

VTN MUNICIPAL

2025

LAUDO TÉCNICO

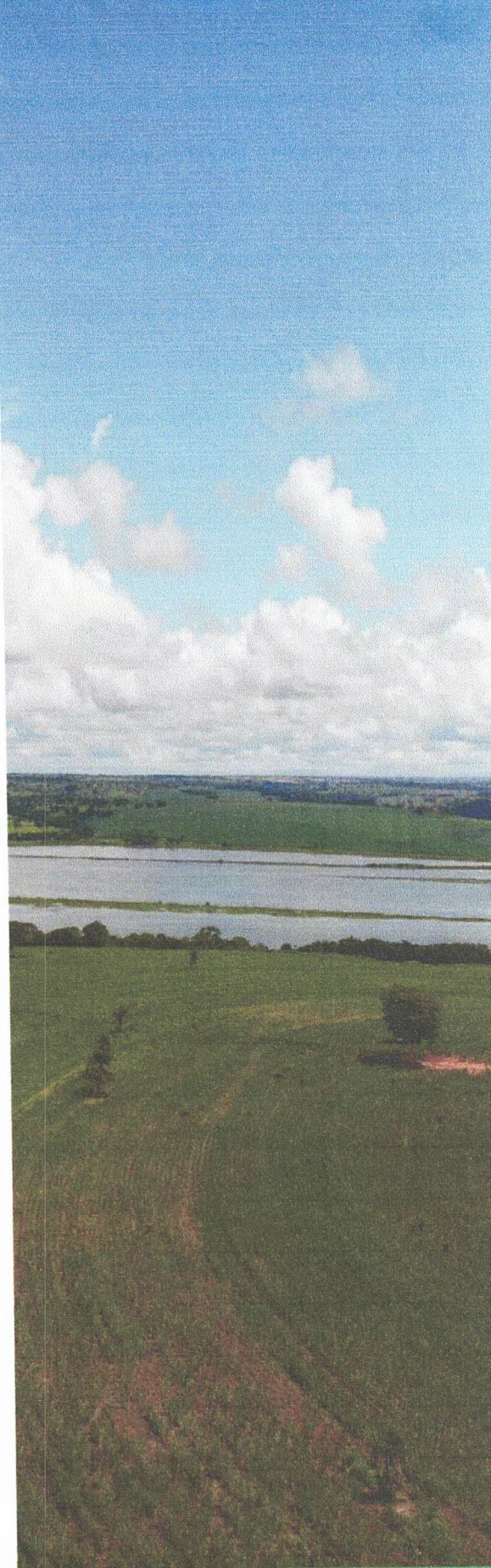
GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

PALESTINA – SP

LAVOURA DE BOA APTIDIÃO	R\$ 29.769,72
LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 25.006,56
LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 20.243,41
PASTAGEM PLANTADA	R\$ 15.480,25
SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 10.717,10
PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 5.953,94

01 DE JANEIRO DE 2025

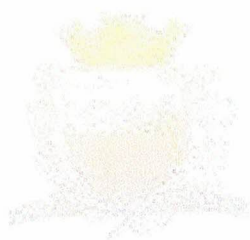
FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN
ENG.º AGRÔNOMO
RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454
CPF 07786618813
ART 2620250337816
PERÍODO DE APURAÇÃO 31/08/2024 A 18/02/2025



SUMÁRIO

1. DAS PARTES	3
1.1 A CONTRATANTE	3
1.2 A CONTRATADA	3
2. JUSTIFICATIVA	4
3. O OBJETIVO	4
4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS	4
4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA	4
4.2 BENFEITORIAS	5
4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	5
4.2.2 Benfeitorias reprodutivas	5
4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO	5
4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	5
4.5 IMÓVEL RURAL	6
4.6 LEVANTAMENTO	6
4.7 OFERTAS	6
4.8 OPINIÕES	6
4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL	7
4.10 TERRA BRUTA	7
4.11 TERRA CULTIVADA	7
4.12 TERRA NUA	7
4.13 TRANSAÇÕES	7
4.14 USO DA TERRA	8
4.15 VALOR DA TERRA NUA	8
4.16 VANTAGEM DA COISA FEITA	8
5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA	8
6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA	14
6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA	17
6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	17
6.2.1 Benfeitorias reprodutivas	18
6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas	19
6.3 A VANTAGEM DA COISA FEITA E VALOR EM MARCHA	20
7. O MUNICÍPIO DE PALESTINA	21
7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO	21
7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO	22
7.3 ECONOMIA E EMPREGO	22
7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA	23
8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR	25
9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO	26
9.1 RELEVO	26
9.2 SOLOS	27
9.3 BIOMA	28
9.4 CLIMA	29
9.1 HIDROGRAFIA	32
10. CÁLCULO DO VTN	33

10.1	ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA.....	33
10.2	HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA.....	34
10.3	SANEAMENTO AMOSTRAL.....	34
10.4	INTERVALO DE CONFIANÇA.....	35
10.5	CAMPO DE ARBITRIO.....	36
10.6	GRAU DE PRECISÃO.....	37
11.	GRAU FUNDAMENTAÇÃO.....	37
12.	PERÍODO DE COLETA	37
13.	CONCLUSÃO	38
14.	REFERÊNCIAS	38



GOVERNO MUNICIPAL DE
PALESTINA



1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Prefeitura Municipal de Palestina
CNPJ: 45.149.184/0001-94
Endereço: Rua Siqueira Campos, 1380 - Centro
Município: Palestina - SP
CEP: 15470-009

1.2 A contratada

Fernando José Ribeiro Kachan - ME
CNPJ: 24.180.941/0001-12
Endereço: Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067
Município: Nova Granada - SP
CEP: 15400-000
Responsável Técnico: Eng. Agr. Fernando José Ribeiro Kachan, membro titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo n°. 2009.
CREA-SP 0601565454
ART 2620250337816 Anexo 1



2. JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que 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.

3. O OBJETIVO

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Palestina, preço de mercado, 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.

4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS

4.1 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 (RFB, 2019).

4.2 Benfeitorias

Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Benfeitorias que não geram renda diretamente, tais como edificações, estradas, acessos, cercas, obras e trabalhos de melhoria das terras.

4.2.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Benfeitorias que geram renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

4.3 Custo de formação

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.4 Fator de classe de capacidade de uso dos solos



Fator de homogeneização que expressa simultaneamente à influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

4.5 Imóvel Rural

Imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.6 Levantamento

Conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho.

4.7 Ofertas

Colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário.

4.8 Opiniões



Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

4.9 Situação do imóvel

Localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.10 Terra bruta

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.11 Terra cultivada

Terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.12 Terra nua

Terra sem a consideração de benfeitorias (NBR_14653-3 ABNT, 2019), ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

4.13 Transações

Negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.

4.14 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 (RFB, 2019).

4.15 Valor da terra nua

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.16 Vantagem da coisa feita

A diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva (NBR 14653-1 ABNT, 2001).

5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA

Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" (LEPCH, 1983), o que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras" formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas.

Considerando que a referida IN indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes.

Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.



APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877 de 10 DE MARÇO de 2019 COM BASE NO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS		CORRESPONDÊNCIA COM SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO SUGERIDO POR LEPSCH NO SISTEMA BRASILEIRO DE CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO	
DESCRIÇÃO	GRUPO	CLASSE	DESCRIÇÃO
Lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável	1	I	Terras cultíveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação
		II	Terras cultíveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
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	2	III	Terras cultíveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
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	3	IV	Terras cultíveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação
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	4	V	Terras adaptadas - em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação - cultíveis apenas em casos muito especiais
		VI	Terras adaptadas - em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação - cultíveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo
Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos	5	VII	Terras adaptadas - em geral somente para pastagens ou reflorestamento - com problemas complexos de conservação
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	6	VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água

Tabela 1: Correspondência da aptidão agrícola das terras considerando o "Sistema de Avaliação da aptidão agrícola das terras" e o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso (Kachan, 2020).

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as **classes de aptidões agrícolas do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras"**:

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

Classe II - 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;

Classe III - 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;

Classe IV: 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;

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

Classe VI: 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.

Importante enfatizar que não se pode confundir a classe de aptidão agrícola ou capacidade de uso do solo com o uso da terra.

O uso da terra é a utilização efetiva da terra (o seu uso atual), que pode estar ou não de acordo com sua aptidão agrícola e que no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais. Por exemplo, uma pastagem pode estar implantada em terras Classe I, assim como uma lavoura de soja pode estar implantada em terras Classe IV. Assim, não é a cultura existente que determina a classe de aptidão agrícola do solo, mas sim as diversas características do solo.

Outra questão relevante na avaliação de imóveis rurais e que diz respeito aos sistemas de aptidão agrícola das terras, é relação dos grupos ou classes de aptidão com a situação ou localização e valor do imóvel rural.

O "julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados" (LIMA, 2020). Lima (2020). O Engenheiro Octávio Teixeira Mendes Sobrinho

através de sua experiência ordenou seis categorias de situações da propriedade rústica, considerando principalmente a classe das estradas e estabeleceu uma escala que reflete a relação existente entre a situação do imóvel e o seu valor, escala muito difundida nos trabalhos de avaliação de imóveis rurais (KOZMA, 1994). Lima (2020) ainda menciona a existência de trabalho que "demonstrou não ser possível detectar, em nível de mercado imobiliário, diferenças de valores por hectare para terras com frente para asfalto ou com frente para estradas de terra de boa qualidade" e ainda cita diversos autores que propuseram modelos com vistas à determinação da relação valor do imóvel e situação com diferentes enfoques e que podem representar a realidade de uma região mas não necessariamente reflitam a realidade de todo o Brasil Rural.

