



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

Orindiúva, 29 de junho de 2020.

Ofício nº 125/19 PM

Ao Senhor Delegado da Receita Federal
DR. SÉRGIO LUIZ ALVES
Delegacia da Receita Federal em São José do Rio Preto
Rua Roberto Mange, 360 – Jardim Morumbi
CEP 15090-901 - São José do Rio Preto – SP

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1.877/2019.

Senhor Delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa nº 1.877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN do município de Orindiúva para o ano de 2019.

Ano	Lavoura - aptidão boa/ha	Lavoura - aptidão regular/ha	Pastagem Plantada/ha	Silvicultura ou pastagem natural/ha	Preservação da fauna ou flora/ha
2019	R\$ 19.000,00	R\$ 16.000,00	R\$ 17.000,00	R\$ 13.500,00	R\$ 14.500,00

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento: Engenheiro Civil João Paulo Viegas Tognolo

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

Período de realização da coleta de dados: **janeiro a dezembro de 2019.**

Maurício Bronca
Prefeito Municipal

Atenciosamente,

João Paulo Viegas Tognolo
Eng. Civil – CREA 506.999.5516



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o Valor da Terra NUA (VTN) do Município de Orindiúva – 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 Orindiúva – SP foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2019.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo de 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 a determinação dos preços básicos unitários da terra nua deu-se com a coleta de dados de valores de mercado no Município de Orindiúva – SP.

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

Quando 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, 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.

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 ao centro consumidor;
- nível de manejo;



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

- 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 à largura, aclives e manutenção.

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 da valorização de um imóvel em função de sua distância ao centro consumidor.

- **Muito próximo:** zero a 5 km

- **Próximo:** 5 a 15 km

- **Distante:** 15 a 25 km



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

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:** caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstrem 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 quanto no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, e nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.
- **Manejo Semi-Avançado:** é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levem 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 tecnicizada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.
- **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 faz-se a queimada da vegetação existente e o plantio, refletindo em um nível tecnológico muito baixo.
- **Manejo Improdutivo:** caracteriza-se pela não exploração da propriedade devido a sua 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.

1.3 SITUAÇÕES PARADIGMAS

O valor da terra depende de diversas variáveis como:

- A capacidade 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 às condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

aparece com mais frequência e que é denominado de “situação paradigma” ou “situação modelo”.

- Acesso regular;
- Distante do centro consumidor de 05 a 15 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;

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 últimas décadas, tais como:

- Alto nível de produtividade agrícola;
- Excelentes condições climáticas (clima e solo);
- Infraestrutura local em constantes melhoria (estradas estaduais, municipais e vicinais);



MUNICÍPIO DE ORINDIÚVA
CNPJ 45.148.970/0001-77
Praça Maria Dias, 614 – Centro
CEP 15480-000 – Fone: (17) 3816-9600
e-mail: prefeitura@orindiuva.sp.gov.br

- Melhorias constantes 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 Orindiúva – SP para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta de dados: **janeiro a dezembro de 2019.**

Atenciosamente,

Maurício Bronca
Prefeito Municipal

João Paulo Viegas Tognolo
Eng. Civil – CREA 506.999.5516