DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE URU

Conforme Lei Municipal nº 1.380, de 09 de maio 2018

www.uru.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/uru

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Decretos 2
Licitações e Contratos 43
Aviso de Licitação 43

Poder Legislativo 44
Outros Atos 44

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Uru, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Uru poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.uru.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/uru
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Uru
CNPJ 44.556.207/0001-12
Avenida Francisco Telles, 461
Telefone: (14) 3582-8000
Site: www.uru.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/uru

Câmara Municipal de Uru
CNPJ 51.499.077/0001-99
Avenida Francisco Telles, 472
Telefone: (14) 3582-1117
Site: www.camarauru.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Uru garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.uru.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/uru

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Decretos

PREFEITURA MUNICIPAL DE URU
CNPJ: 44.556.207/0001-12

DECRETO Nº 039, DE 22 DE JUNHO DE 2023.

"REGULAMENTA O VALOR ATRIBUIDO PARA A TERRA NUA POR HECTARE (VTN/Ha) para cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e pauta do ITBI para o exercício fiscal de 2023 e dá outras providências"

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 11.250 de 27 de dezembro de 2005, que regulamenta o inciso III do Parágrafo 4° do artigo 153 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o disposto no parágrafo 1º do artigo 14 da Lei Federal nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996;

CONSIDERANDO ainda que o teor da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019, que determina a obrigação do município informar à Superintendência da Receita Federal do Brasil os valores da terra nua por hectare (VTN/há) para fins de atualização do Sistema de Preços de Terra (SIPT)

ROBSON EDUARDO FORTE, Prefeito Municipal de Uru, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que legais;

DECRETA:

Art. 1º - Fica atualizada a Pauta de Valores de Terra Nua (VTN) para efeito de cálculo, lançamento e cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e pauta do ITBI, exercício fiscal de 2023, com base no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 – 3/2004, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, conforme Anexo I deste Decreto.

Art. 2 Os valores de terra nua (VTN) aplicáveis no Município de Uru apurados e divulgados pelo SEAB, são os constantes no Anexo I deste Decreto.

Art. 3º. Este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Uru, 20 de junho de 2023

Robson Eduardo Forte
Prefeito Municipal

Av. Francisco Telles, 461 Centro Uru-SP CEP:16650-015
SITE: www.uru.sp.gov.br / e-mail: prefuru@uol.com.br
Telefone: (14) 3582-8000

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 – 3/2004, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

ANO DE EXERCÍCIO: 2023

LEANDRO FERREIRA:07045536860
Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860
Date: 2023.04.27 10:58:08 -03'00'

Responsável Técnico:

Leandro Ferreira
Engenheiro Agrônomo
CREA Nº 5070044789/SP

ART Nº: **28027230230652782**

MUNICÍPIO DE URU - SP
CNPJ: **44.556.207/0001-12**
Avenida Francisco Telles, 461
Centro – Uru - SP
REQUERENTE

Gullifer Engenharia e Agronegócios Ltda
CNPJ: 10.994.034/0001-00
Monte Aprazível – SP
ABRIL DE 2023

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA. PRIVADA. ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN - VALOR DE TERRA NUA

Sumário

1 INTRODUÇÃO 2
2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA" 2
2.1 Métodos e critérios utilizados 2
3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL: 3
3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA" 3
3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA" 5
4.1 Localização 6
4.2 Clima 7
4.3 Geomorfologia regional 10
4.4 Solos 14
4.5 Topografia 15
4.6 Vegetação Regional 16
4.7 Município de **Uru - SP** 18
4.7.1 Histórico 18
4.8 Uso e Ocupação dos solos 19
4.9 Ocupações circunvizinhas 20
5 COLETA DE DADOS 20
5.1 Consulta de Mercado. 20
5.2 Cotações de Mercado 21
5.3 Homogeneização 23
6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – "TERRA NUA": 28
6.1 Notas Imóvel Avaliando. 28
6.2 Imóveis amostrados para comparação: 29
6.3 Homogeneização: 31
6.4 Valores homogeneizados (Xi), em R$/ha: 31
6.4.1 Média 31
6.4.2 Desvio Padrão 32
6.4.3 Erro padrão 32
6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*: 33
6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança: 34
6.7 Cálculo do campo de arbítrio: 36
6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando: 36
6.9 Resultados 36
7 CONCLUSÃO 37

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA. PRIVADA. ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA

1 INTRODUÇÃO

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de **Uru - SP** para fins cadastrais e tributários visando atender a atualização de ITR - INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil.

2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA"

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de **Uru - SP**, foram utilizadas 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 a serem detalhados a seguir.

2.1 Métodos e critérios 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.

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

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

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

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

3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:

3.1 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 as células **hachuradas**, a representação do imóvel avaliando.

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

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

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

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

Conforme previsto no item 9.1.1:

> *"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

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

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

A célula **hachurada** representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de **Uru - SP**.

3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA"

Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

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

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

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

4.1 Localização

Com uma área territorial de **14.445 hectares**, o município de **Uru - SP** localiza-se no estado de São Paulo na **latitude 21º47'02" sul e longitude 49º16'51" oeste**, dentro da Mesorregião: Bauru e Microrregião: Bauru, possuindo limites com os municípios de: Pongai, Pirajuí e Balbinos – SP.

.

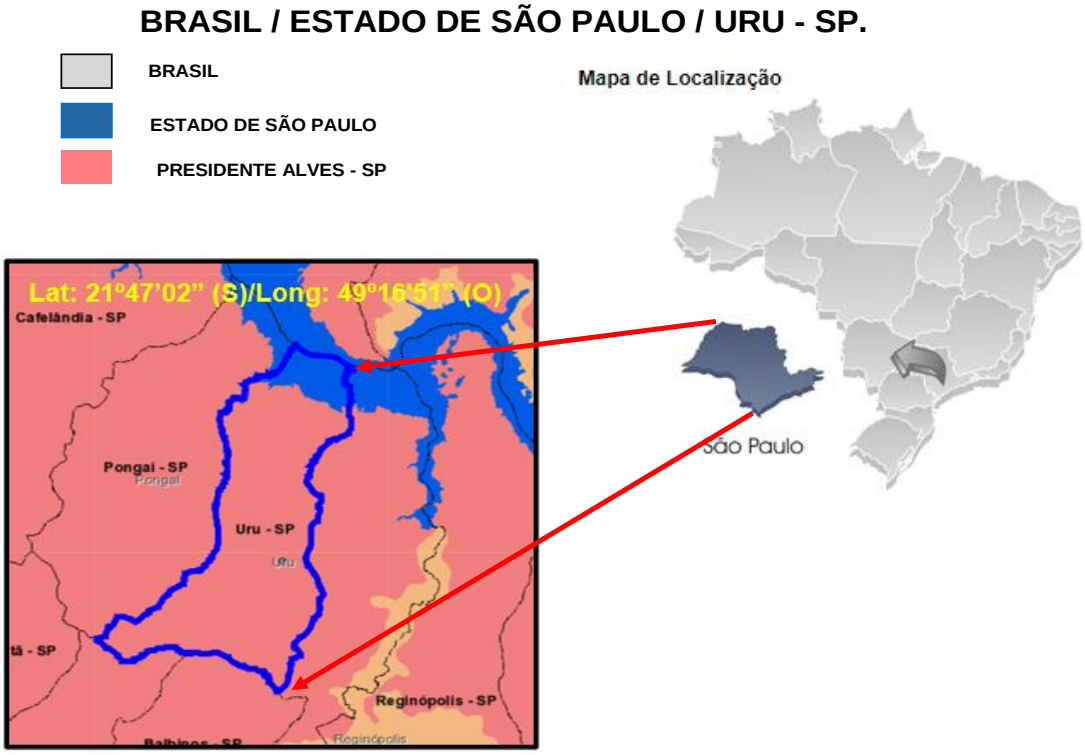


Figura 1. Croqui da localização do município de **Uru - SP**, em relação ao restante do estado do São Paulo. Fonte: IBGE / pt.wikipedia.org / PRONASOLOS – EMBRAPA / BR.