Diversos autores estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação expressando-a através de indicador denominado Nota Agrônômica - NA ou Índice Agrônômico. Prado (s.d.) cita DEMÉTRIO que destaca que no cálculo da nota agrônômica de uma propriedade agrícola visando saber o valor da terra nua pelo método comparativo, é fundamental associar o conhecimento da capacidade de uso das terras com a localização e qualidade das estradas de acesso a propriedade.

Dentre os autores que estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação Kozma (1985) relacionou as Classes do Sistema Brasileiro de Capacidade de Uso com a situação do imóvel rural gerando coeficientes, as mencionadas notas agrônômicas.



Situação	Classe							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	0,750	55%	50%	40%	30%	20%
ótima - 100%	1	0,95	0,750	0,55	0,5	0,400	0,3	0,2
muito boa 95%	0,95	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,19
boa - 90%	0,9	0,855	0,675	0,495	0,45	0,360	0,27	0,18
desfavorável - 80%	0,8	0,76	0,600	0,44	0,4	0,320	0,24	0,16
má - 75%	0,75	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,15
péssima - 70%	0,7	0,665	0,525	0,385	0,35	0,280	0,21	0,14

Tabela 2: Tabela com os índices agronômicos para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação segundo por Kozma, 1995.

Este estudo elaborado por Kozma e outros que versam sobre a matéria, se utilizam do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" que considera oito classes e a Secretaria da Receita Federal determina, na apuração do VTN para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), o "Sistema de Avaliação de Aptidão Agrícola das Terras" que considera seis grupos.

Em vista dessa circunstância, a solução imediata que se apresenta é a utilização de modelo proposto por Kachan (2020) que sugeriu tabela de correspondência relacionando as notas agronômicas determinadas considerando as classes do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" com os grupos do "Sistema de Avaliação de Aptidão Agrícola das Terras".

Notas Agronômicas (NA) para obtenção do valor das terras rústicas, segundo as classes de aptidão agrícola do "Sistema de Aptidão Agrícola"

NA -Nota agrônômica

Situação	1	2	3	4	5	6
Ótima	1,000	0,840	0,680	0,520	0,360	0,200
Muito Boa	0,950	0,798	0,646	0,494	0,342	0,190



Boa	0,900	0,756	0,612	0,468	0,324	0,180
Regular	0,800	0,672	0,544	0,416	0,288	0,160
Desfavorável	0,750	0,630	0,510	0,390	0,270	0,150
Ruim	0,700	0,588	0,476	0,364	0,252	0,140

Tabela 3: Notas Agronômicas (NA) para obtenção do valor das terras rústicas, segundo as classes de aptidão agrícola do "Sistema de Aptidão Agrícola" Kachan (2020).

Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.

6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

A determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais.

8.4.2 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor da terra nua ou das benfeitorias a partir do conhecimento do valor total do imóvel, considerada a equação a seguir:

$$VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$$

EXEMPLO Cálculo do valor da terra nua para efeito do Imposto Territorial Rural (ITR).

Figura 1: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)



8.4.3 Na aplicação do método evolutivo, convém que:

- a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (ver 10.1). Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2;
- b) os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;
- c) a avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

Figura 2: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

O VTN foi determinado pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”* (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Significa, pois, que através da pesquisa e amostragem de valores de imóveis transacionados ou ofertados ao mercado imobiliário, se determina o VBU - Valor Básico Unitário do hectare no município, uma vez subtraídos os valores de benfeitorias existentes e correlacionando as respectivas Notas Agrônomicas - NA que servirão como fatores de homogeneização da amostra, permitindo que se extraiam conclusões seguras de realidades distintas.

A Nota Agrônômica - NA é um indicador do potencial de uso da propriedade pois relaciona a situação do imóvel e as áreas superficiais de cada classe de capacidade de uso dos solos que compõe o elemento amostral.

O cálculo da NA de cada um dos elementos amostrais é feito através da Equação 1:

$$NAe = F1 \times A1 + F2 \times A2 + Fn \times An$$

Equação 1

Onde:

NAe = NA do elemento amostral

F = Fator (Quadro 13)

A = Área superficial

Determinada a NA de cada um dos elementos amostrais realiza-se a homogeneização dos valores em R\$/hectare (obtidos na pesquisa de mercado), relacionando o NA dos parâmetros ao NA do imóvel paradigma que assume valor 1 (Quadro 13), através da Equação 2:

$$VBUEh = (NAp \div NAe) \times VBUE$$

Equação 2

Onde:

VBUEh = Valor Básico Unitário do elemento amostra homogeneizado

NAp = Nota agrônômica do paradigma (fator 1)

NAe = Nota Agrônômica do elemento

VBUE = Valor Básico Unitário do elemento amostral

Calculado o VBU de cada um dos elementos amostrais, obtém-se a média aritmética dos valores, que ainda **deve** ser submetida ao saneamento amostral estatístico, para em seguida estabelecer o VBU saneado do Imóvel Paradigma.

Sobre o VBU saneado do Imóvel Paradigma, que assume, no que diz respeito à situação aquela que represente a média dos imóveis rurais do município, aplicam-se os fatores de ponderação relativos às classes de aptidão (tabela 3), obtendo os valores de terra nua para cada uma delas.

$$VTN = VBUS \times Fp$$

Equação 3

Onde:

VTN: Valor da terra nua no município

VBUS: Valor Básico Unitário saneado

Fp: Fator de ponderação

6.1 A pesquisa de mercado empreendida

Para a determinação do VTN do Paradigma foi empreendida pesquisa de mercado procurando identificar imóveis transacionados recentemente ou ofertados à venda. Os imóveis ofertados foram submetidos ao fator de oferta ou elasticidade de 10%.

Foram consultados, corretores de imóveis e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local que forneceram a informações de imóveis rurais, inclusive situados além dos limites do município, que representavam como um todo a realidade imobiliária do município em 1º de janeiro de 2025 no que diz respeito aos imóveis rurais, relação no Anexo 3.

6.2 O cálculo do valor das benfeitorias

Como o objetivo deste trabalho é dizer sobre o VTN, valor da terra nua, é necessário que do valor dos imóveis constituintes da amostra sejam subtraídos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas) e benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações).

A seguir a metodologia utilizada para avaliação das benfeitorias.

6.2.1 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Das benfeitorias reprodutivas nos elementos amostrais apareceram a cultura da cana-de-açúcar e pastagens.

Para a avaliação de pastagens plantadas em separado, a norma técnica recomenda o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

6.2.1.1 PASTAGENS

O cálculo do valor da pastagem foi calculado através da utilização da expressão:

$$V_p = C_f \times d$$

Equação 4

Onde:

V_p = valor da pastagem;

C_f = custo de formação, que se resume neste caso ao custo de plantio, retirado de uma planilha adaptada à tecnologia utilizada no imóvel em estudo;

d = depreciação.

A depreciação da pastagem foi determinada levando-se em consideração tabela e critérios abaixo descritos (Saviotto, 1997):

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO DAS PASTAGENS (SAVIOTTO 1997)					
Classificação	Ótimo	Bom	Regular	Mau	Péssimo
Depreciação	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Quadro 1: elaborado por (Saviotto, 1997).

Fatores a serem observados para classificação das pastagens:

- Incidência de ervas daninhas invasoras;
- Falhas na formação ou claros na pastagem;
- Processos erosivos;
- Presença de cupinzeiros e/ou formigueiros;
- Baixo nível de manejo, como, por exemplo, excesso de pastoreio;
- Ausência de divisão de pastagem, o que implica baixo nível de manejo;
- Aspecto vegetativo ruim, com as plantas não atingindo a altura média da espécie;

Determinação do estado da pastagem:

- Bom: presença / ocorrência de um dos itens acima;
- Regular: presença / ocorrência de dois dos itens acima;
- Mau: presença / ocorrência de três dos itens acima;
- Péssimo: presença / ocorrência de quatro dos itens acima;

6.2.1.2 CULTURAS PERMANENTES

As culturas permanentes foram avaliadas através do método do valor econômico, considerando o valor presente dos rendimentos líquidos de uma cultura em seu terceiro ciclo de produção.

6.2.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As avaliações das benfeitorias não reprodutivas foram realizadas pelo método comparativo direto de custos, através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação. Considerou-se a depreciação do bem, observando-se os aspectos físicos como idade, vida útil e estado de conservação levados ao Método de Ross Heidecke.

Os custos unitários de reprodução das edificações foram calculados segundo critérios recomendados pelo IBAPE a partir do CUB - SP janeiro/2025 no valor de R\$ 2.044,29/m² padrão R8N.

Para todas as benfeitorias não reprodutivas existentes nos elementos amostrais considerou-se 50% de vida útil e estado de conservação necessitando de reparos de simples a importantes, coeficiente "k" de 0,512.

6.3 A vantagem da coisa feita e Valor em marcha

Admite-se considerar a "vantagem da coisa feita" quando o imóvel objeto da avaliação já se encontrar parcial ou totalmente pronto para entrar em atividade produtiva em comparação com outro imóvel que se encontre em um estado natural (Carvalho, 2001).

