



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)
MUNICÍPIO DE PALESTINA – ESTADO DE SÃO PAULO**

Abril de 2024

SUMÁRIO

1- REQUERENTE.....	01
2- RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	01
3- JUSTIFICATIVA.....	03
4- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	03
5- O MUNICÍPIO DE PALESTINA (Histórico, Hidrografia, Clima, Bioma, Solos e Relevô, Clima, Economia)	03 a 18
6- METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA	19
7- GRAU E RIGOR DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	19
8- CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO.....	20
9- AVALIAÇÃO.....	23
10- CONCLUSÃO.....	25
11- ENCERRAMENTO.....	27

1- REQUERENTE

Nome: Prefeitura Municipal de Palestina

Endereço: Rua Siqueira Campos, nº 1.835

Bairro: Centro

Município: Palestina

Estado: São Paulo

CEP: 15.470-000

CNPJ: 45.149.184/0001-94

E-mail: divisaotributaria@palestina.sp.gov.br

Fone: (17) 3293-1265

2- RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Ângelo Francisco Botaro, CPF 349.075.139-68

Endereço: Rua Trinta de Maio nº 750 – Centro

Município: Palestina – SP

CEP: 15.470-000

Profissão: Engenheiro Agrônomo



Registro profissional: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob o nº 070013281-8

Lotado como Engenheiro Agrônomo da Prefeitura Municipal de Palestina na Matrícula nº572

3 - JUSTIFICATIVA

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.

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653-3 2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Palestina (SP) para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.877/19; e IN 2018 de 31 de março de 2021 e o Ofício nº 02/2024 de 16 de janeiro de 2024 – Trib, da divisão Tributaria da Prefeitura Municipal de Palestina.

Os gestores municipais devem estar atentos ao prazo para a informação do Valor da Terra Nua (VTN). As informações devem ser prestadas anualmente pelos Municípios e servem como base de cálculo para a cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR). A medida é obrigatória para Municípios que possuem convênio junto à Receita Federal do Brasil (RFB), para receber 100% do Imposto Territorial Rural (ITR).

Uma das exigências do convênio é que os Municípios devem informar o VTN anualmente à RFB, conforme o disposto no artigo 9º da Instrução Normativa (IN) 1.877/2019. Essas informações devem ser enviadas, excepcionalmente, por meio eletrônico, através do portal e-CAC até o último dia útil do mês de abril de cada ano. Para os Municípios que possuem convênio do ITR, o não envio ocasiona a renúncia do convênio.

4 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua – (VTN) no Município de Palestina Estado de São Paulo, ao 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; contemplando as facilidades de acesso como rodovias
- II - Aptidão agrícola, contemplando tipos e capacidade de uso do solo, e
- III - Dimensão do imóvel.

5 – O MUNICÍPIO DE PALESTINA/SP

5.1 - História da Cidade de Palestina



De acordo com os registros históricos do município, Palestina foi fundada pelo espanhol Valentim Álvares, em 1º de abril de 1922, quando ficou resolvido a constituição de um patrimônio sob a denominação de “São João da Palestina”, onde ele doou parte de sua propriedade para o patrimônio, reservando um quarteirão para que se construísse nele a igreja. Algum tempo depois o nome São João da Palestina foi mudado para Nova Palestina e, em seguida para Palestina.^[9]

Palestina tornou-se distrito pela Lei 2.236 de 22 de dezembro de 1927, no município de Nova Granada, sendo elevado a município pela Lei 2.782 de 23 de dezembro de 1936. O município de Palestina foi instalado no dia 03 de maio de 1937.

Pelo Decreto nº 10.001 de 24/02/1939 o município de Palestina foi dividido em 3 zonas: 1ª zona - Palestina, 2ª zona - Santa Filomena, 3ª zona - Guarda Mor. O Decreto-Lei nº 14.334 de 30/11/1944 transformou as zonas em Distritos e mudou-lhes os nomes: Santa Filomena passou a denominar-se Boturuna e Guarda Mor passou a denominar-se Jurupeba. E pelo mesmo Decreto-Lei foi criado o distrito de Duplo Céu.^[11]

Finalmente pela Lei nº 8092 de 19 de janeiro de 1969 foi criada a comarca de Palestina.

Valentim Alvares e família, primeiros moradores do local, fixaram-se na região após desmatamento de uma área, formaram uma fazenda cujo sucesso atraiu outras famílias. Por volta de 1922, os pioneiros reuniram-se na casa de Egydio Zaccaro, na fazenda Piau, favoráveis à criação de um patrimônio.

Para tanto, Valentim Alvares doou parte de sua propriedade, reservando uma quadra para implantação da Igreja de São João Batista, o padroeiro, construída mais tarde.

Localizada nas cabeceiras dos córregos Canoas, Piau e Jardim, a povoação recebeu muitos comerciantes de origem árabe, que aí estabeleceram seus pontos comerciais com as regiões do Noroeste Paulista. Segundo versão corrente, a denominação Palestina adveio dessa colônia que afluiu em grande número para a localidade.

Aliadas ao forte comércio, as culturas de arroz, milho e algodão e ainda à pecuária, possibilitaram a implantação de várias benfeitorias públicas, criando condições para instalação do Distrito de Paz, em 1927, elevado a Município em 1936.

5.2 - FORMAÇÃO ADMINISTRATIVA

Distrito criado com a denominação de Palestina, por Lei Estadual nº 2236, de 22 de dezembro de 1927, no Município de Nova Granada.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o Distrito de Palestina figura no Município de Nova Granada.

Em divisão territorial datada de 31 de dezembro de 1936, Palestina é Distrito judiciário e permanece no Município de Nova Granada.

Elevado à categoria de município com a denominação de Palestina, por Lei Estadual nº 2782 de 23 de dezembro de 1936, desmembrado de Nova Granada. Constituído de 4 Distritos: Palestina, Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba. Sua instalação verificou-se no dia, 30 de maio de 1937.



No quadro anexo ao Decreto-lei Estadual nº 9073, de 31 de março de 1938, o Município de Palestina figura exatamente como em 1937.

No quadro fixado, pelo Decreto Estadual nº 9775, de 30 de novembro de 1938, para 1939-1943, o Município de Palestina é de 4 Distritos: Palestina, Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba, e pertence ao termo e comarca de Nova Granada.