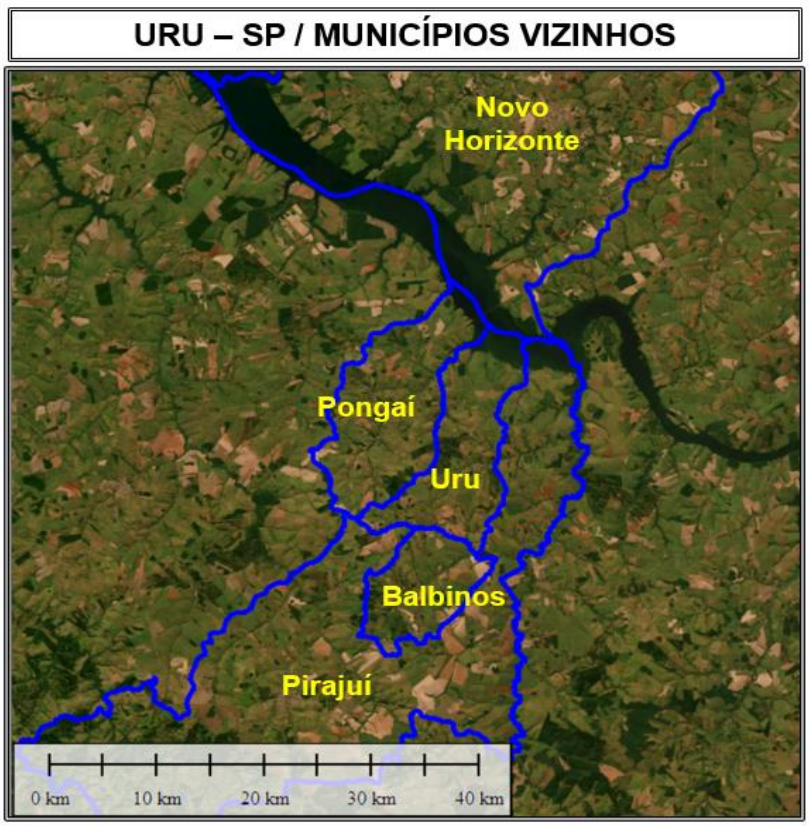


Figura 2. Municípios vizinhos ao município de **Uru – SP**. Fonte: World Imagery – Global Mapper V 21

4.2 Clima

Apresenta um clima tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. O clima é classificado como Aw segundo a Köppen e Geiger. Em **Uru – SP**, a temperatura média é 22.7 °C. A pluviosidade média anual é 1337 mm.

A temperatura média do mês de fevereiro, o mês mais quente do ano, é de 24.9 °C. Com uma temperatura média de 19,2 °C, julho é o mês com a mais baixa temperatura ao longo do ano.

Tabela 4. Tabela Climática URU – SP – Dado coletado em: 27/03/2023

DADOS CLIMATOLÓGICOS PARA URU

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	25	25.3	24.7	23.7	20.7	19.7	19.8	21.5	23.7	25	24.6	25.1
Temperatura mínima (°C)	21.8	21.9	21.3	19.7	16.5	15.3	14.9	16.1	18.4	20.2	20.6	21.5
Temperatura máxima (°C)	29	29.5	28.8	28.3	25.7	25.3	25.7	28.1	29.9	30.6	29.4	29.4
Chuva (mm)	245	170	143	66	56	32	23	30	61	108	148	202
Umidade(%)	77%	76%	77%	71%	68%	69%	63%	53%	54%	61%	69%	74%
Dias chuvosos (d)	16	13	13	6	4	3	2	3	5	9	11	14
Horas de sol (h)	9.0	9.3	8.8	9.1	8.6	8.8	9.1	9.8	9.8	9.9	9.4	9.1

Fonte: https://pt.climate-data.org

O mês mais seco tem uma diferença de precipitação 227 mm em relação ao mês mais chuvoso. As temperaturas médias, durante o ano, variam 5.6 °C.

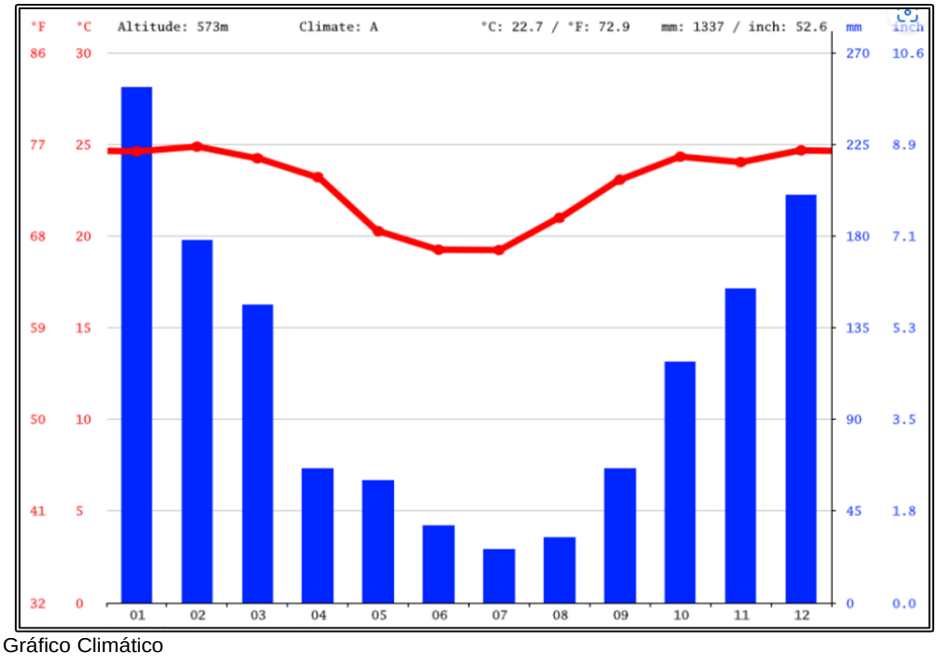


Figura 3. Gráfico Climático
Fonte: https://pt.climate-data.org

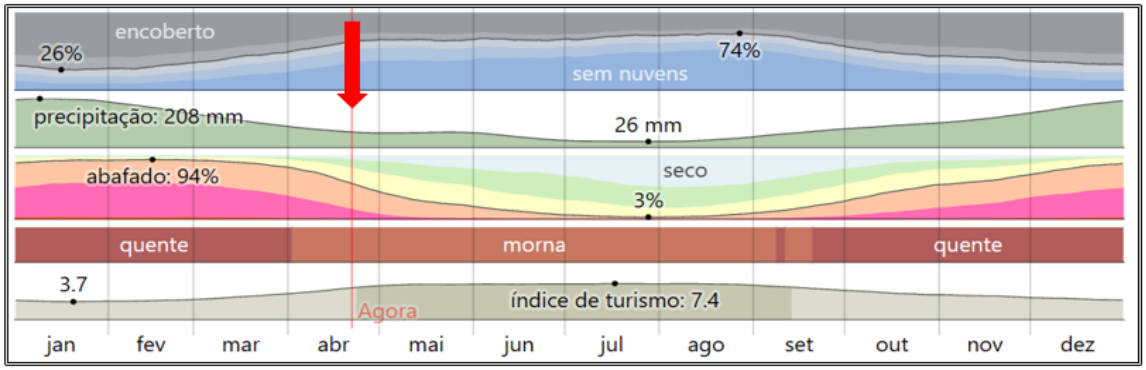
26 mm é a precipitação do mês julho, que é o mês mais seco. Com uma média de 253 mm o mês de janeiro é o mês de maior precipitação.