O valor em marcha ou "*going concern value*" refere-se ao desempenho e lucratividade de um empreendimento, em comparação a outro imóvel, cujas atividades não se encontrem em fase tão adiantada, que pode ser quantificada por meio da diferença de resultados que se obtém, quando se comparam dois imóveis em diferentes estágios de estruturação e operação, mantidos constantes os demais fatores (Carvalho, 2001).

Verifica-se que "valor da coisa feita" e "valor em marcha" representam a diferença entre dois imóveis ou dois empreendimentos pode ser realizada através da expressão matemática:

$$Vm = \{9it * VTN\} + [ib * (VB/2)]$$

Equação 5

Onde:

Vm = Valor em marcha

n = número de meses necessários para a implantação das benfeitorias;

it = taxa de juros sobre a terra;

VTN = Valor da Terra Nua;

ib = taxa de juros vigente no crédito rural para financiamento de benfeitorias;

VB = Valor das Benfeitorias.

Conforme já definido anteriormente, define-se terra nua com a terra sem a consideração de benfeitorias, ou o imóvel por



natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

Considerando que este trabalho versa sobre a determinação massiva do valor da terra nua do município, e em consonância aos conceitos mencionados de "vantagem da coisa feita" e "valor em marcha", é evidente que os imóveis constituintes do conjunto amostral pesquisado, estando aptos a exercer atividades produtivas, trazem consigo a vantagem da coisa feita. Esta pois, deve ser mensurada e subtraída do valor do imóvel, para que se obtenha o valor de sua terra nua, que servirá para o cálculo do VTN municipal.

7. O MUNICÍPIO DE PALESTINA

7.1 Localização e acesso

No quadro 2 abaixo são apresentadas as informações a respeito da localização e acesso ao município e a figura 3, mostra sua localização.

O Município	
Localização	
Estado:	São Paulo
Distância à capital (km):	500
Coordenadas:	663551 L, 7744472 N Datum Sirgas 2000/UTM Zona 22S
Região de Governo:	São José do Rio Preto
Região Administrativa	São José do Rio Preto
Municípios	Nova Granada, Mirassolândia, Pontes
Limitrofes:	Gestal, Paulo de Faria, Riolândia, Américo de Campos, Tanabi, Cosmorama e Orindiúva.
Principais Rodovias: SP - 423 Rodovia Luiz Delben	

Quadro 2





Figura 3: Localização do município no Estado de São Paulo (Wikipedia, 2024)

7.2 Território e população

O quadro 3 abaixo traz as informações a respeito do território e população do município (IBGE, 2024)

Território e População			
Área em km ² : 697,701		Área em ha: 69.770	
População:	11.476	Censo 2022	
	11.689	Estimada 2024	
Densidade Demográfica (habitantes/km ²):			16,45

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/palestina/panorama>

Quadro 3

7.3 Economia e emprego

Dados de economia, são apresentados no quadro 4 a seguir.

[Handwritten signature]

PIB per capita 2021	R\$ 31.642,21
Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2022	2,6
Pessoal ocupado (pessoas) 2022	4.698,00
População ocupada (Em %) 2022	40,94
Percentual das receitas oriundas de fontes externas 2010	78,60%

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/icem/panorama>

Quadro 4: Informações da economia, emprego e rendimento (IBGE, 2024).

7.4 Estrutura fundiária e produção agropecuária

Segundo o IBGE, Censo Agropecuário 2017, no Município existem 642 estabelecimentos agropecuários, dos quais, 639 ocupando pessoal e que ocupam área de 64.540 hectares. Segundo estes dados, o tamanho médio dos imóveis rurais é de 101 hectares.

O Quadro 5, caracteriza de maneira sintética a utilização das terras do município e o perfil dos estabelecimentos agropecuários (IBGE, 2017).

ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	64.580	ha
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	642	Estabelecimentos
PESSOAL OCUPADO NOS ESTABELECIMENTOS AGROP.	2.768	Pessoas
DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS	101	ha
Com pessoal ocupado	639	Estabelecimentos
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
Lavouras		
Lavouras permanentes	5.343	ha
Lavouras permanentes	217	Estabelecimentos
Lavouras temporárias	30.131	ha
Lavouras temporárias	95	Estabelecimentos
Pastagens		
Naturais	11701	ha

Naturais	250	Estabelecimentos
Plantadas em boas condições	5.379	ha
Plantadas em boas condições	230	Estabelecimentos
Matas ou florestas		
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	7.021	ha
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	228	Estabelecimentos
Florestas plantadas	211	ha
Florestas plantadas	14	Estabelecimentos

Quadro 5

Das lavouras permanentes, a principal no município é o cultivo de seringueira. Das lavouras temporárias, a mais relevante é a cana-de-açúcar, conforme informações trazidas no quadro 6 (IBGE, 2017).

A bovinocultura, das atividades pecuárias é aquela que apresentam maior relevância, conforme apresentado no quadro 7 (IBGE, 2017).

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS		
Produção de látex		
Número de estabelecimentos	159	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	2.919	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	1.278	pés (x 1.000)
Produção de laranja		
Número de estabelecimentos	26	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	774	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	352	pés (x 1.000)
Produção cana de açúcar		
Número de estabelecimentos	16	Estabelecimentos
Área colhida	24.453	ha
Produção Milho		
Número de estabelecimentos	35	Estabelecimentos
Área colhida	2.794	ha
Produção Soja		
Número de estabelecimentos	9	Estabelecimentos
Área colhida	514	ha

Quadro 6


PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS		
Produção de bovinos		
Número de estabelecimentos	445	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	31.423	Cabeças
Quantidade de leite de vaca produzida ao ano	3.123	1 (x 1.000)
Produção de galináceos		
Número de estabelecimentos		Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	185	cab. (x 1.000)
Ovos	949	dz (x 1.000)

Quadro 7

O perfil fundiário obtido através da consulta pública ao SICAR - Cadastro Ambiental Rural Federal (SICAR, 2023), é o que se apresenta no quadro 8.

Número de imóveis cadastrados	1.134
Módulo fiscal (ha)	24,0
Área ocupada pelos imóveis (ha)	68.417,63
Dimensão média dos imóveis (ha)	60,33
Dimensão média dos imóveis (módulos fiscais)	2,51

Quadro 8

8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR

O perfil fundiário do município condiciona a arrecadação do ITR - Imposto Territorial Rural, uma vez que esta se relaciona com o grau de utilização e dimensão dos imóveis rurais, conforme evidencia-se através da tabela 4 que traz as alíquotas de contribuição do ITR.



Tabela de Alíquotas para Cálculo do Imposto (%)					
Área Total do Imóvel (em hectares)	Grau de Utilização (GU) (%)				
	Até 30	Maior que 30 até 50	Maior que 50 até 65	Maior que 65 até 80	Maior que 80
Até 50	1,00	0,70	0,40	0,20	0,03
Maior que 50 até 200	2,00	1,40	0,80	0,40	0,07
Maior que 200 até 500	3,30	2,30	1,30	0,60	0,10
Maior que 500 até 1.000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1.000 até 5.000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Acima de 5.000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Tabela 4: Alíquotas do ITR.

Nesse sentido, é útil a estratificação dos imóveis rurais do município de acordo com suas dimensões, com vistas à estimativa da alíquota média incidente sobre o valor da terra nua dos imóveis.

O quadro 09 apresenta essa estratificação segundo dados disponibilizados pelo SICAR Federal.

No anexo 2 é apresentado mapa com a locação dos imóveis rurais existentes no município segundo informações do SICAR Federal.

Dimensão dos imóveis	Alíquota	Área (ha)	Nº de imóveis
<=50	0,03%	16344,12	827
>50 <=200	0,07%	22992,81	248
>200 <=500	0,10%	14488,64	47
>500 <=1000	0,15%	3481,813	5
>1000 <=5000	0,30%	11110,24	7
>5000	0,45%	0	0
Total dos imóveis		68417,63	1134
Alíquota média ponderada	0,11%		

Quadro 9

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

Palestina tem altitude média no entorno de 460 metros, com relevo suave ondulado e altitudes variando entre 380 e 540 m, conforme evidencia mapa da figura 4.