Em virtude do Decreto-lei Estadual nº 14334, de 30 de novembro de 1944, que fixou o quadro territorial para vigorar em 1945-1948, o Município de Palestina ficou composto dos Distritos de Palestina Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba, e pertence ao termo e comarca de Nova Granada.

Nos quadros fixados pelas Leis Estaduais no 233, de 24 de dezembro de 1948 e 2456, de 30 de dezembro de 1953, o município figura com 3 Distritos: Palestina, Duplo Céu, Jurubeba e Boturuna.

Lei Estadual no 5285, de 18 de fevereiro de 1959, o Distrito de Boturuna foi extinto sendo seu território anexado ao Distrito de Palestina.

Em divisão territorial datada de 01-VII-1960, o município é constituído de 3 Distritos: Palestina, Duplo Céu e Jurupeba.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 15-VII-1999.

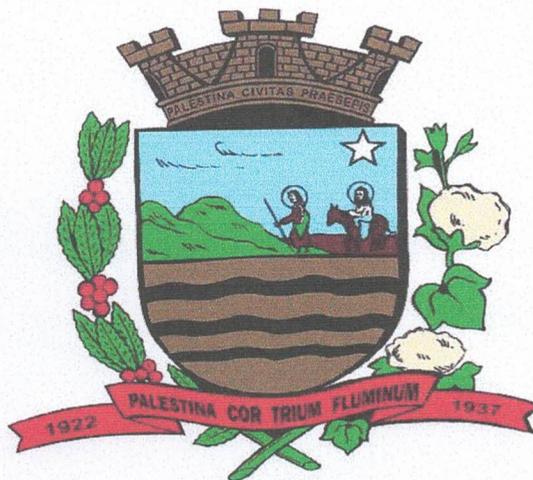
Fonte: IBGE

5.3 - LOCALIZAÇÃO

O município de Palestina está localizado na região noroeste do Estado de São Paulo e pertence a microrregião de São José do Rio Preto. Está situada à 500 km da capital do estado. Limita-se ao Sul dos municípios de Nova Granada e Mirassolândia, ao Norte com Pontes Gestal, Paulo de Faria e Riolândia, a Oeste com Américo de Campos, Tanabi e Cosmorama, e a Leste com Orindiúva.



Tem como Brasão a referência aos rios e a particular preservação ambiental, característica intrínseca nesse município. Cor Trium Fluminum Coração dos Três Rios



5.4 – COMUNIDADES CIRCUNVIZINHAS

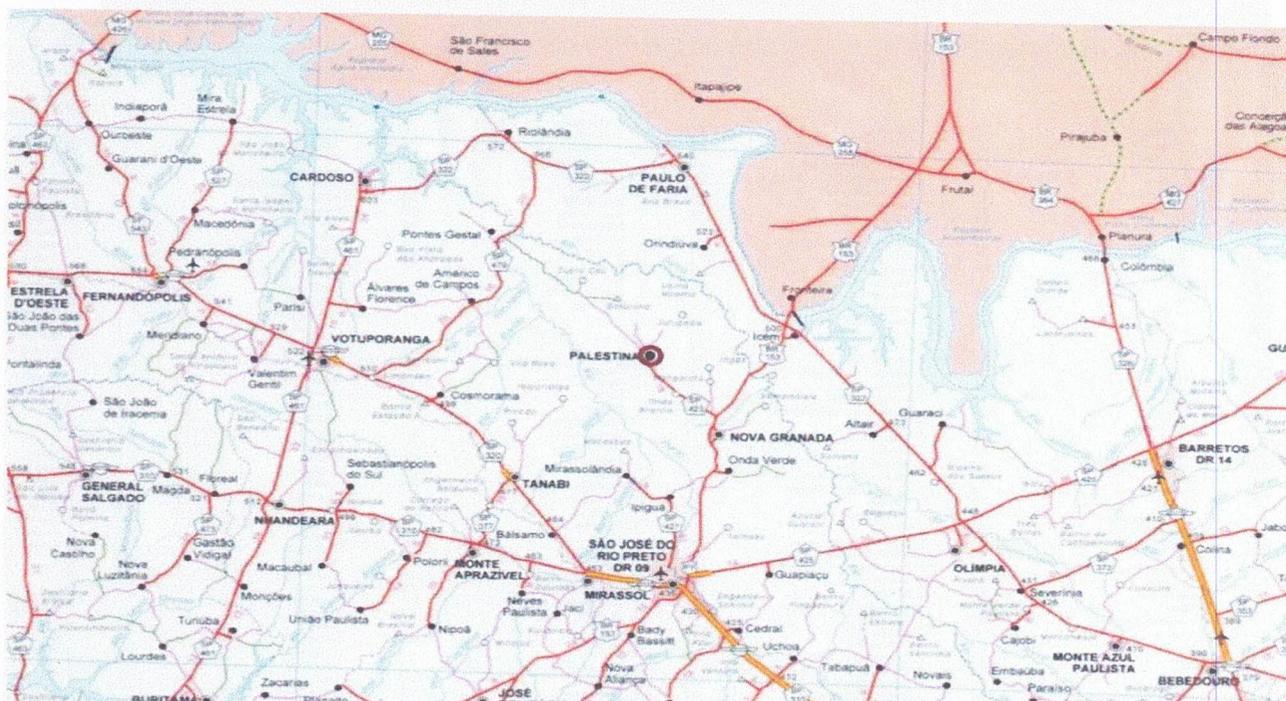
- Nova Granada: 20.0 km
- Orindiúva: 24.3km
- Mirassolândia: 25.5 km
- Icém: 25.5 km
- Fronteira- 24.4 km
- Onda Verde: 27.8 km
- Ipiгуá: 29.9 km
- Américo de Campos: 34.4 km
- Tanabi: 34.9 km
- Pontes Gestal: 37.5 km
- Cosmorama: 37.8 km
- Paulo de Faria 40.2 km
- **DISTÂNCIA DA CAPITAL: 454,08 KM**
- **ALTITUDE: 550.00 M**
- *Fonte: IBGE 2022