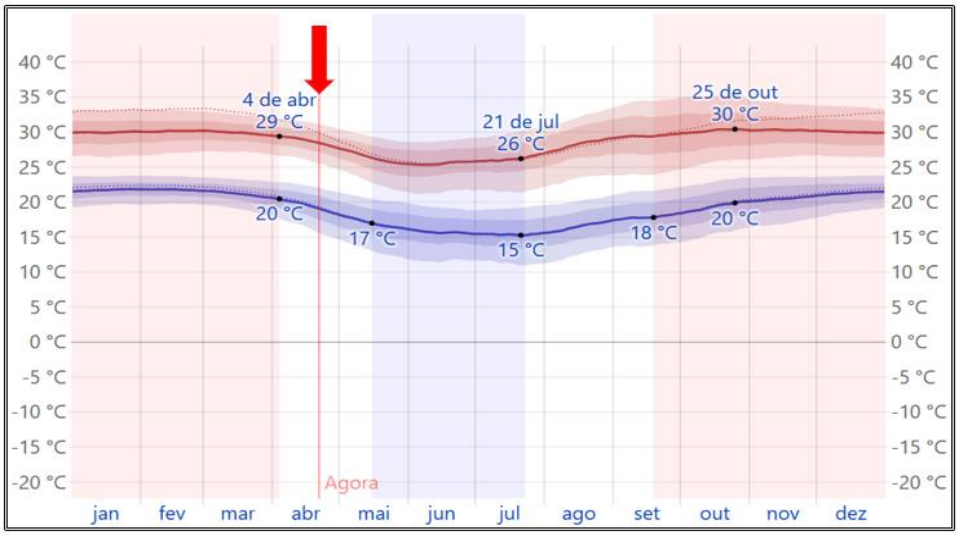
CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA. PRIVADA. ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN - VALOR DE TERRA NUA

DADO COLETADO EM: 27/03/2023

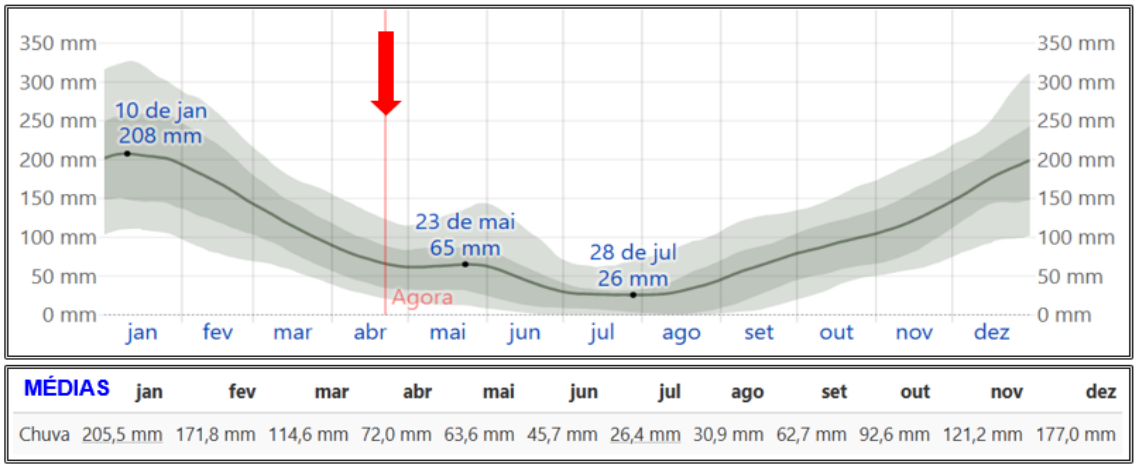




Média	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Alta	30 °C	30 °C	30 °C	29 °C	26 °C	26 °C	26 °C	28 °C	29 °C	30 °C	30 °C	30 °C
Temp.	25 °C	26 °C	25 °C	24 °C	21 °C	20 °C	20 °C	22 °C	23 °C	25 °C	25 °C	25 °C
Baixa	22 °C	22 °C	21 °C	19 °C	17 °C	16 °C	15 °C	17 °C	18 °C	19 °C	21 °C	21 °C

Figura 4. Gráfico de Temperatura
Fonte: https://pt.weatherspark

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br



MÉDIAS	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Chuva	205,5 mm	171,8 mm	114,6 mm	72,0 mm	63,6 mm	45,7 mm	26,4 mm	30,9 mm	62,7 mm	92,6 mm	121,2 mm	177,0 mm

Figura 4.1 Gráfico de Temperatura
Fonte: https://pt.weatherspark

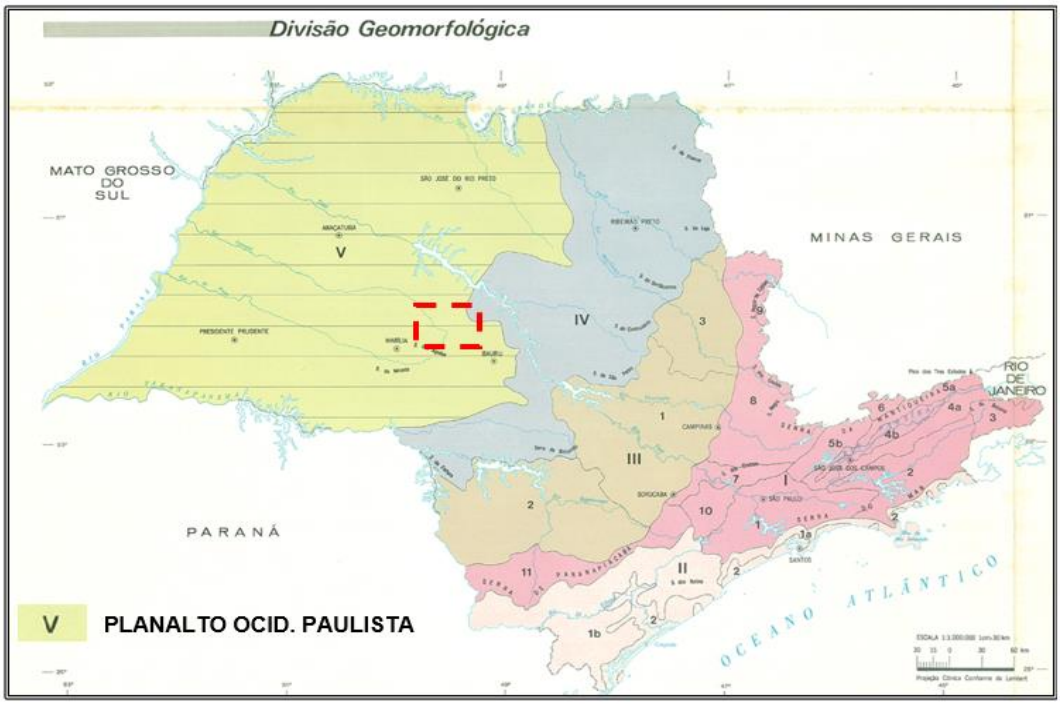
4.3 Geomorfologia regional

Em relação aos critérios geomorfológicos, o município de **Uru – SP**, apresenta seu território inserido na área de abrangência da **UGRHI 16 – BH- TB**, e esta, por conseguinte, encontra-se em área denominada como **Planalto Ocidental Paulista** – ao contrário do que o nome sugere, é uma superfície irregular com altitude acima de 300 metros. É o produto da erosão sobre as rochas cristalinas ou sedimentares. Pode ter morros, serras ou elevações íngremes de topo plano (chapadas).

Caracteriza-se por apresentar um relevo monótono, levemente ondulado e com predomínio de colinas que variam de amplas para medias.