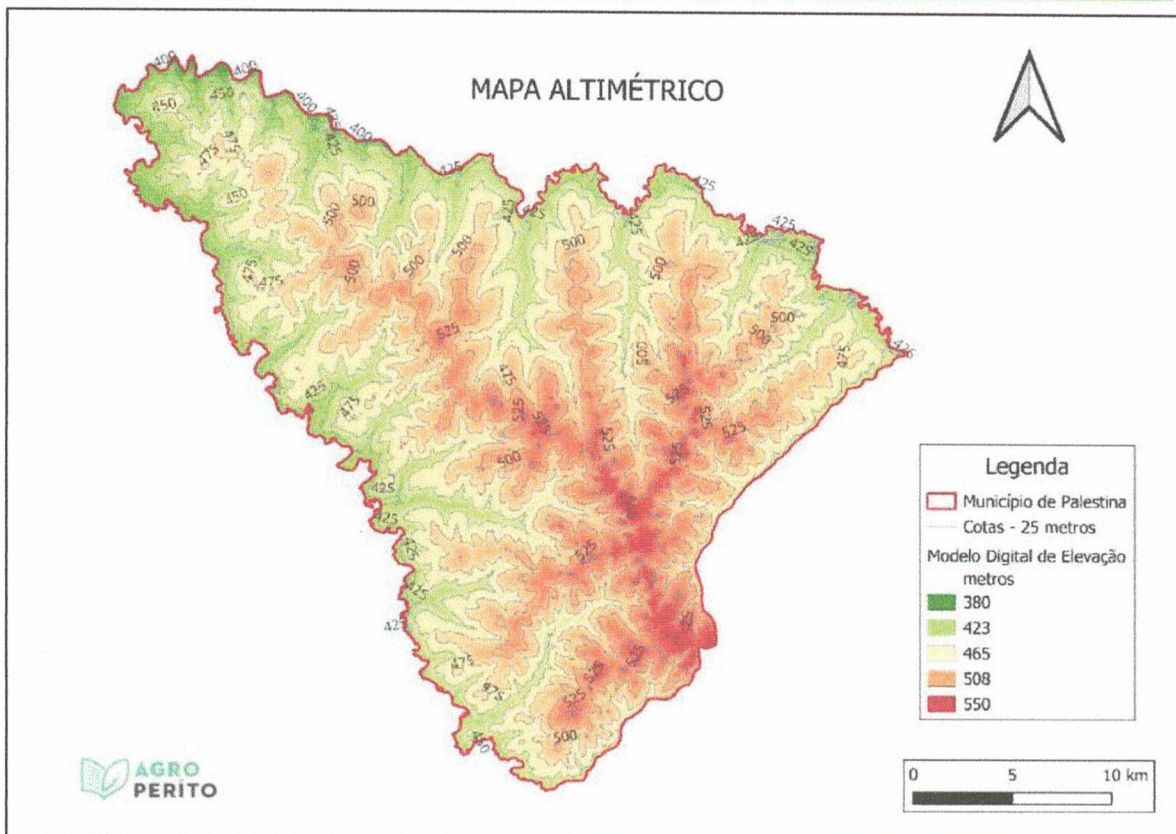


Figura 4: Modelo Digital de Elevação do Município de Palestina.

9.2 Solos

No município de Palestina, segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, são predominantes os solos apresentados no quadro 10.

Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)	Área (ha)	%
Argissolos Vermelho Amarelos PVA4	34.907	50,0%
Latossolos Vermelhos LV21	25.796	37,0%
Latossolos Vermelhos LV3	6.072	8,7%
Gleissolos Háplicos	2.730	3,9%
Area urbana	265	0,4%
Total	69.770	100,0%

Quadro 10

[Assinatura]

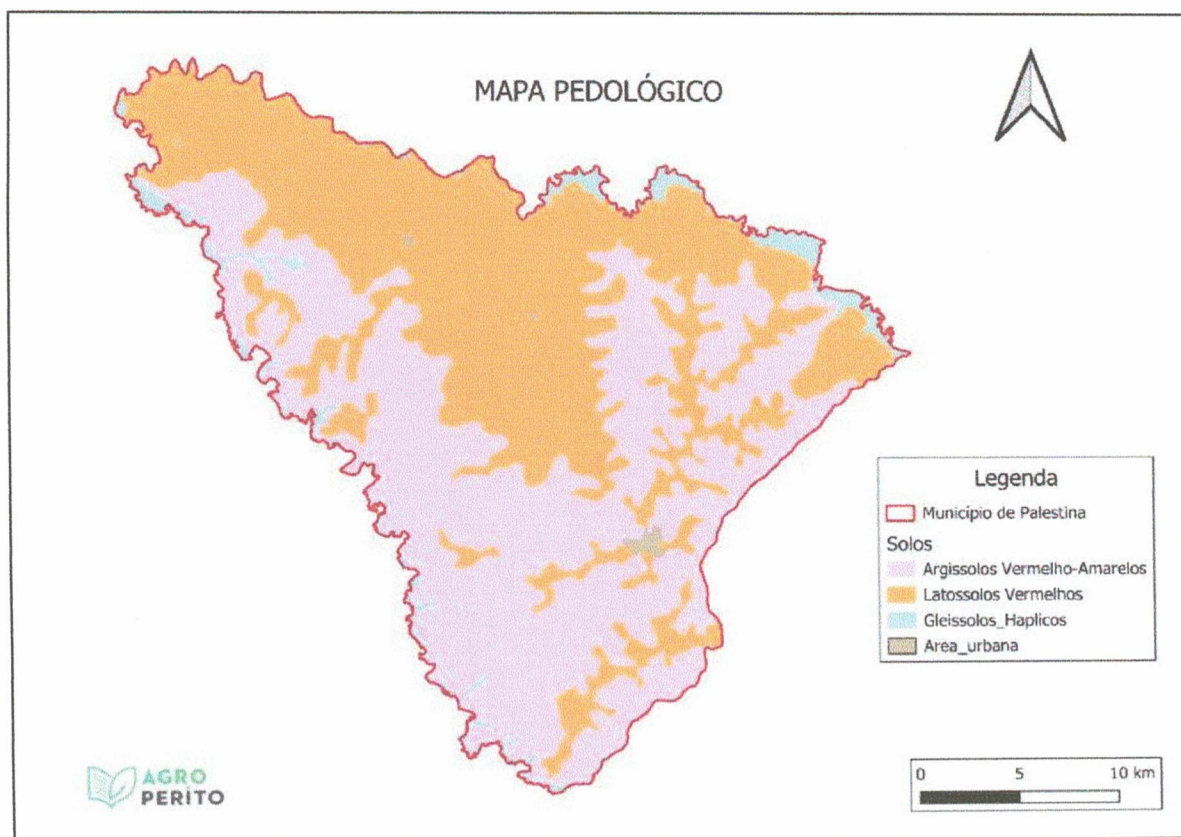


Figura 5: Mapa pedológico do Município de Palestina (Embrapa Solos, 2017)

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade à erosão (Prado, 2016).

A Secretaria de agricultura e abastecimento do Estado de São Paulo, através da CATI oferece mapa da capacidade de uso dos solos municipais. O Mapa 01, do Anexo 2 apresenta as classes de capacidade de uso dos solos do Município de Palestina, segundo a CATI, e adaptada ao sistema de classificação de terras proposto pela Secretaria da Receita Federal.

9.3 BIOMA

O Município de Palestina está inserido majoritariamente no Bioma Mata Atlântica (Portal Brasileiro de Dados Abertos, 2018) conforme se visualiza no Mapa de Biomas do município (DataGeo, 2020), figura 6.

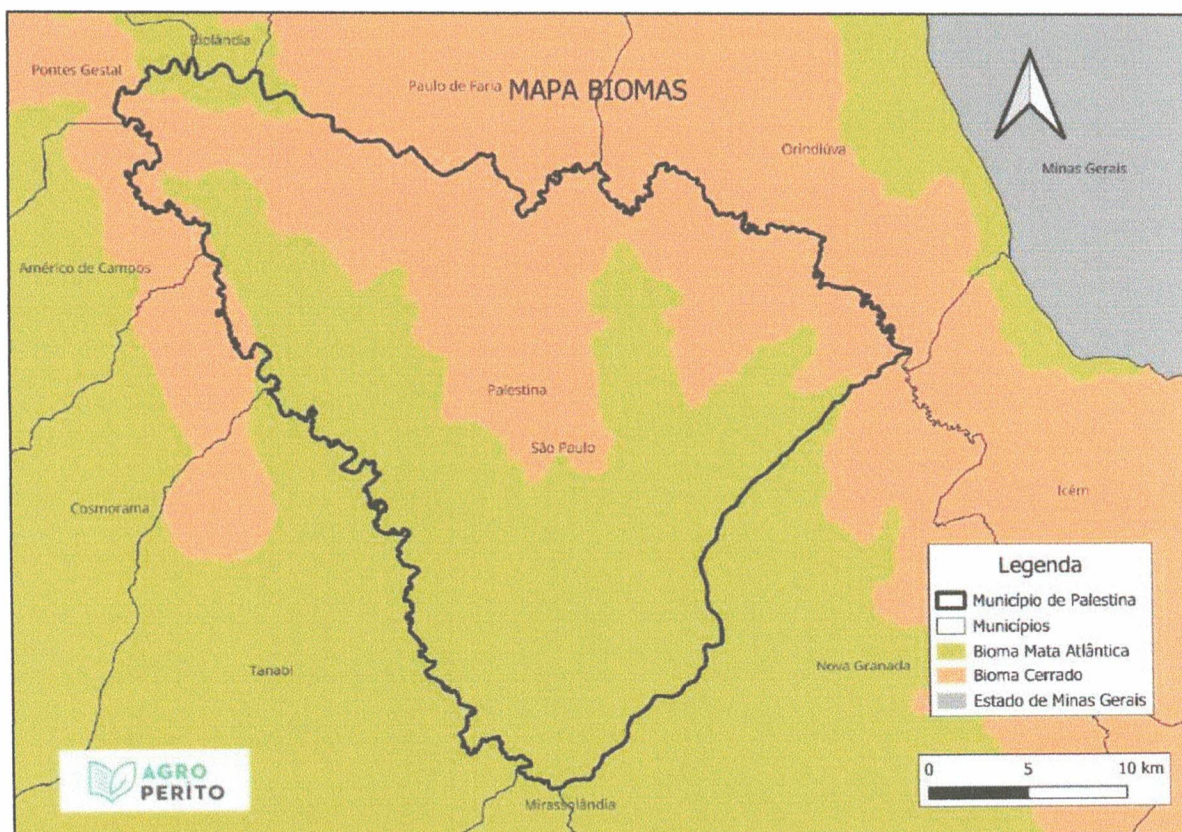


Figura 6: Bioma do Município de Palestina (DataGeo, 2020).