5.5 - DADOS DEMOGRÁFICOS

- **DATA DE INSTALAÇÃO: 01/01/1939**
- **GENTÍLICO: PALESTINENSE**
- **POPULAÇÃO*: 11.477 HABITANTES EM 28 DE JUNHO DE 2023**
- **ÁREA: 695,46 KM²**
- **DENSIDADE DEMOGRÁFICA: 17.12 HAB/KM²**

- **IDH**:** 0.732
- **LOCALIZAÇÃO**
- **MESORREGIÃO:** SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
- **MICRORREGIÃO:** SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
- **DISTÂNCIA DA CAPITAL:** 454,08 KM
- **ALTITUDE:** 550.00 M
- **Fonte: IBGE 2022*

5.6 TRAFEGABILIDADE E ACESSOS



O município de Palestina, é basicamente desprovido de malha rodoviária asfaltada, tendo o acesso de entrada pela Rod Estadual SP 423 até a cidade e trechos intermitentes da mesma, sentido ao bairro de Duplo Céu. Tem acesso a cidade vizinha de Orindiúva por Estrada Vicinal pavimentada que também dá acesso ao bairro de Guarda- Mór ou Jurupeba. Foi finalizada a estrada perimetral sentido a Tanabi, com recobrimento de massa asfáltica tipo buque. As demais estradas, mesmo de chão batido tem razoável tráfegabilidade por serem inseridas nos perímetros divisores de águas e vem sendo recuperadas.

5.7 - SANEAMENTO E TRATAMENTOS DE RESÍDUOS

Criado pela CNM, o Observatório dos Lixões é uma iniciativa que visa disponibilizar informações sobre a implementação da Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS) que, por meio de diagnósticos específicos de cada município, auxilia na gestão e desenvolvimento dessa política.

- **PLANO MUNICIPAL:** FINALIZADO
- **DESTINAÇÃO FINAL DO LIXO:** EM OUTRO MUNICÍPIO
- **TIPO DE DISPOSIÇÃO DO LIXO:** ATERRO SANITÁRIO



- **POSSUI COLETA SELETIVA: NÃO**
- **POSSUI CATADORES REGULARIZADOS: SIM**
- **REALIZAM COMPOSTAGEM DO LIXO: NÃO**
- **PARTICIPAM DE CONSÓRCIO: NÃO**

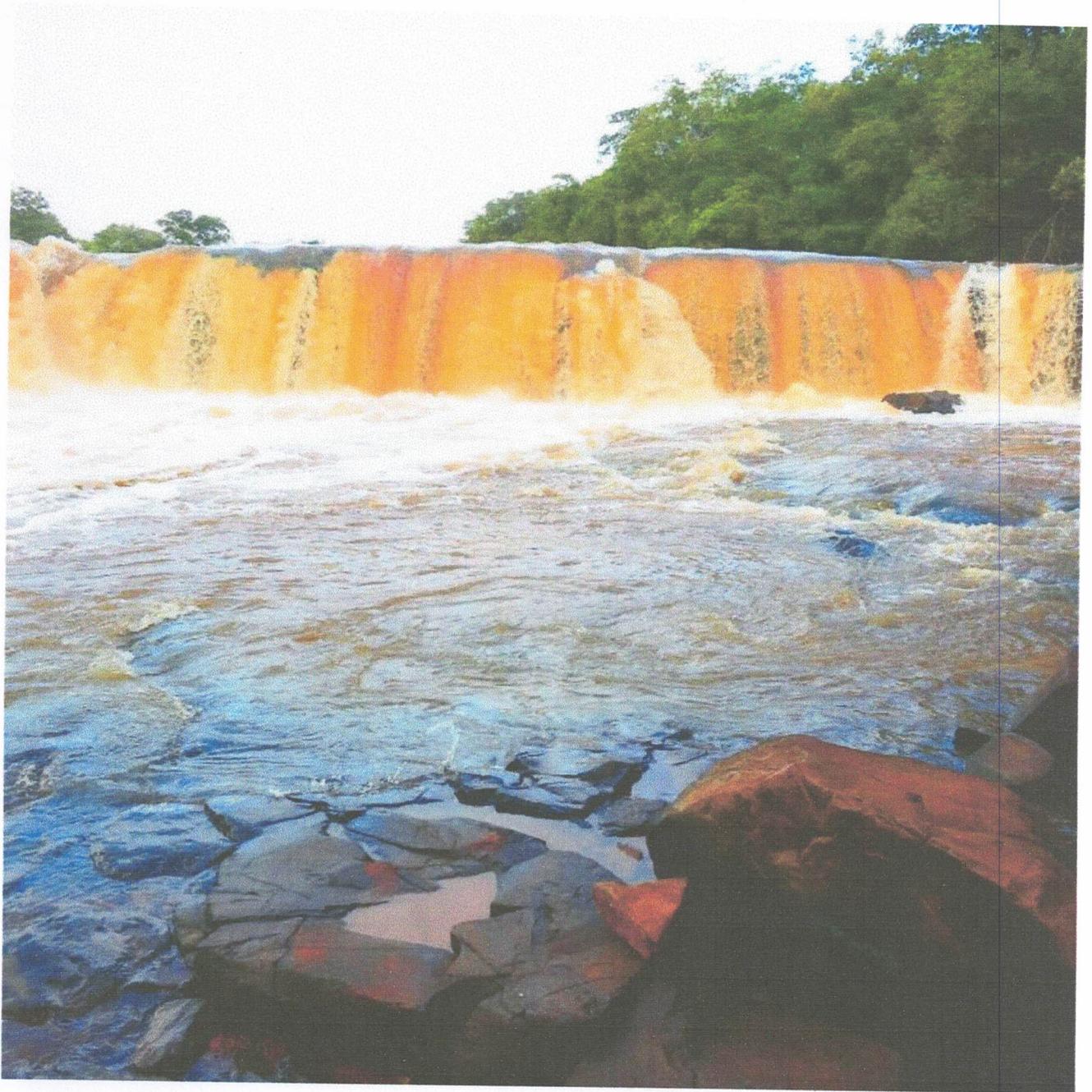


5.8 - ATRATIVOS TURÍSTICOS

Localizada no Distrito de Duplo Céu, a famosa Cachoeira do Talhadão, é cartão postal do nosso município, passando a se tornar referência como ponto turístico, inclusive em processo de tombamento como Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico, Cultural e Turístico.