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA. PRIVADA. ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA

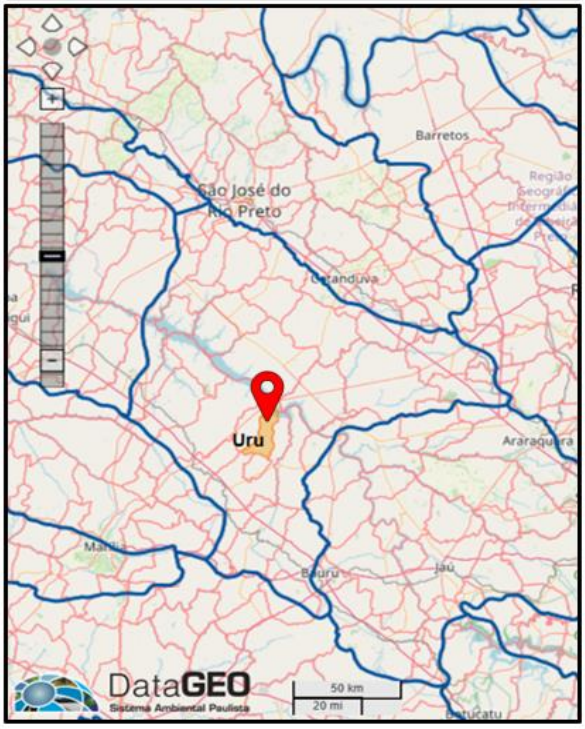


CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA, PRIVADA, ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA

LOCALIZAÇÃO DE URU-SP, EM RELAÇÃO A ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA UGRHI 16-BH – TB (TIETÊ / BATALHA)



CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

REPRESENTAÇÃO DA GEOMORFOLOGIA E GEODIVERSIDADE DO MUNICÍPIO DE URU – SP E MUNICÍPIOS VIZINHOS

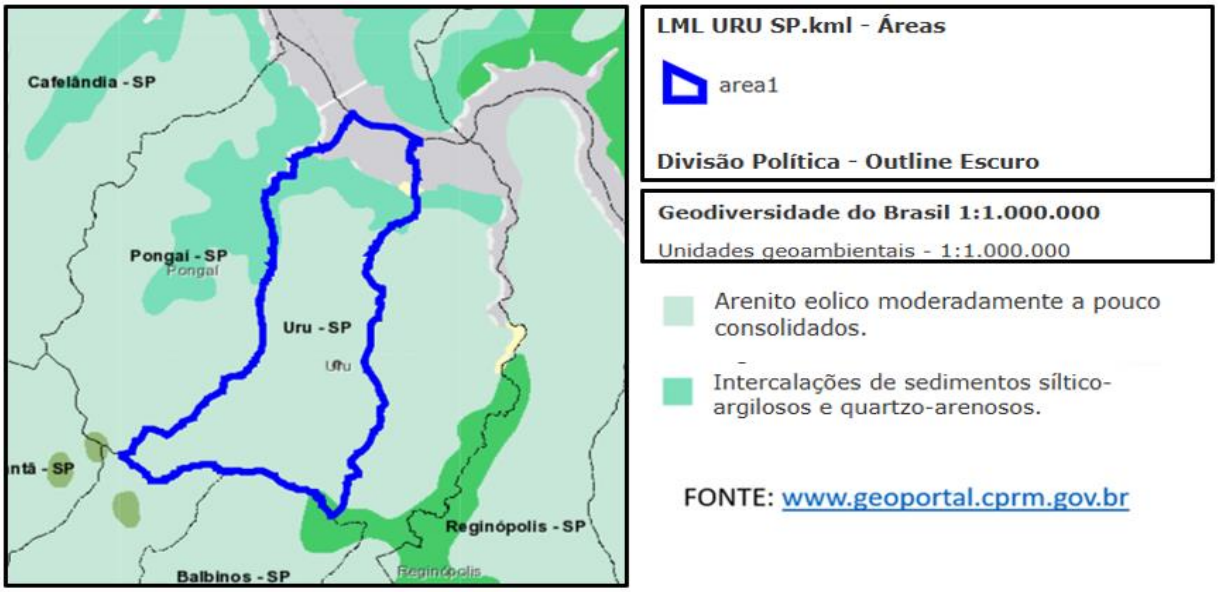


Figura 5. Representação formação geomorfológica regional no município de Uru - SP e municípios lindeiros. Fonte: PRONASOLOS GEOPORTAL

4.4 Solos

O solo do predominantemente no município de **Uru - SP** e nos municípios lindeiros em sua grande maioria é o **(PVAe) – Argissolo Vermelho – Amarelo Eutrófico,** são solos de maior fertilidade natural (Eutróficos), com boas condições físicas e em relevos mais suaves apresentam maior potencial para uso agrícola. Suas limitações estão mais relacionadas a baixa fertilidade, acidez, teores elevados de alumínio e a suscetibilidade aos processos erosivos, principalmente quando ocorrem em relevos mais movimentados. Os Argissolos tendem a ser mais suscetíveis aos processos erosivos devido à relação textural presente nestes solos, que implica em diferenças de infiltração dos horizontes superficiais e subsuperficiais. No entanto, os de texturas mais leves ou textura média e de menor relação textural são mais porosos, possuindo boa permeabilidade, sendo, portanto, menos suscetíveis à erosão. **(LVd)** – **Latossolo Vermelho Distrófico** , São identificados em extensas áreas nas regiões Centro-Oeste, Sul (Figura 2) e Sudeste do país, sendo responsáveis por grande parte da produção de

grãos do país, pois ocorrem predominantemente em áreas de relevo plano e suave ondulado, propiciando a mecanização agrícola.

Os latossolos são passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento. Normalmente, estão situados em relevo plano a suave-ondulado, com declividade que raramente ultrapassa 7%, o que facilita a mecanização. São profundos, porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos, friáveis e de fácil preparo. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida com reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes.

Um fator limitante é a baixa fertilidade desses solos. Contudo, com aplicações adequadas de corretivos e fertilizantes, aliadas à época propícias de plantio de cultivares adaptadas, obtêm-se boas produções.

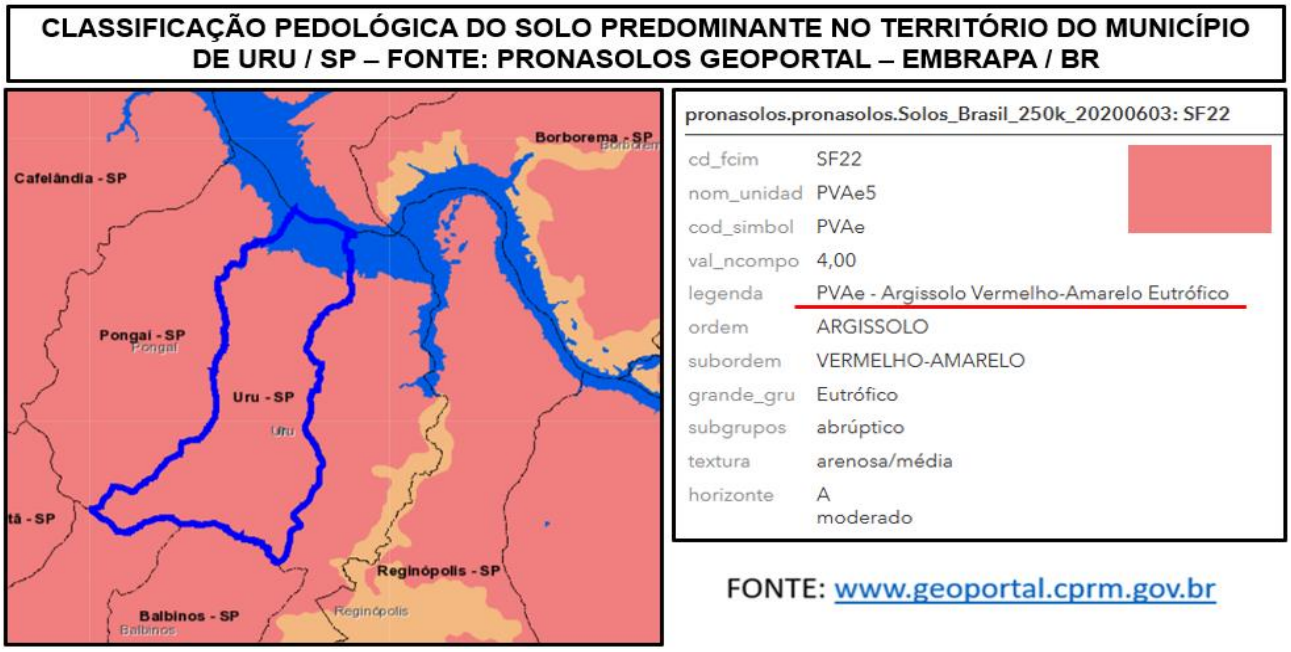


Figura 6. Representação dos tipos de solos predominantes encontrados na região do município objeto da avaliação. Fonte: **PLANO DE MANEJO – BH – TB – UGRHI 16 / PRONASOLOS GEOPORTAL – EMBRAPA / BR**