9.4 CLIMA

O clima do município de Palestina, segundo tipos climáticos (Koeppen), é Aw - Clima tropical, com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm (Embrapa Florestas, s.d.).

[Assinatura manuscrita]

Os dados a seguir a seguir, foram obtidos em Weather Spark para o Município de Nova Granada e pela proximidade admite-se também o mesmo para Palestina. Por ser uma transcrição são trazidos entre aspas e itálico.

"A estação quente permanece por 2,5 meses, de 30 de agosto a 14 de novembro, com temperatura máxima média diária acima de 32 °C. O dia mais quente do ano é 1 de outubro, cuja temperatura máxima média é de 33 °C e a mínima média é de 19 °C.

A estação fresca permanece por 2,7 meses, de 30 de abril a 20 de julho, com temperatura máxima diária em média abaixo de 27 °C. O dia mais frio do ano é 11 de julho, com média de 14 °C para a temperatura mínima e 27 °C para a máxima". (Weather Spark, s.d.).

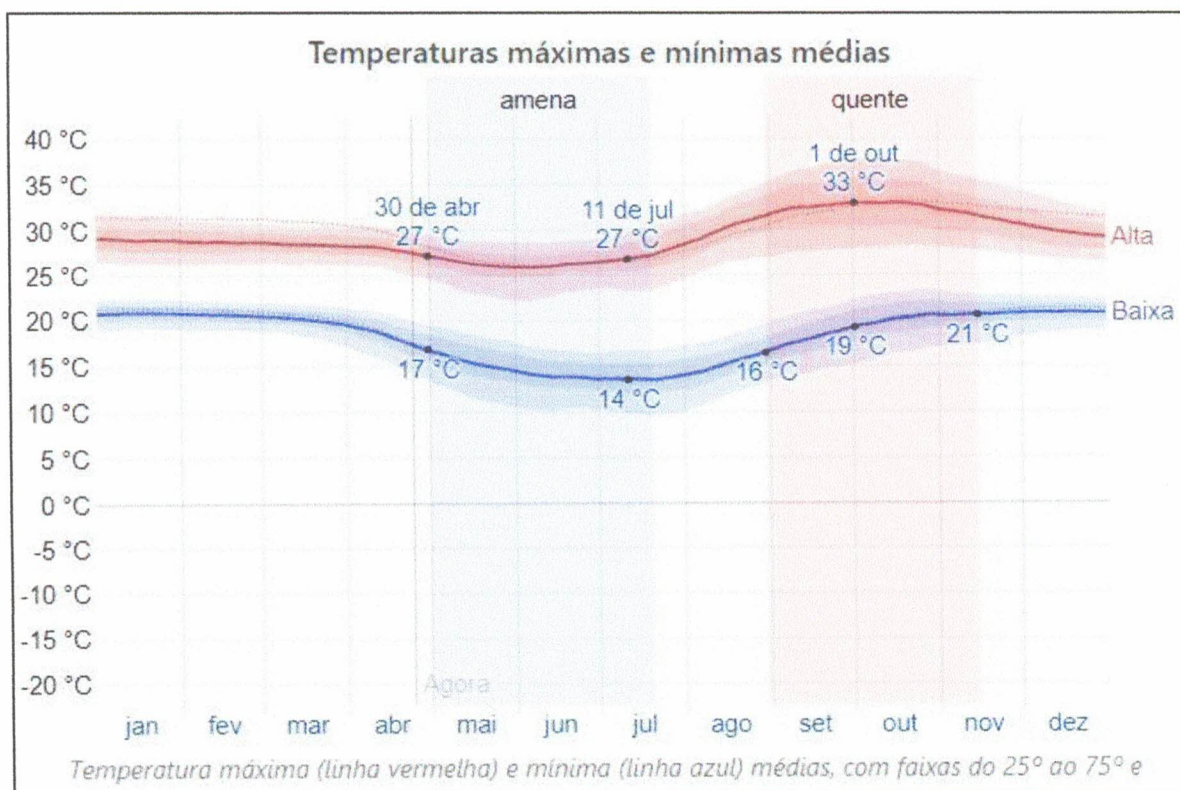


Figura 7: Temperaturas máximas e mínimas médias em Nova Granada Precipitação pluviométrica (Weather Spark, s.d.).

É considerado dia com precipitação aquele com precipitação mínima líquida ou equivalente a líquida de 1 milímetro. A

probabilidade de dias com precipitação em Nova Granada varia acentuadamente ao longo do ano.

A estação de maior precipitação dura 5,4 meses, de 22 de outubro a 3 de abril, com probabilidade acima de 38% de que um determinado dia tenha precipitação. A probabilidade máxima de um dia com precipitação é de 69% em 10 de janeiro.

A estação seca dura 6,6 meses, de 3 de abril a 22 de outubro. A probabilidade mínima de um dia com precipitação é de 6% em 2 de agosto.

A probabilidade máxima de chuva é 69% em 10 de janeiro.



Figura 8: Probabilidade de diária de precipitação (Weather Spark, s.d.).

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostra-se a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Nova Granada tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.



Chove ao longo do ano inteiro em Nova Granada. O máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 16 de janeiro, com acumulação total média de 234 milímetros.

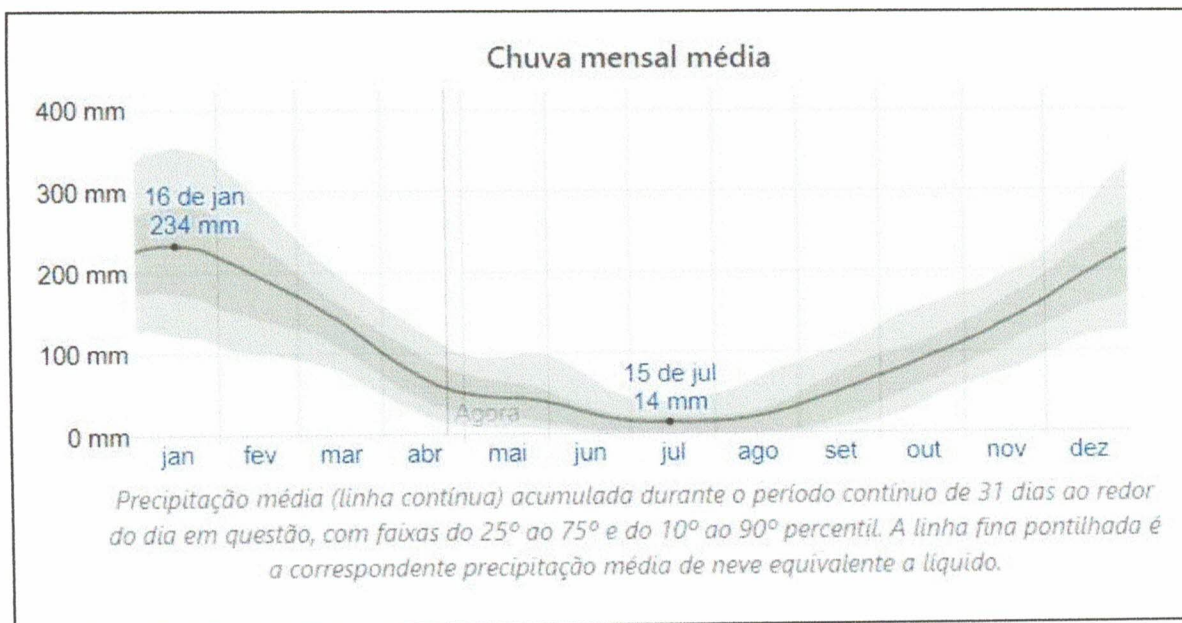


Figura 9: Chuva mensal média (Weather Spark, s.d.)

9.1 Hidrografia

Palestina se insere na Bacia Hidrográfica do Turvo e Grande - UGRHI 15 (SigRH, 2006) e os seus principais recursos hídricos são o Rio Turvo e o Rio Grande.

Na figura 10 o mapa da hidrografia de Palestina.