Tem suas matas ciliares bem preservadas e conta com uma área de 11 hectares onde fica o Parque Turístico do Talhadão, criado no ano 2.000. É aberto à visitação pública, em seu estado primitivo.

Descritivo: A cidade tem um dos mais belos cartões-postais do interior paulista: a cachoeira do Talhadão, que atrai turistas de todo o Brasil. Formada pelas águas do rio Turvo, a queda d'água tem uma correnteza forte e águas turvas. E é berçário de várias espécies de peixes. Há locais propícios para banho, esportes náuticos e observação de pássaros na mata ciliar às margens do Rio Turvo, além de pontos, como uma ponte para pedestres, de onde o visitante pode fazer vídeos e fotos da cachoeira e das belezas naturais em ambas as margens do Rio, que conta com trilha para caminhadas e para ciclistas, e os amantes das modalidades



A



Além do turismo de aventura e atividades aquáticas nas margens dos rios e cachoeira, existem pesqueiros onde famílias vem para degustar pratos típicos da gastronomia local.

Também tem o turismo religioso de vários religiões e credos com maior notoriedade para os eventos mais antigos e tradicionais como cultos e quermesses comemorativas em datas festivas.

Igreja Matriz Paróquia de São João Batista

Endereço: Rua Siqueira Campos/Praça São João Batista - Palestina - SP

Descrição: Templo Religioso Católico, local de encontro dos moradores locais e de municípios da região, nas comemorações religiosas de Palestina, tendo como Patrono, São João Batista. A primeira Capela foi construída com a ereção do 1º Cruzeiro, quando da fundação da cidade, em 1922. De acordo com os registros históricos do município, Palestina foi fundada pelo espanhol Valentim Álvares, quando na casa de Egídio Zácara, na fazenda Piau, ficou resolvido a constituição de um patrimônio sob a denominação de "São João da Palestina".





5.9 - A CIDADE EM FOTOS ATUAIS





5.10 - BIOMA

O Município de Palestina - SP, localiza-se no domínio da Mata Atlântica com áreas de floresta semi-decídua e cerrado. Nesta região, a Mata Atlântica teve sua cobertura vegetal bastante devastada por atividades como exploração de madeira e lenha, criação de gado, agricultura e desenvolvimento dos núcleos urbanos. Como consequência verificou-se a fragmentação da vegetação florestal nativa que cobria originalmente a região, que se resumem a fragmentos remanescentes.

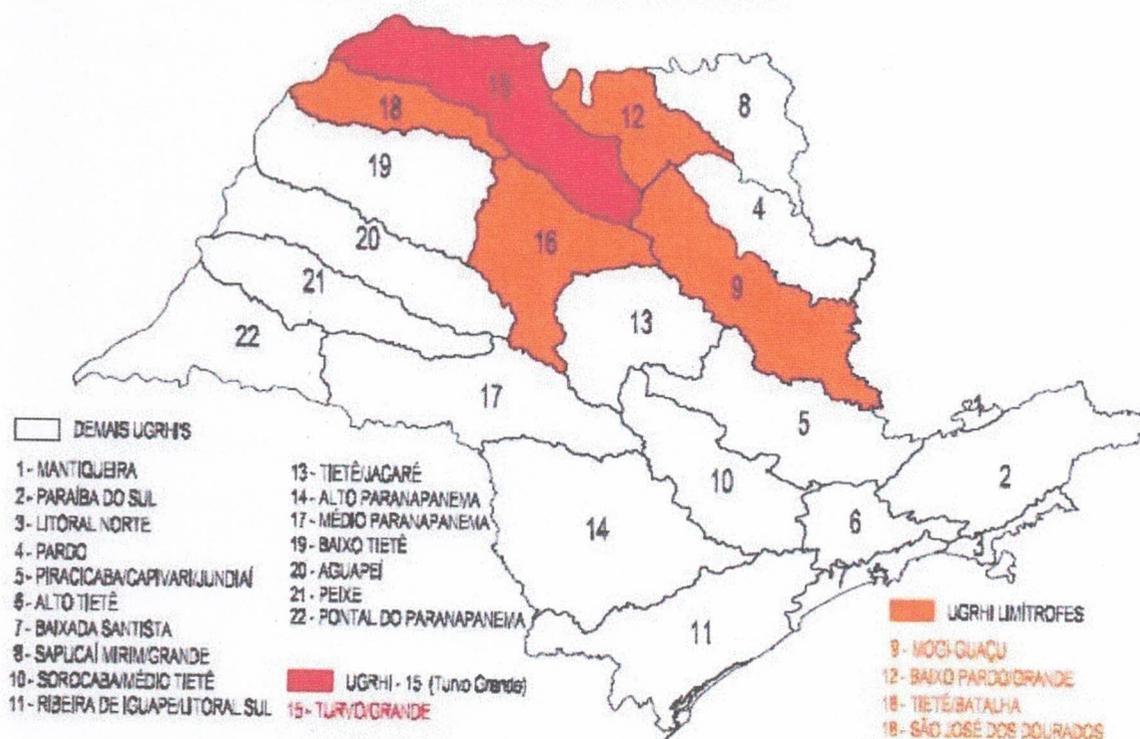
São Paulo SP
(Fonte IBGE)

3535002

PALESTINA

697,701 KM²

LOCALIZAÇÃO DAS UGRHI NO ESTADO



5.11 - CLIMA

Este clima caracteriza-se por apresentar duas estações bem definidas, uma seca e outra chuvosa. No período de novembro a abril ocorrem as maiores temperaturas e o maior índice de precipitação. Já na estação seca, que ocorre entre os meses de maio a outubro, predominam-se as temperaturas baixas. A região de estudo possui a característica de ocorrências de chuvas no final da tarde e no princípio da noite. *Clima na região de Palestina - SP/Fonte: INMET*
LOCALIZAÇÃO DA UGRHI 15/TURVO GRANDE, ONDE SE SITUA O MUNICÍPIO DE PALESTINA/FONTE: DAE



5.12- SOLOS E RELEVO

O relevo de Palestina é de planalto, levemente ondulado, com altitude variando entre 390 e 500 metros. Predomina-se no município de Palestina, o Clima Tropical, com duas estações bem distintas, sendo o verão quente e chuvoso e o inverno seco com temperaturas menores.