4.5 Topografia

A topografia do município é caracterizada como acentuada, com uma declividade constante sendo possível a mecanização agrícola, altitude local variando em torno de 478 m a 550 m ao nível de do mar.



CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

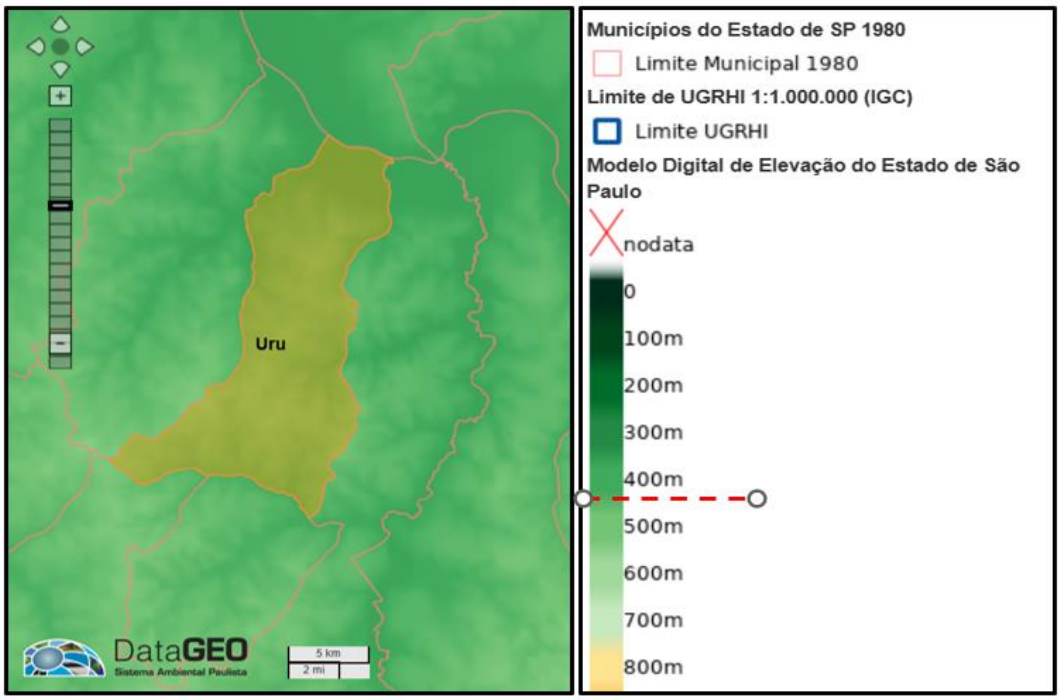


Figura 7. Representação do relevo município de **Uru - SP**. Fonte: DATAGEO – AMBIENTES - ,MODELO DIGITAL DE ELEVAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

4.6 Vegetação Regional

A vegetação regional é dividida em **Vegetação secundárias**, que são aquelas resultantes de um processo natural de regeneração da vegetação, em áreas onde no passado houve corte raso da floresta primária.

Nesses casos, quase sempre as terras foram temporariamente usadas para agricultura ou pastagem e a floresta ressurge espontaneamente após o abandono destas atividades. Também são consideradas secundárias as florestas muito descaracterizadas por exploração madeireira irracional ou por causas naturais, mesmo que nunca tenha havido corte raso e que ainda ocorram árvores remanescentes da vegetação primária.

E a vegetação que mais domina sobre o município, a **Savana/Floresta Estacional,** vegetação adaptada a regiões normalmente planas, com climas secos (um a quatro meses sem chuva) e solos pobres e ácidos. Apresenta-se sob quatro formas distintas: savana típica (cerrado stricto sensu), com arbustos e árvores de até 7 metros de altura, caules e galhos tortuosos recobertos por casca espessa; savana florestada (cerradão), com árvores de até 12 metros de altura, mais fechada e densa que a savana típica; savana arborizada (campo cerrado), com predomínio de vegetação herbácea,

principalmente gramíneas, e pequenas árvores e arbustos bastante espaçados entre si; e savana gramíneo-lenhosa (campo), constituída por uma vegetação herbácea, sem árvores.

VEGETAÇÃO REGIONAL – URU - SP E MUNICÍPIOS VIZINHOS

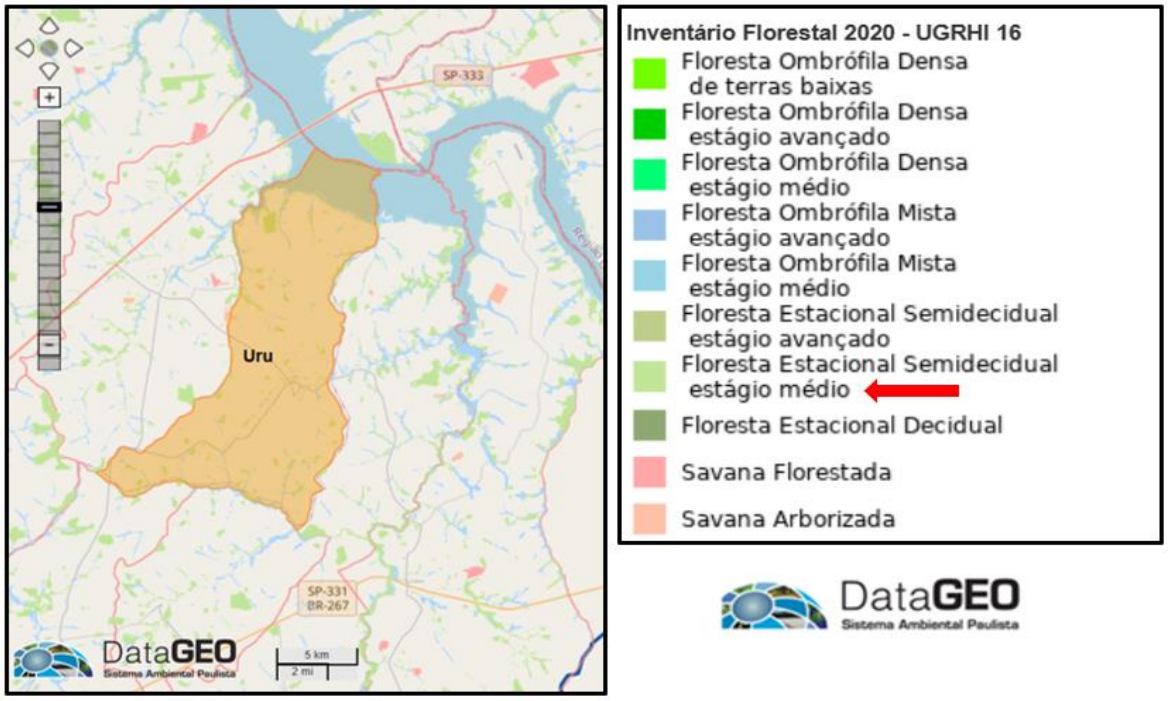


Figura 8. Representação dos tipos de vegetação predominantes encontrados na região. Fonte: IBGE. CB – TIETÊ BATALHA – UGRHI 16. / DATAGEO AMBIENTE.