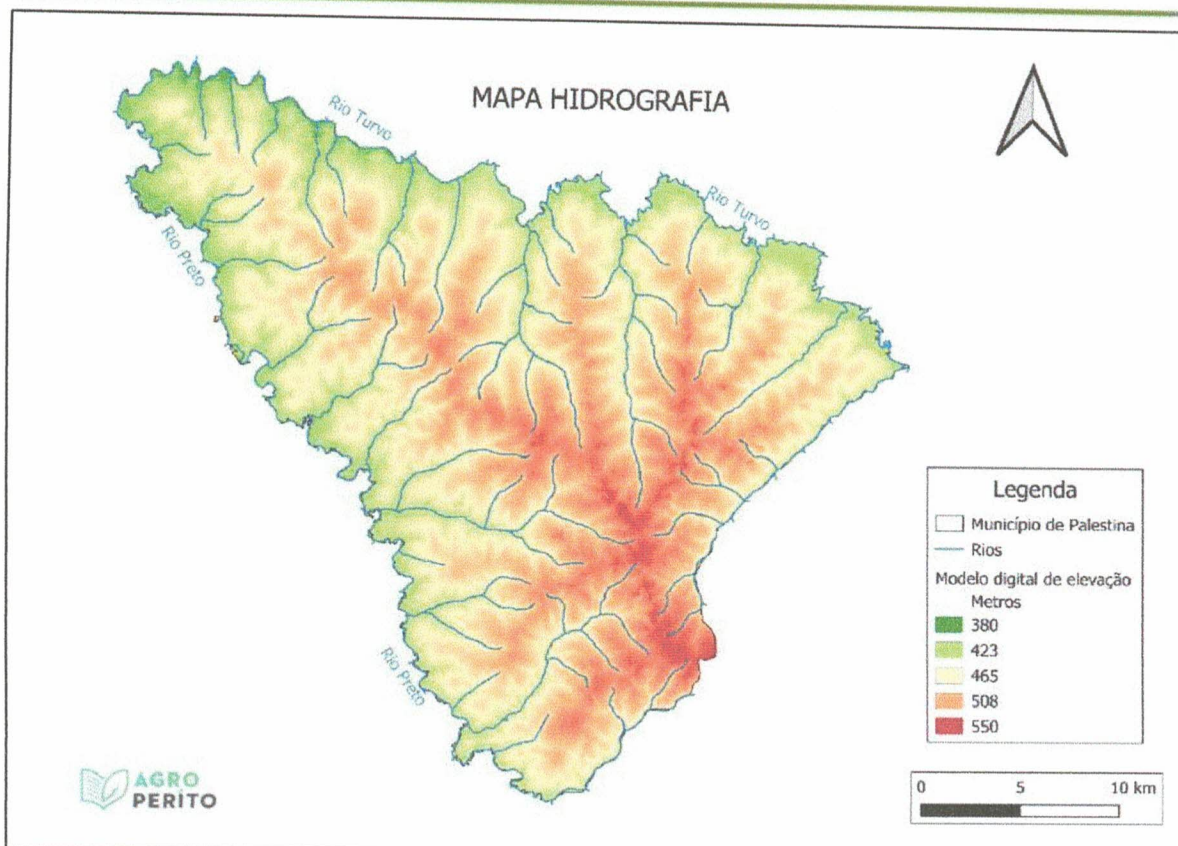


Figura 10: Hidrografia (IBGE, 2017).

10. CÁLCULO DO VTN

10.1 Atribuição das notas agronômicas NA

NOTAS AGRONÔMICAS																
Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4			Área _{total} (ha)	NA
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator		
PARADIGMA	PARADIGMA	Ótima	I	1,000	1,000			0,000			0,000			0,000	1,000	1,000
1	Realizado	Muito Boa	II	34,969	0,798	VI	6,171	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	41,140	0.707
2	Realizado	Muito Boa	II	24,684	0,798	VI	4,356	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	29,040	0.707
3	Realizado	Ótima	II	19,36	0,840	VI	4,84	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	24,200	0.712
4	Oferta	Muito Boa	II	16,94	0,798	VI	7,26	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	24,200	0.616
5	Oferta	Muito Boa	II	29,524	0,798	VI	6,776	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	36,300	0.685
6	Oferta	Muito Boa	II	157,3	0,798	VI	20,57	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	177,870	0.728
7	Oferta	Muito Boa	II	67,76	0,798	VI	16,94	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	84,700	0.676
8	Oferta	Muito Boa	II	67,76	0,798	VI	29,04	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	96,800	0.616
9	Oferta	Muito Boa	II	13,552	0,798	VI	3,388	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	16,940	0.676

Quadro 11: Quadro resumo de atribuição das notas agronômicas NA aos elementos amostrais.

10.2 Homogeneização da amostra

HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL DE DADOS									
Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	F _{coeficiente}	VTI	Beneficiárias	VTN/ha	VTN _{total}
1	Realizado	Muito Boa	41,140	0,707	0%	1.735.574,97	521.972,19	29.499,34	41.736,47
2	Realizado	Muito Boa	29,040	0,707	0%	1.217.078,41	374.011,90	29.031,22	41.074,16
3	Realizado	Ótima	24,200	0,712	0%	1.106.455,41	304.156,57	33.152,84	46.562,98
4	Oferta	Muito Boa	24,200	0,616	10%	1.053.310,03	284.625,48	27.411,30	44.527,78
5	Oferta	Muito Boa	36,300	0,685	10%	1.554.404,31	444.632,21	26.290,13	38.407,41
6	Oferta	Muito Boa	177,870	0,728	10%	8.408.146,52	2.627.615,59	27.771,50	38.164,07
7	Oferta	Muito Boa	84,700	0,676	10%	3.677.507,24	1.002.473,19	27.240,65	40.272,99
8	Oferta	Muito Boa	96,800	0,616	10%	4.027.286,26	1.379.865,52	23.188,97	37.668,89
9	Oferta	Muito Boa	16,940	0,676	10%	866.298,95	245.120,48	31.555,41	46.651,99

Quadro 12: Quadro resumo de homogeneização dos elementos amostrais.

10.3 Saneamento amostral

Para o saneamento amostral, foram testados os métodos da Média, do Desvio Padrão, Chauvenet e Arley, quadro 13.

A análise dos modelos indicou que o critério mais adequado foi o do Desvio Padrão por apresentar o menor desvio padrão (S) do conjunto amostral saneado, proporcionando maior precisão às análises.

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada R\$/ha}	S _{saneado}
Média	9	41.674,08	3.503,29
Desvio-padrão	5	41.203,76	2.238,06
Chauvenet	9	41.674,08	3.503,29
Arley	9	41.674,08	3.503,29
Critério de saneamento utilizado			
Desvio-padrão	5	41.203,76	2.238,06

Quadro 13: Quadro resumo dos critérios de saneamento amostral, média saneada em R\$/hectare.



O saneamento amostral pelo critério do Desvio Padrão avaliou o VBU (Valor Básico Unitário) de um hectare com localização ótima e Classe de Uso do Solo Classe I.

<

Quadro 14: Saneamento amostral pelo critério do Desvio Padrão

10.4 Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação se escora na pesquisa consistente, que possibilita seja realizado tratamento estatístico do conjunto amostral proporcionando segurança de que o valor adotado esteja inserido no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da média da estimativa. O Quadro 17 apresenta o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R\$/ha, com amplitude do intervalo de confiança.

O Valor Básico Unitário - VBU se insere no intervalo de confiança.

INTERVALO DE CONFIANÇA		
IC Inferior	R\$	39.672,40
IC Superior	R\$	42.735,13

Quadro 15

Amplitude do Intervalo de confiança	7,43%
Grau de Precisão (<30%)	III

Quadro 16: Intervalo de confiança R\$/ha.

10.5 Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação.

Permite-se sua utilização quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão e que os ajustes sejam justificados (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Esta avaliação adotou como VTN o limite inferior do campo de arbítrio que é apresentado (Quadro 17). Justifica-se a escolha, a circunstância de que o mercado se apresenta paralisado embora existam imóveis colocados em oferta por valores substancialmente maiores daqueles praticados em exercícios anteriores não se verificando a efetivação de negócios nesses patamares. Pessoas afeitas ao mercado imobiliário confirmaram essa condição e muito provavelmente o fator de elasticidade de oferta utilizado não foi capaz de refletir a realidade vigente, motivo pelo qual recorreu-se ao campo de arbítrio.

CAMPO DE ARBITRIO		(+/- 15% da tendência central)
CA _{Limite inferior}	R\$	43.177,04
CA _{Limite superior}	R\$	75.178,85

Quadro 17



10.6 Grau de Precisão

De acordo com critério estabelecido pela Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes, esta avaliação assume Grau de Precisão III, uma vez que a Amplitude do Intervalo de Confiança foi inferior a 30%.

Tabela 6 – 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 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.			
NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Figura 11: Grau de precisão (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho segundo a Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes assume Grau de Fundamentação II.

12. PERÍODO DE COLETA

Este Laudo tem como data base o dia 01 de janeiro de 2023.
O período de coleta de informações está compreendido entre 31/08/2024 e 18/02/2025.



13. CONCLUSÃO

A determinação do VTN se dará pela aplicação dos fatores de Classe de uso dos solos e de localização utilizando-se índices gerais para todo o município, considerando **fator localização médio 0,85** multiplicado pelos respectivos coeficientes das Classes de Uso I, II, III, IV, V e VI, conforme critérios descritos no item 5 deste laudo.

Cumpridas todas as etapas do processo avaliatório para se conhecer os valores médios da terra nua do município, segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais, informam-se os valores de terra nua por hectare para o município:

CLASSE DE USO	APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R\$/HA
CLASSE I	LAVOURA DE BOA APTIDÃO	R\$ 29.769,72
CLASSE II	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 25.006,56
CLASSE III	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 20.243,41
CLASSE IV	PASTAGEM PLANTADA	R\$ 15.480,25
CLASSE V	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 10.717,10
CLASSE VI	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 5.953,94

Quadro 18: VTN médio por hectare no município, em cada uma das classes de uso do solo.

14. REFERÊNCIAS

Carvalho, E. F. (2001). *Perícia agronômica: elementos básicos*. Goiânia, GO: Gráfica e Editora Vieira.