No âmbito da ciência do solo, as inúmeras classificações existentes podem ser reunidas em duas categorias distintas: classificação pedológica (ou taxonômica) e classificação técnica. Na primeira, os solos são agrupados a partir de uma quantidade muito grande de propriedades e características em comum, na maior parte dos casos tendo por base aqueles que refletem processos genéticos similares. Na classificação técnica (ou interpretativa), os indivíduos são agrupados em função de determinadas características de interesse prático e específico, que por sua vez determina o manejo. Há, assim, grupamentos de terras em função de sua fácil mecanização, com irrigação e subsequente drenagem; grupamentos por risco de erosão; por necessidade de calagem; em função da capacidade máxima de uso; entre outros.

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual no 41.719, de 16 de abril de 1997, que respalda tecnicamente a Lei no 8.421, de 23 de novembro de 1993, que altera a redação de dispositivos da Lei no 6.171, de 4 de julho de 1988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

Grupos

Os grupos se subdividem em A, B e C, letras que indicam o grau de intensidade do uso da terra:

Grupo A – terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Grupo B – terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII.

Grupo C – terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C.

Classes

As classes são nomeadas por algarismos romanos de I a VIII, os quais indicam o grau de limitação de uso. Cada classe tem o mesmo grau de limitação, ou seja, tem a mesma limitação de uso ou o mesmo risco potencial de degradação.

Subclasses

Indicam o tipo de limitação, agrupado nas subclasses: erosão, solo, água e clima.

Unidades



Especificam a natureza da limitação da subclasse e são importantes para orientar a recomendação de uso, e as práticas de manejo específicas.

Recomendação de Uso, Manejo e Práticas Conservacionistas

I-Cultura de Primeira/ aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável, ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

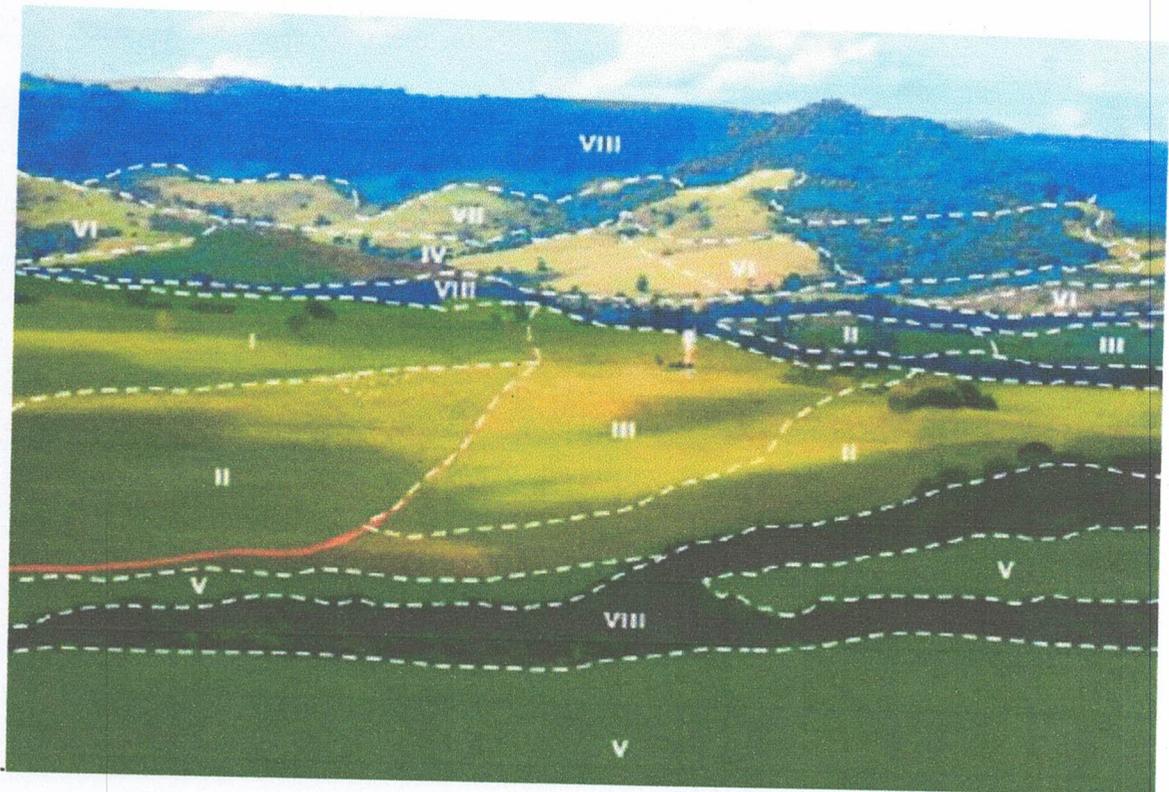
II-Cultura de Segunda/ aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuem a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;

III-Terra para pastagem: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;

IV-Terra para reflorestamento/silvicultura: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

V- Campo/preservação da fauna ou flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

VI- Terra bruta: Terra apta ao uso agropecuário, porém revestida de vegetação, sem uso para a produção



5.13 ECONOMIA

A economia do município é regida principalmente pelo setor agricultura e da pecuária, tendo como principais cultivos a cana de açúcar a seringueira, pastagem e cultivos de grãos diversos, seguido de serviços e da indústria.

BRASIL. Palestina SP. IBGE Cidades, 2017. Disponível em:

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

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15761-areas-dos-municipios.html?c=3535002&t=acesso-ao-produto>

<http://www.cati.sp.gov.br/projetolupa/dadosmunicipais/pdf/t390.pdf>

- Manual de Uso, Manejo e Conservação do Solo e da Água. 2. Ed. Florianópolis: EPAGRI, 1994.