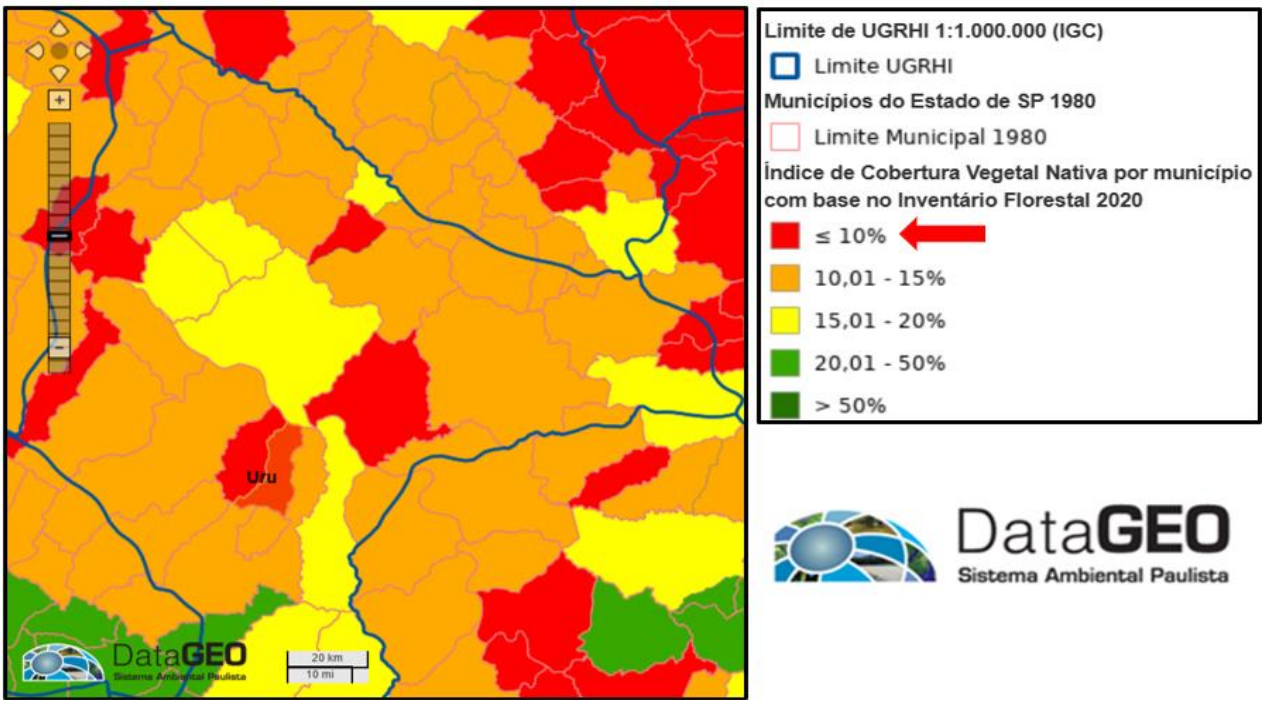


Figura 8.1. Representação do percentual de Vegetação Nativa Remanescente no município de **Uru / SP** e na UGRHI pertencente. Fonte: DATAGEO AMBIENTE.

4.7 Município de Uru - SP

4.7.1 Histórico

O patrimônio de Uru, justamente com os de Novo Destino, de Palmital, de Córrego da lagoa, de Cantagalo e de Laranjal, passaram a constituir o Distrito de Paz de Santo Antônio do Uru, em 19334, sob a jurisdição do Município e comarca de Pirajuí.

Localizado no médio curso do rio Tietê, o núcleo teve o nome simplificado para Uru, em 1939, toponímia que decorre da língua tupi, significado ave da família das "odontofóridas", também conhecidas como "corcovado".

No mesmo ano, Uru passou a abranger o território da própria Sede e o de João de Castro Prado, no antigo patrimônio de Novo Destino.

4.7.2 Formação Administrativa:

. Distrito criado com a denominação de Santo Antônio do Uru, pelo decreto nº 6466, de 26-05-1934, subordinado ao município de Pirajuí.

Pelo decreto estadual nº 9775, de 30-11-1938, o distrito de Santo Antônio do Uru passou a denominar-se Uru.

Pelo decreto estadual nº 10118, de 14-04-1939, o distrito de Uru, o município de Pirajuí, pertencente ao têrmo e comarca de Pirajuí, passou a constituir-se de 2 zonas distritais, denominadas Uru e João Castro Prado, localizada esta na povoação de Novo Destino.

No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o distrito de Uru figura no município de Pirajuí.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1950. Elevado à categoria de município com a denominação de Uru, pela lei estadual nº 2456, de 30-12-1953, desmembrado do município de Pirajuí. Sede no antigo distrito de Uru.

Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1955. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

Alteração toponímica distrital Santo Antônio do Uru para Uru, alterado pelo decreto estadual nº 9775, de 30-11-1938.

Fonte

IBGE

4.8 Uso e Ocupação dos solos:

No município de **URU - SP**, a ocupação de solos se dá em grande parte pela atividade pecuária, apresentando a maior parte do seu território, ocupada por áreas de pastagens.

- O município de Presidente Alves mante em seu território, aproximadamente 23% de áreas compostas por Formação Florestal;

- A atividade da Silvicultura vem ganhando espaço gradualmente no território do município, e apresenta pequenos fragmentos de áreas, compostas pelo cultivo de citros.