- DataGeo. (Abril de 2020). *DataGeo Sistema Ambiental Paulista*.
Fonte: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo:
<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>
- Embrapa Florestas. (s.d.). Acesso em 21 de 04 de 2020, disponível em
Embrapa Florestas:
<https://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm>
- Embrapa Solos. (21 de 07 de 2017). *Geoinfo*. (E. Solos, Produtor)
Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Geoinfo:
http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Asolos_br5m_2011_lat_long_wgs84/metadata_read
- França, G. V. (1983). *Estudo Agrotécnico e Avaliação de Terras da Fazenda São Sebastião no Município de Santa Cruz das Palmeiras - SP. Levantamento de Solos, Capacidade de Uso e Valor Relativo de Terras*. Piracicaba, SP, BR: ESALQ.
- Google Maps. (2020). *Google Maps*. Fonte: Google Maps:
<https://www.google.com.br>
- GoogleEarth. (11 de 01 de 2020). *GoogleEarth*.
- IBGE. (2017). *IBGE*. Fonte: IBGE:
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/araguaina/pesquisa/24/27745>
- IBGE. (2024). *IBGE Cidades*. Acesso em 26 de 02 de 2025, disponível em IBGE:
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/palestina/panorama>
- Kachan, F. J. (08 de 2020). *Metodologia para determinação do valor da terra nua em municípios para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)*. Goiania, GO: IPOG.
- LIMA, M. R. (2020). *Engenharia de avaliação es aplicada em Própriedades Rurais*.
- NBR 14653-1 ABNT. (2001). *NBR 14653 1 avaliação de bens Parte 1 procedimentos gerais*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR_14653-3 ABNT. (2019). *Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*.
- Portal Brasileiro de Dados Abertos. (12 de 06 de 2018). Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Portal Brasileiro de Dados Abertos:
http://www.dados.gov.br/dataset/cren_biomass_5000/resource/c916ad9f-c3f2-4b79-b475-663c9b4a2962?inner_span=True
- Prado, H. d. (2016). *Pedologia Fácil Aplicações em Solos Tropicais*. Piracicaba: O Autor.
- RFB. (14 de 03 de 2019). *Instrução Normativa RFB nº. 1877*.



Savietto, C. (1997). *Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes. Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes*. São Paulo, Brasil: CESP.

SEADE. (30 de 01 de 2020). *Perfil dos Municípios Paulistas*. Fonte: Fundação SEADE: <https://perfil.seade.gov.br/>

SICAR. (2023). *SICAR*. Fonte: *SICAR*: <https://www.car.gov.br/publico/municipios/downloads>

SigRH. (2006). *Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo*. Fonte: Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo: <http://www.sigrh.sp.gov.br/>

Weather Spark. (s.d.). *Weather Spark*. (Cedar Lake Ventures, Inc) Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Weather Spark: <https://pt.weatherspark.com>

Wikipedia. (2024). [https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Palestina_\(S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Palestina_(S%C3%A3o_Paulo)). Fonte: Site do Wikipedia: <https://pt.wikipedia.org>

Nova Granada, 26 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente

gov.br

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

Data: 26/02/2025 19:27:13-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernando José Ribeiro Kachan

Engenheiro Agrônomo

CREA SP 0601565454

RNP 2605079775



Prefeitura Municipal de Palestina

ANEXO 1



ANEXO 2



IMÓVEIS RURAIS

CADASTRADOS NO SICAR

PALESTINA - SP

Legenda

Município de Palestina

☐ Imóveis rurais - CAR

Google Satellite

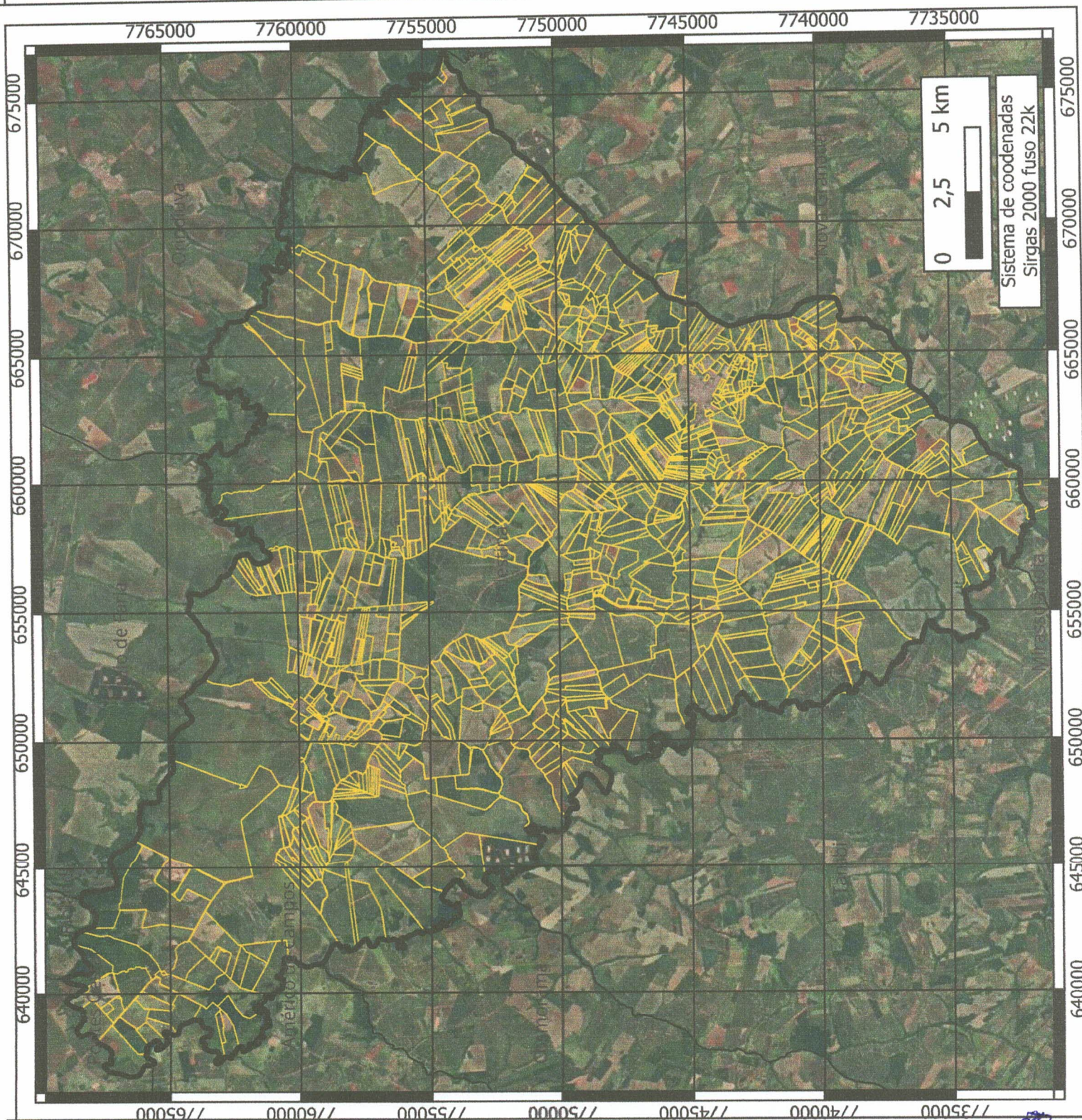
Elaborado por:
Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA 0601565454 - SP

Elaborado por:

Fernando José Ribeiro Kachan

Engenheiro Agrônomo

CREA 0601565454 - SP



CLASSES DE CAPACIDADE DE USO POTENCIAL PALESTINA - SP

Legenda



Classe de Capacidade de
Uso Potencial

Banda 1 (Gray)