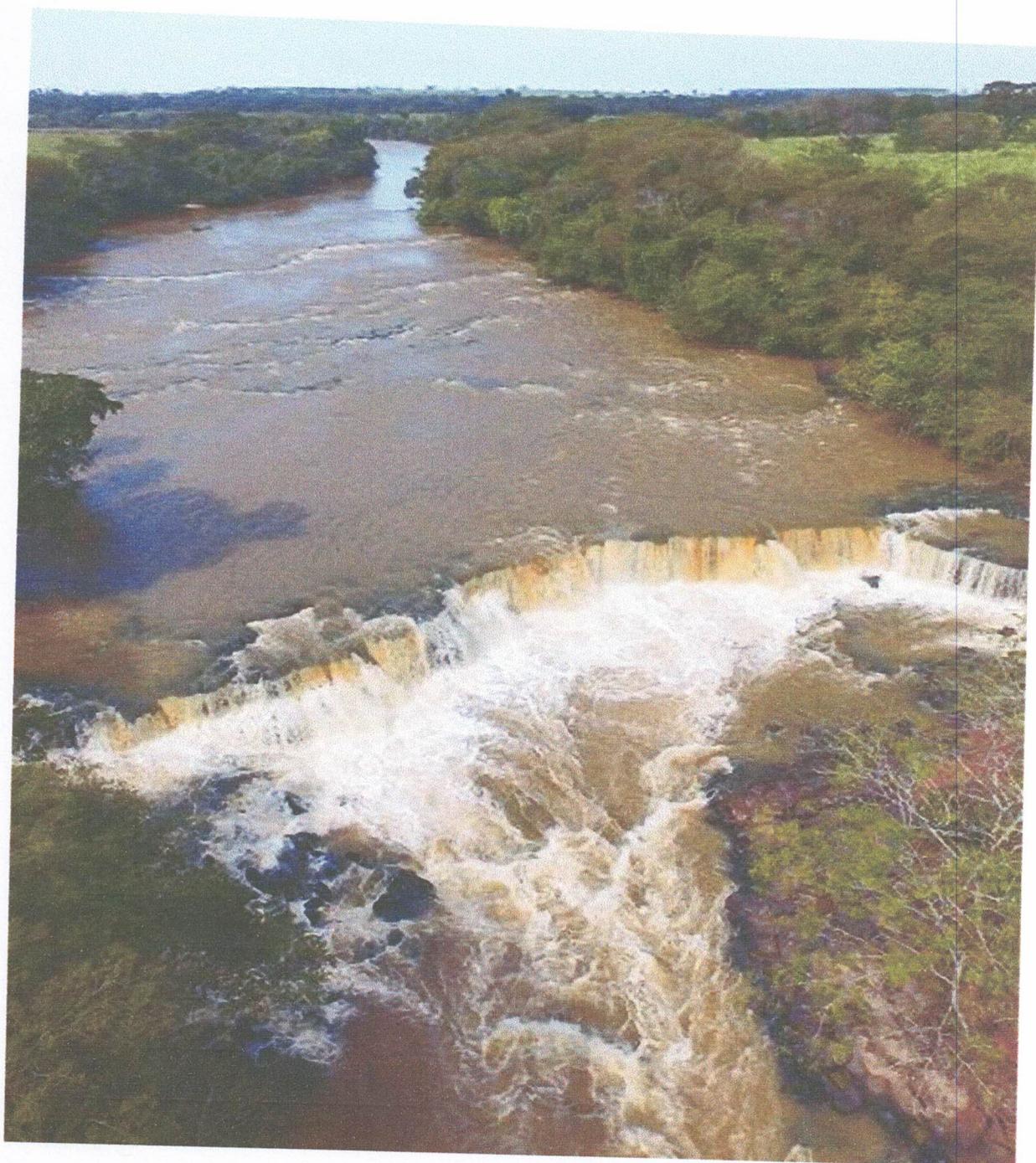
- Avaliação de Imóveis Rurais – Parte 3 Calos A. Arantes – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias



ITEM	UNIDADE	N. DE UPAs	MINIMO	MÉDI A	MÁXIM O	TOTAL
Distância à sede do município	km	969	0,1	12,2	40,0	-
Area total	hectare	969	0,3	69,3	2.151,0	67.120,9
Area com cultura perene	hectare	192	0,1	27,5	412,0	5.271,5
Area com cultura temporária	hectare	437	0,1	57,2	1.287,0	24.990,7
Area com pastagens	hectare	742	0,4	39,0	1.602,0	28.936,7
Area com reflorestamento	hectare	42	0,1	7,3	190,0	307,6
Area com vegetação natural	hectare	411	0,1	8,5	266,2	3.512,8
Área com vegetação de brejo e várzea	hectare	569	0,1	5,7	340,0	3.224,1
Area em Descanso	hectare	43	0,2	6,2	126,6	268,6
Area complementar	hectare	661	0,1	0,9	70,8	608,9
Área das UPAs com (0,1] há	hectare	3	0,3	0,8	1,0	2,3
Área das UPAs com (1, 2] há	hectare	8	1,2	1,5	2,0	11,6
Área das UPAs com (2,5] há	hectare	53	2,1	3,8	5,0	200,2
Área das UPAs com (5,10] há	hectare	91	5,1	7,0	9,7	636,2
Área das UPAs com (10,20] há	hectare	194	10,2	14,3	20,0	2.775,5
Área das UPAs com (20,50] há	hectare	310	20,5	31,8	49,6	9.852,9
Área das UPAs com (50,100] há	hectare	163	50,2	71,3	99,3	11.626,8
Área das UPAs com (100,200] há	hectare	90	101,6	135,9	199,0	12.234,7
Área das UPAs com (200,500] há	hectare	43	203,3	322,3	484,0	13.857,6
Área das UPAs com (500,1.000] há	hectare	7	543,1	735,3	837,7	5.147,1
Área das UPAs com (1.000,2.000] há	hectare	6	1.219,8	1.437,5	1.573,0	8.625,0
Área das UPAs com (2.000,5.000] há	hectare	1	2.151,0	2.151,0	2.151,0	2.151,0
Área das UPAs com (5.000,10.000] há	hectare	-	-	-	-	-
Área das UPAs acima de 10.000 há	hectare	-	-	-	-	-
Familiares do proprietário que trabalham na UPA	unidade	679	1,0	1,2	6,0	823,0
Trabalhadores permanentes	unidade	206	1,0	2,2	90,0	461,0

5.14 HIDROGRAFIA

Localizado na região NW do estado de São Paulo, na bacia hidrográfica do Rio Grande com interferência dos afluentes Rio Turvo e Rio Preto que na sua confluência definem os limites do município.