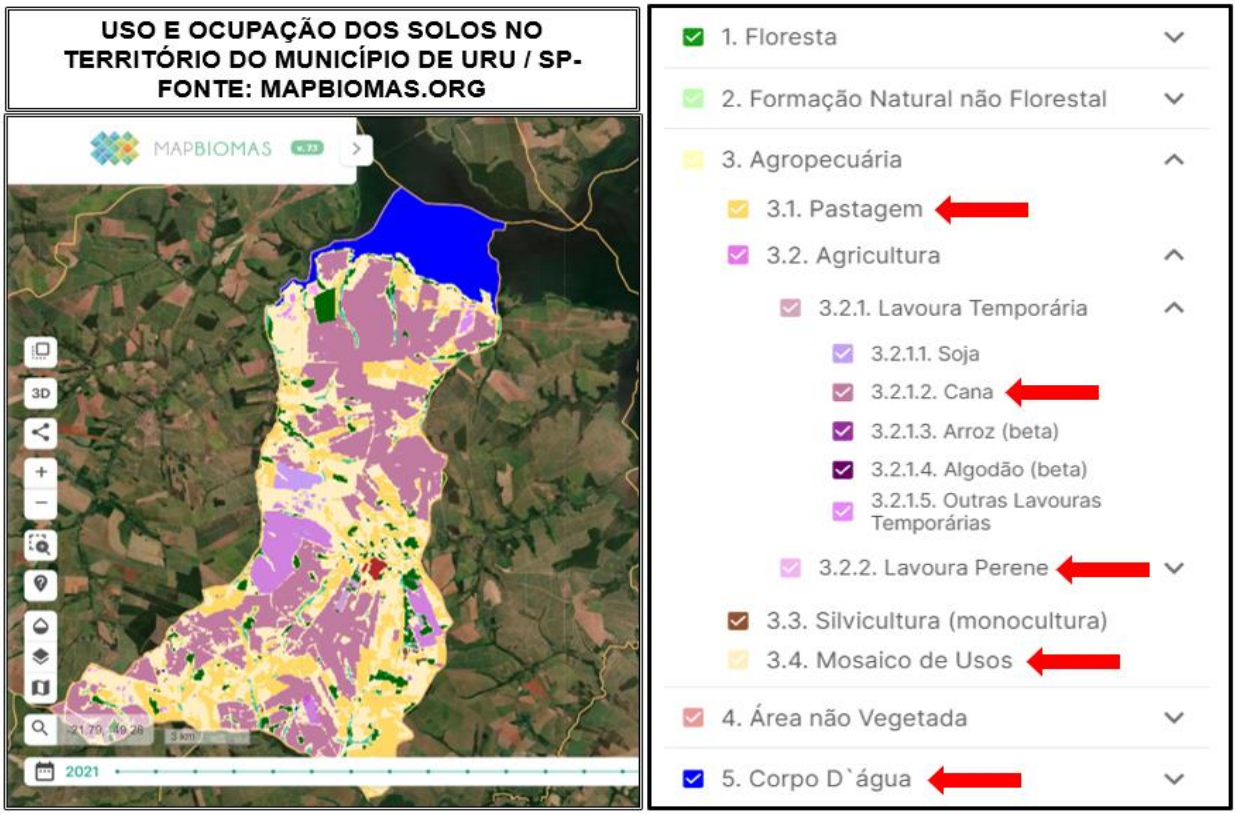


Figura 9. Imagem de Satélite do município de Uru – SP (USO E OCUPAÇÃO DOS SOLOS NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO) – Fonte: *www.mapbiomas.org*

4.9 Ocupações circunvizinhas

As ocupações dos solos das áreas rurais dos municípios lindeiros caracterizam-se por atividade voltada predominantemente à agricultura e similares às atividades existentes nas áreas rurais do município de **Uru – SP,** com exceção dos municípios de Reginópolis e e Pirajuí – SP, onde a cultura canavieira se apresenta em avanço mais acentuado em detrimento das áreas de pastagens.

5 COLETA DE DADOS

5.1 Consulta de Mercado.

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com propriedades localizadas em munícipios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade.

5.2 Cotações de Mercado – Período de coleta: 27/03/2023 a 20/04/2023.

Na Tabela 5 estão às descrições das ofertas levantadas no mês de **abril de 2023**, os imóveis abaixo listados estão localizados: 2 elementos amostrais no município alvo dessa avaliação e 5 elementos amostrais em municípios lindeiros com as mesmas características.

Tabela 5. Ofertas.

Ofertas	Município	Hectares	Valor Total	Valor Hectare	*Capacidde/Uso	**Tamanho	**Benfeitorias	Telefone	Descrição
Nº 1	Pongai - SP	43,56	R$ 3.150.000,00	R$ 72.314,05	0,950	1,091	1,200	(11) 3255-1230 / (11) 97070-0007	18 Alqueires; Excelente fazenda na região de Pongaí alqueires; Nascente; Curral; Pasto; 6km do centro da Cidade de Presidente Alves Casa sede e demais benfeitorias.
Nº 2	Pirajuí - SP	170,61	R$ 12.000.000,00	R$ 70.335,85	0,950	1,073	1,200	JR Larraz (016) 991744723	70,5 alqueires sendo 61,5 alqueires em cana arrendada, boa logística; Area total 70,5 alqueires / 170,61 hectares; Sendo 61,5 em cana arrendada a 40 toneladas, Contrato até 2026; Topografia ondulada leve; 5 km do asfalto; Boa logística. – elevado nível de benfeitorias.
Nº 3	Pirajuí - SP	245,10	R$ 16.000.000,00	R$ 65.279,48	0,950	1,082	1,150	(14) 4141-5872 (14) 98836-2944 (14) 98836-2944	105 alqueires, com 103 de amendoim (colheita em breve). A 2 km do asfalto. Terra muito boa para cana, soja, milho; Terra de primeira.
Nº 4	Borborema - SP	76,08	R$ 4.800.000,00	R$ 63.091,48	0,950	1,023	1,200	(14) 99131-9776	76,08 hectares (20% de reserve legal já estabelecida): CAR e GEO OK; Rendimento mensal de aluguel (com barracão de 11m x 35m) de 6.000 metros quadrados para empresa tratamento madeira: R$ 4.750,00/mês; Mangueiro completo para 150 cabeças com tronco e balança digital; Casa funcionário com amplo barracão em anexo; Casa sede (120 metros quadrados, dois quartos e dois banheiros) avarandada e cercada com alambrado
Nº 5	Presidente Alves - SP	159,72	R$ 9.900.000,00	R$ 61.983,47	0,950	1,042	1,100	(14) 3104-5050	66,00 Alqueires Paulista, atualmente utilizada para pecuária, topografia ondulada, totalmente mecanizável, georreferenciada, toda cercada com várias divisões de pasto, 01 córrego, 01 açude, poço semiartesiano. Benfeitorias: ampla sede construída em alvenaria com laje, 04 dormitórios, sala grande, e demais dependências; casa para funcionário, curral completo, pocilga com gaiolas para cria, depósito. ótima localização, distante 03 km do asfalto.
Nº 6	Uru - SP	96,80	R$ 5.000.000,00	R$ 51.652,89	0,903	1,042	1,100	(14) 3879-9810 / (14) 99845-0999	40/alqueires na pecuária.; Boa de água.; Beira da pista.; Com 3 casas.; Curral.; Água de mina e 2 córregos na propriedade.
Nº 7	Presidente Alves - SP	70,18	R$ 2.600.000,00	R$ 37.047,59	0,903	1,037	0,849	(14) 3202-7777 (14) 99717-5858 (14) 99773-8386	29 alqueires, Reserva 20%, Planta 24 alqueires, Gado 100%, Casa simples, Curral simples, Boa de água, Faz divisa com a cidade, Beira da Pista

*CAPACIDADE DE USO CONFORME CLASSIFICAÇÃO DE MENDES SOBRINHO.

5.3 Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

5.4 Ofertas

Será deduzido o percentual de 10% a 30% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.

5.5 Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Pelo município de Uru - SP, a principal via que passa pelo município, é a SPA-246/333, que liga Uru ao município de pongai e dá acesso à SP 333 (Rodovia Leonor Mendes de Barros); o município ainda conta com a Estrada Vicinal 264/333.

O município de **Uru - SP**, apresenta uma extensa malha de estradas rurais, que são efetivamente utilizadas para o escoamento dos produtos do agronegócio do município; estas estradas são de terra e/ou terra/cascalho, com manutenções realizadas periodicamente, apresentando dessa forma, boa praticabilidade o ano todo.

Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em Vicinal II, conforme tabela abaixo

Tabela 6. Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	**Importância das Distâncias**	**Praticabilidade no Ano**	**Escala de Valor**
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	1ª Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	Estradas e servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na Estação chuvosa	75%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%

5.6 Classe de capacidade de uso

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

As células **hachuradas** representam o enquadramento do imóvel avaliando quanto à capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Tabela 7. Capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

GULLIFER – ASSESSORIA EM GESTÃO PÚBLICA. PRIVADA. ENGENHARIA E AGRONEGÓCIOS LTDA EPP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN - VALOR DE TERRA NUA

Este item visa classificar ou agrupar as terras do município de **Uru - S**P nas aptidões agrícolas expostas no art. 2°, IN 1.877/19:

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;

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;

III - 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;

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;

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

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.

Com base no último censo agropecuário realizado no município de **Uru – SP** pelo IBGE no ano de 2017 é possível determinar a aptidão das terras no município avaliado segundo as Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB N° 1.877, de 2019, conforme a figura abaixo.