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 4

Classe 5

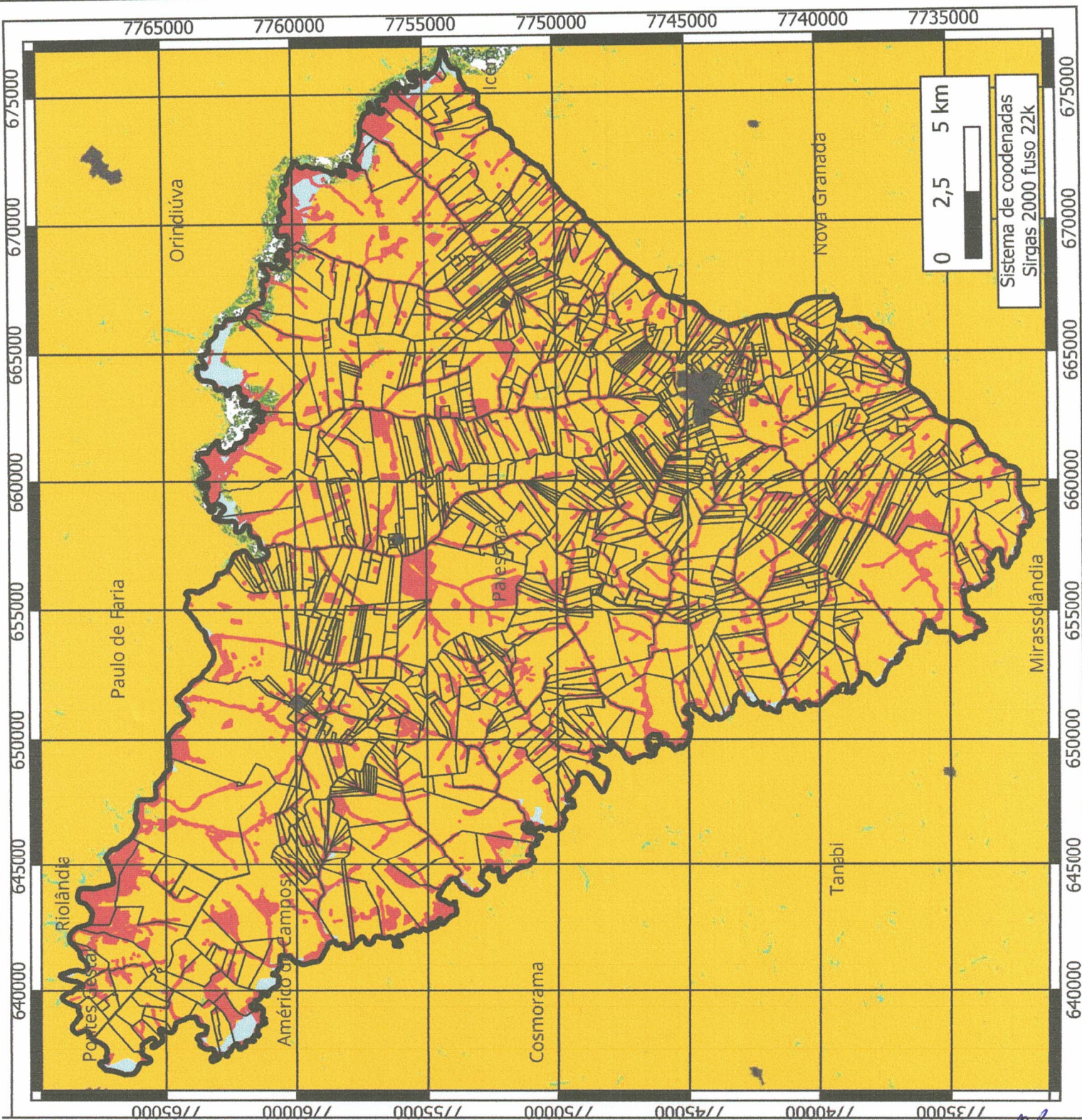
Classe 6

Hidrografia

Nao_classificado

Area_urbanizada

Elaborado por:
Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA 0601565454 - SP



ANEXO 3



Belmiro Bilhegas
17 99612-4060

Palestina - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	24,684	VI	4,356				

ELEMENTO 3				R\$	304.156,57
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	266.054,49
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	19,36	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	266.054,49
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	38.102,08
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	3246	R\$ 17,81	0,6592	R\$	38.102,08
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-
Terraplanagem		R\$ 0,00	1	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
Área total	24,2 hectares	24,2	NEGÓCIO	Situação	Data
R\$/ha	R\$ 78.512,40	Valor total	Realizado	Ótima	km
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro	

Belmiro Bilhegas
17 99612-4060

Palestina - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	19,36	VI	4,84				

ELEMENTO 4				R\$	284.625,48
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	232.797,68
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	16,94	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	232.797,68
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	51.827,80
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	4415	R\$ 17,81	0,6592	R\$	51.827,80
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-
Terraplanagem		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-

28

0			R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
0			R\$ 0,00	0,6592	R\$	-
Area total	24,2 hectares	24,2	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R\$/ha	R\$ 74.380,17	Valor total	R\$ 1.800.000,00	Oferta	Muito Boa	18/02/2025
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro		

Belmiro Bilhegas
17 99612-4060

Nova Granada - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	16,94	VI	7,26				

ELEMENTO 5				R\$	444.632,21	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	405.733,10	
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar	29,524	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	405.733,10	
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	38.899,11	
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor		
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-	
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-	
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-	
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	3314	R\$ 17,81	0,6592	R\$	38.899,11	
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-	
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-	
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-	
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-	
Terraplanagem		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ -	0,6592	R\$	-	
Área total	36,3 hectares	36,3	NEGÓCIO	Situação	Data	KM
R\$/ha	R\$ 74.380,17	Valor total	R\$ 2.700.000,00	Oferta	Muito Boa	18/02/2025
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro		

Belmiro Bilhegas
17 99612-4060

Nova Granada - SP, Ingás.

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	29,524	VI	6,776				

ELEMENTO 6				R\$	2.627.615,59
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	2.161.692,73
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	157,3	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	2.161.692,73
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	465.922,86
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-
Cobertura	150	R\$ 515,67	0,6592	R\$	50.989,86
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	7335	R\$ 17,81	0,6592	R\$	86.106,86
Poço e caixa d'água	1	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	26.368,00
Curral de Tábuas (m linear)	50	R\$ 443,81	0,6592	R\$	14.627,87
Casa de empregado	200	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	248.278,27
Energia Elétrica	1	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	39.552,00

BB

Terraplanagem		R\$ -	0,6592	R\$ -	
0		R\$ -	0,6592	R\$ -	
0		R\$ -	0,6592	R\$ -	
0		R\$ -	0,6592	R\$ -	
0		R\$ -	0,6592	R\$ -	
0		R\$ -	0,6592	R\$ -	
Área total	177,87 hectares	177,9	NEGÓCIO	Situação	Data
R\$/ha	R\$ 84.331,25	Valor total	R\$ 15.000.000,00	Oferta	Muito Boa
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro	

<https://www.multiimoveisriopreto.com.br/imovel/fazenda-palestina-74-alqueires-paulista/FA0037-GEIS?from=sale>

Multi Imóveis Rio Preto
(17) 3121-6055
99769-7508

Palestina - SP a 10 km do município e a 4 km do asfalto

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	157,3	VI	20,57				

ELEMENTO 7				R\$	1.002.473,19		
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	931.190,72		
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar	67,76	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	931.190,72		
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS				R\$	71.282,47		
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor			
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-		
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-		
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-		
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-		
Cercas (m linear)	6072	R\$ 17,81	0,6592	R\$	71.282,47		
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-		
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-		
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-		
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-		
Terraplanagem		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
Área total	84,7 hectares	84,7	NEGÓCIO	Situação	Data		
R\$/ha	R\$ 74.380,17	Valor total	R\$ 6.300.000,00	Oferta	Muito Boa		
Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro				
https://www.instagram.com/p/C_VdD7Huscc/		Multi Imóveis Rio Preto (17) 3121-6055 99769-7508	Tanabi - SP				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	67,76	VI	16,94				

ELEMENTO 8				R\$	1.379.865,52
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	931.190,72
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	67,76	R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	931.190,72
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.511,23	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	448.674,81
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa	150	R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	217.707,55
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	5411	R\$ 17,81	0,6592	R\$	63.521,99
Poço e caixa d'água	1	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	26.368,00

Handwritten signature/initials

Curral de Tábuas (m linear)	50	R\$ 443,81	0,6592	R\$ 14.627,87		
Casa de empregado	70	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$ 86.897,39		
Energia Elétrica	1	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$ 39.552,00		
Terraplanagem		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
0		R\$ -	0,6592	R\$ -		
Área total	96,8 hectares	96,8	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R\$/ha	R\$ 76.446,28	Valor total	R\$ 7.400.000,00	Oferta	Muito Boa	31/08/2024
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro		
https://www.instagram.com/p/C-f9MPKP7DC/?%20185%20mil		Multi Imóveis Rio Preto (17) 3121-6055 99769-7508		Tanabi - SP		
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe
II	67,76	VI	29,04			

ELEMENTO 9				R\$	245.120,48
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	61.136,22
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar		R\$ 13.742,48	2 ciclo	R\$	-
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-
Pastagens	13,552	R\$ 4.511,23	Regular	R\$	61.136,22
Seringueira		R\$ 115.007,89	12 anos	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
0		R\$ 0,00	0	R\$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	183.984,27
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	2716	R\$ 17,81	0,6592	R\$	31.878,49
Poço e caixa d'água	1	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	26.368,00
Curral de Tábuas (m linear)	40	R\$ 443,81	0,6592	R\$	11.702,30
Casa de empregado	60	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	74.483,48
Energia Elétrica	1	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	39.552,00
Terraplanagem		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
0		R\$ -	0,6592	R\$	-
Área total	16,94 hectares	16,9	NEGÓCIO	Situação	Data
R\$/ha	R\$ 88.547,82	Valor total	1.500.000,00	Oferta	Muito Boa
Fonte consultada		Telefone		Município/Bairro	
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-rural-em-palestina-sp-bom-pastor-1372823488?lis=listing_1100		Imobiliária Renascer		Palestina - SP A propriedade mede 7 alqueires paulistas (169.400 M2), o que a torna perfeita para a prática da agropecuária. Com clima favorável para cultivo de cana-de-açúcar, o principal cultivo da região. Em suas dependências, possui: -01 casa, -01 paiol, -01 curral, -com uma nascente de rio pertencente ao imóvel. Sítio muito bem localizado	
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	13,552	VI	3,39		

206



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250337816

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada: FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN - ME

RNP: 2605079775

Registro: 0601565454-SP

Registro: 2039950-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Palestina

Endereço: Rua Siqueira Campos

Complemento:

Cidade: Palestina

Contrato:

Valor: R\$ 9.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 06/02/2025

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: Centro

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 45.149.184/0001-94

Nº: 1380

CEP: 15470-009

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Siqueira Campos

Complemento:

Cidade: Palestina

Data de Início: 20/02/2025

Previsão de Término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Cadastral

Proprietário: Prefeitura Municipal de Palestina

Nº: 1380

Bairro: Centro

UF: SP

CEP: 15470-009

Código:

CPF/CNPJ: 45.149.184/0001-94

4. Atividade Técnica

Elaboração**1****Laudo****de capacidade de uso do
solo**

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de Laudo com vistas ao atendimento à Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que 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) no município de Palestina, exercício 2025.

Análise de Laudos Agrônômicos apresentados por contribuintes inseridos na malha fiscal da Secretaria da Receita Federal.

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

NOVA GRANADA 26 de FEVEREIRO de 2025

Local

data

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

X

Prefeitura Municipal de Palestina - CPF/CNPJ: 45.149.184/0001-94

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 26/02/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250337816

Versão do sistema

Impresso em: 26/02/2025 18:55:16

25