O Município de Palestina localiza-se em bacia hidrográfica de 15.925 km² de extensão territorial (Turvo/Grande). Seus principais corpos d'água localizados no município são o Rio Turvo, Rio Preto, Córrego do Piau, Córrego Canoas, Córrego Santa Cruz, Córrego do Jardim, Córrego da Formiga, Córrego Pinheiro, Córrego Guarda-Mór entre outros.

A hidrografia é determinante na conformação do Município, sendo suas divisas definidas por três principais rios, sendo o Rio Turvo á leste, Rio Preto a Oeste e Piau a Sudeste. Na sua



bandeira está gravado uma frase em latim com os dizeres “Cor Trium Fluminum”, que significa “Coração dos Três Rios”

6 – METODOLOGIA

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de Palestina - SP, foram utilizados as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653- 03:2004, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios e métodos utilizados Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel. 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. 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, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras.

O presente Laudo tem por objetivo principal levantar os valores globais dos imóveis, das construções, das culturas implantadas, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, conforme as classes de uso do solo, e auferir os valores de terra nua no ano de 2022 para a média das propriedades no Município de Palestina, Estado de São Paulo.

7 - 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 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 a representação do



Imóvel avaliando

8 - CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

Foram avaliadas 29 propriedades rurais do município por padrão aleatório de amostragem nos diversos bairros e setores do município que tem as seguintes características.

As propriedades foram determinadas por meio de levantamentos *in loco*, com preferência a UPAs (Unidades de produção agropecuária) que passaram por transações comerciais no período de referência deste trabalho, e também propriedades limítrofes a estas. Também foram tomados dados de propriedades comercializadas neste mesmo período e intermediadas por corretores de imóveis radicados no município e adjacências, explanados em tabela abaixo.

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt	Pontuação do Laudo de Avaliação
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	>3(k+1) e no mínimo 5	-o-	>5	9		-o-	9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme 5.1.2	Todos	-o-	Maioria	7	Minoria ou ausência	-o-	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	-o-	Minoria ou ausência	0	10
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	-o-	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	-o-	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	-o-	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	-o-	3
6	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	-o-	Simplificado	1		-o-	1
7	Utilização do método	Tratamento científico	-o-	Tratamento por fatores	10	Outros tratamentos	-o-	10



	comparativo de dados de mercado	conforme 7.7.3 e anexo A		conforme 7.7.2 e anexo B				
8	Identificação de dados amostrais	Fotográfica	-0-	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		-0-	1
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2		-0-		-0-	2
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	-0-	Croqui de Localização	2		-0-	2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4		-0-		-0-	4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere se a	Certidão domina atualizada	-0-		-0-		-0-	0
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	-0-	Levantamento topográfico planimétrico	-0-		-0-	0
	Nota							52

Avaliação Geral: - 52 pontos. Fundamentação Grau II.

II –Parâmetros para a Classificação do Laudo de Avaliação quanto a fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Palestina (SP) utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653-3 2.004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.



8.1- DO LEVANTAMENTO DAS PROPRIEDADES RURAIS E SUAS CARACTERISTICAS.

Foi realizado nos últimos meses um levantamento amostral das propriedades nos diversos bairros da zona rural do município sendo que este levantamento deu a média dos valores globais dos imóveis, das benfeitorias, das culturas implantadas, do valor da localização e mobilidade e das classes de capacidade de uso do solo. Com este levantamento obteve-se um preço médio para as propriedades no município. O levantamento com os respectivos preços faz parte deste Laudo.

Foram analisadas e mensuradas conforme as categorias abaixo discriminadas:

- a) I-Cultura de Primeira/ aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável, ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- b) II-Cultura de Segunda/ aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;
- c) III-Terra para pastagem: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
- d) IV-Terra para reflorestamento/silvicultura: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;
- e) V – Localização, acessibilidade E facilidade de locomoção e escoamento de produtos.

8.2 - ANÁLISE DE PREÇOS DE MERCADO – PESQUISA DE PREÇOS.

Para obtenção dos preços de mercado das terras foram analisadas várias transações imobiliárias praticadas no decorrer de um ano anterior a essa data no município de Palestina. Essa informação foi observada em matrículas de propriedades com transação recente, visitas e o conhecimento desse profissional que sempre atuou nesse município, além de coleta de dados com corretores de imóveis aqui radicados e abaixo discriminados:

Ofertas	Município	Hectares	Valor Hectare	Capacidade /Uso	Tamanho	Benfeitorias	Descrição
Nº 1	Palestina	24,20	30.227,26	0,900	0,900	0,889	Pequena
Nº 2	Palestina	36,30	29.821,50	0,900	0,849	0,900	Pequena
Nº 3	Palestina	19,36	30.991,73	0,949	0,841	0,900	Pequena
Nº 4	Palestina	150,04	22.727,28	0,950	0,850	1,00	Media
Nº 5	Palestina	84,45	27.685,00	0,900	0,800	0,850	Média
Nº 5	Palestina	29,04	27.685,00	0,850	0,849	0,900	Pequena



- 1 - Diego Justo Silva CRECISP 199.146engdiegojusto@gmail.com Tel 017 996442141
- 2 - Fabio Henrique Sonogo Siqueira RG 19.242 755-6 SSP/SP Tel. 017 996 150891
- 3 - Ailton Joé Garcia Rua Geminiano Trindade,450 CPF973.944.678-7Tel 0179075883
- 4 - Osmar Machado de Oliveira Rua Salim José Cury 192 Palestina Tel 017 991699093
- 5 - Marcio Albino Alves RG 16.103.704 CPF 054.268.078-50 Tel. 017 997 12-5859
- 6 - Osmani de Oliveira RG 5.568.311 CPF 000.783188-90 Tel.017 991781195.

