título Profissional: Engenheira Agrônoma

RNP:

Registro: 0601734226-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE JABORANDI**

CPF/CNPJ: 52.382.702/0001-80

Endereço: Rua ANTONIO BRUNO

Nº: 466

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Jaborandi

UF: SP

CEP: 14775-000

Contrato: S/N

Celebrado em: 08/03/1996

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua ANTONIO BRUNO

Nº: 466

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Jaborandi

UF: SP

CEP: 14775-000

Data de Início: 20/06/2018

Previsão de Término: 20/07/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Rural

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração:

			Quantidade	Unidade
1	Laudo	Utilização de Solos	1,00000	hectare

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

5. Observações

ESTA ART REFERE-SE A ELABORAÇÃO DE LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO OBJETIVANDO O LEVANTAMENTO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) NO MUNICIPIO DE JABORANDI/SP

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

de _____ de _____ de _____

Local: _____ data: _____

MARCIA FILOMENA DINIZ JUNQUEIRA SALES - CPF: 051.944.098-69

MUNICIPIO DE JABORANDI - CPF/CNPJ: 52.382.702/0001-80

9. Informações

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

- A autenticidade desta documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confear.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: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 15,00

Registrada em: 19/07/2018

Valor Pago R\$ 15,00

Nosso Numero: 28027230180868832

Versão do sistema

Impresso em: 20/07/2018 11:28:36