8.3 HOMOGENIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/hectare	Oferta	Cap./Uso	Tamanho	Benfeitorias	R\$/ha homologado
Nº 1	30.227,26	0,950	0,947	0,841	0,850	\$19.439,59
Nº 2	29.821,50	0,950	0,947	0,841	0,950	\$21.434,95
Nº 3	30.991,73	0,903	0,947	0,841	0,800	\$17.830,74
Nº 4	22.727,28	0,900	0,900	0,875	0,800	\$12.886,36
Nº 5	27.685,00	0,903	0,947	0,818	0,900	\$17.429,22
Nº 6	27.685,00	0,950	0,947	0,941	0,850	\$19.921,71

8.4 - PREÇOS AUFERIDOS POR ANÁLISE CASO A CASO DE PROPRIEDADES RURAIS

Do levantamento das 29 propriedades rurais deste município realizado nos quatro últimos meses conforme dados de levantamento, obteve-se um valor global médio bruto de R\$ 30.620,34 (Trinta mil e seiscentos e vinte reais e trinta e quatro centavos) o hectare.

Portanto temos este o valor médio bruto dos imóveis avaliados com suas características medianas compostas de áreas com pastagem, preservação ambiental e culturas de cana de açúcar, seringueira e cereais. Valores estes que servirão como referências de terras cultivadas para a conformação do Valor da Terra Nua, sendo nesse caso, para avaliação da terra nua, subtraídos as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, ativos e passivos ambiental para cada imóvel em questão.

9 - AVALIAÇÃO

Em atendimento à Instrução Normativa RBF nº 1.877 de 14 de março de 2019, a avaliação do VTN para áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna ou flora.



9.1 - NOTAS MAXIMAS IMÓVEL AVALIANDO.

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

Nota 2 – 1,000 – Tamanho.

Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

9.2 - NOTAS DE BENFEITORIAS

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito alto
1,151 a 1,200	Ótimo

9.3 - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”

Imóvel	R\$/hectare	Coleta valor	Cap/Uso	Tamanho	Benfeitorias	R\$/ha Homogeniz.
1	R\$30.227,26	0,950	0,947	0,841	0,850	R\$19.439,59
2	R\$29.821,50	0,950	0,947	0,841	0,950	R\$21.434,95
3	R\$30.991,73	0,903	0,947	0,841	0,800	R\$17.830,74
4	R\$22.727,28	0,900	0,900	0,875	0,800	R\$12.886,36
5	R\$27.685,00	0,903	0,947	0,818	0,900	R\$17.429,22
6	R\$27.685,00	0,950	0,947	0,941	0,850	R\$19.921,71
7	R\$ 30.991,73	0,950	0,900	0,900	0,950	R\$ 22.675,73
8	R\$ 29.821,50	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 18457,15
9	R\$ 28.099,17	0,950	0,949	0,849	0,900	R\$ 19.936,79
10	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
11	R\$ 30.743,80	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 19.027,98
12	R\$ 30.991,73	0,950	0,900	0,900	0,950	R\$ 22.675,73
13	R\$ 28.925,61	1,00	0,950	0,850	1,00	R\$ 23.357,43
14	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
15	R\$ 29.821,50	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 18457,15



16	R\$ 27.685,00	1,00	0,850	0,849	0,900	R\$ 17.980,99
17	R\$ 30.991,73	0,950	0,949	0,841	0,900	R\$ 21.349,40
18	R\$ 28.925,61	1,00	0,950	0,850	1,00	R\$ 23.357,43
19	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
20	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,889	R\$ 20.933,88
21	R\$ 35.123,96	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 24.325,09
22	R\$ 37.190,00	1,00	0,950	0,850	0,950	R\$ 28.529,37
23	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
24	R\$ 36.654,50	0,800	0,950	0,849	0,850	R\$ 20.103,30
25	R\$ 28.925,61	1,00	0,950	0,850	1,00	R\$ 23.357,43
26	R\$ 35.123,96	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 24.325,09
27	R\$ 29.752,06	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 18.414,17
28	R\$ 30.758,51	0,900	0,800	0,849	0,800	R\$ 15.041,64
29	R\$ 37.190,00	1,00	0,850	0,900	0,950	R\$ 27.027,83
Media	R\$ 30.620,34					R\$ 19.332,92

10- CONCLUSÃO

10.1- DA CONFORMAÇÃO DOS VALORES DE TERRA NUA PARA AS PROPRIEDADES RURAIS DO MUNICÍPIO DE PALESTINA

“Conforme a Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019(Publicado (a) no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20)

“Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

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

- I - Localização do imóvel;
- II - Aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

Considera-se:

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

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



Para a obtenção dos resultados fez-se uso do Método Evolutivo para obter o Valor da Terra Nua através e os cálculos foram dados pela formula $VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$, onde:

- VTN – Valor da Terra Nua
- VTI – Valor total da média dos Imóveis
- VBR- Valor das benfeitorias Reprodutivas
- VBNR – Valor das Benfeitorias não Reprodutivas
- AA- Ativo Ambiental
- PA- Passivo Ambiental.

Com aplicação desse modelo e a média dos preços praticados e colhidos com corretores no mercado de terras recentemente praticados somados ao levantamento realizado nas propriedades rurais, obteve se os valores abaixo.

As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, segundo as seguintes aptidões agrícolas, obtiveram o valor médio de:

APTDÃO AGRICOLA	DESCRIÇÃO	Valor/Hectare
I - Lavoura - aptidão boa:	Terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;	R\$ 19.332,92
II -Lavoura - Aptidão regular:	Terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;	R\$ 16.432,98
III-Lavoura - aptidão restrita:	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;	R\$ 14.625,35
IV - Pastagem plantada:	Terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;	R\$ 11.407,77
V - Silvicultura ou pastagem natural:	Terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;	R\$ 10.152,91
VI - Preservação da fauna ou flora:	Terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.	R\$ 9.137,61



10.2 - Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019; e IN 2018 de 31 de março de 2021 e o Ofício nº 02/2024 Trib de 16 de janeiro de 2024, esses são os valores apresentados para o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Palestina (SP) para o ano 2023.

11- ENCERRAMENTO

Sendo o que tenho a informar, entrego o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 27 (vinte e três) páginas digitadas somente no anverso, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Palestina (SP) 18 de abril de 2024


Angelo Francisco Botaro

CREA-SP 070013281-8