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

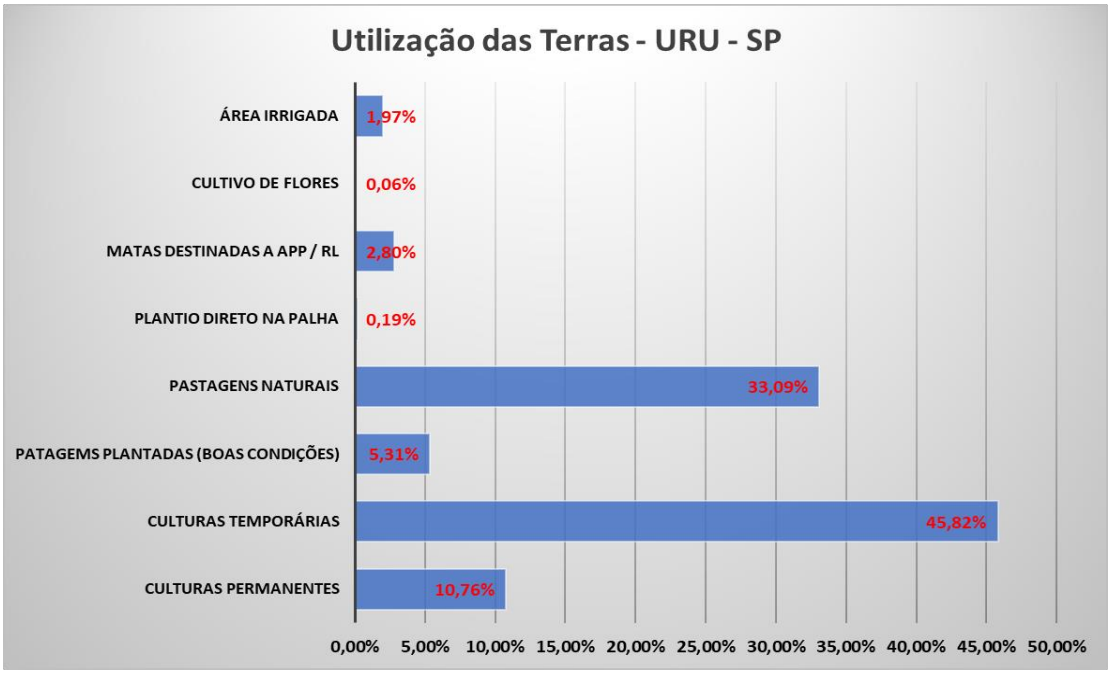


Figura 11. Representação da utilização de terras no município de **Uru - SP**. Fonte IBGE – ano 2017.

Tabela 8. Relação entre Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB n° 1.877, de 2019.

Classes de Uso (Mendes Sobrinho)	Incisos do Art. 6º, IN 1.877/2019	Ocorrência
I	I - lavoura - aptidão boa	Sim
II	II - lavoura - aptidão regular	Sim
III	III - lavoura - aptidão restrita	Sim
IV	III - lavoura - aptidão restrita	Sim
V	IV - pastagem plantada	Sim
VI	V - silvicultura ou pastagem natural	Sim
VII	VI - preservação da fauna ou flora	Sim
VIII	VI - preservação da fauna ou flora	Sim

Conforme a classe de usos e viabilidade de circulação, levantados e apresentados anteriormente, determina-se a capacidade de uso de solo conforme sua classificação.

Tabela 9. Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		**100%**	**95%**	**75%**	**55%**	**50%**	**40%**	**30%**	**20%**
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

5.7 Tamanho

Um dado importante retirado do SICAR/SP é que parte considerável destes imóveis cadastrados, estão abaixo 04 módulos fiscais ou 80 hectares. Com isso, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliado.

Este item é obtido utilizando a nota de tamanho atribuída ao avaliando em relação à oferta, conforme expressão abaixo.

$$r = \frac{Ta}{Tf}$$

$$Nota = 1 + \left(\sqrt{r - 1}\right) * 0{,}1$$

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

Tf = Tamanho imóvel oferta – Área

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

5.8 Benfeitorias

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em 20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliando, é proposto pelo avaliador a utilização Tabela 10, que atribui a benfeitorias do imóvel oferta em relação ao avaliando com as seguintes notas.

Tabela 10. 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

6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – "TERRA NUA":

Para a avaliação foi determinado notas ao avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

6.1 Notas Imóvel Avaliando.

Nota 1 – 0,800 – Classe de Capacidade de Uso.
Nota 2 – 1,000 – Tamanho.
Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

6.2 Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Área em hectares:		43,56
Valor:		R$ 3.150.000,00
Valor por hectare:		R$ 72.314,05
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta:		R$ 50.619,83
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,842	0,950
Tam	Fator de homogeneização: 0,917	1,091
Benf	Fator de homogeneização: 0,833	1,200

Imóvel 2:

Área em hectares:		170,61
Valor:		R$ 12.000.000,00
Valor por hectare:		R$ 70.335,85
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta:		R$ 49.235,09
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,842	0,950
Tam	Fator de homogeneização: 0,932	1,073
Benf	Fator de homogeneização: 0,833	1,200

Imóvel 3:

Área em hectares:		245,10
Valor:		R$ 16.000.000,00
Valor por hectare:		R$ 65,279,48
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta		R$ 48.959,61
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,842	0,950
Tam	Fator de homogeneização: 0,924	1,082
Benf	Fator de homogeneização: 0,869	1,150

Imóvel 4:

Área em hectares:		76,08
Valor:		R$ 4.800.000,00
Valor por hectare:		R$ 63.091,48
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta		R$ 47.318,61
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,842	0,950
Tam	Fator de homogeneização: 0,977	1,023
Benf	Fator de homogeneização: 0,833	1,200

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

Imóvel 5:

Área em hectares:		159,72
Valor:		R$ 9.900.000,00
Valor por hectare:		R$ 61.983,47
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta		R$ 46.487,88
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,842	0,950
Tam	Fator de homogeneização: 0,934	1,071
Benf	Fator de homogeneização: 0,833	1,200

Imóvel 6:

Área em hectares:		96,80
Valor:		R$ 5.000.000,00
Valor por hectare:		R$ 51.652,89
Valor por hectare deduzido o Fator de Oferta		R$ 41.322,31
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,886	0,903
Tam	Fator de homogeneização: 0,959	1,042
Benf	Fator de homogeneização: 0,909	1,100

Imóvel 7:

Área em hectares:		70,18
Valor:		R$ 2.600.000,00
Valor por hectare:		R$ 37.047,59
Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta		**Nota Oferta**
Cap/Uso	Fator de homogeneização: 0,886	0,903
Tam	Fator de homogeneização: 0,964	1,037
Benf	Fator de homogeneização: 1,177	0,849

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

6.3 Homogeneização:
Tabela 11. Tabela de homogeneização

Imóvel	R$/hectare (ddz)	Oferta	Cap/Uso	Tam	Benf	R$/ha homog.
1	R$ 50.619,83	0,950	0,842	0,917	0,833	**R$ 30.929,34**
2	R$ 49.235,09	0,950	0,842	0,932	0,833	**R$ 30.575,34**
3	R$ 48.959,61	0,950	0,842	0,924	0,869	**R$ 31.445,00**
4	R$ 47.318,61	0,950	0,842	0,977	0,833	**R$ 30.804,01**
5	R$ 46.487,88	0,950	0,842	0,934	0,833	**R$ 28.931,26**
6	R$ 41.322,31	0,903	0,886	0,959	0,909	**R$ 28.819,64**
7	R$ 37.047,59	0,903	0,886	0,964	1,177	**R$ 25.973,01**

Objetivo: Determinação de Valores e coeficientes de homogeneização (Valor Homogeneizado)
R$/ha: Valor por hectare das amostras.
Oferta: Fator referente à oferta ou transação efetivada.
Cap/Uso: Fator de Classe de Capacidade de Uso.
Tam: Fator de comparação com o tamanho da área produtiva.
Benf: Fator de comparação das benfeitorias.

6.4 Valores homogeneizados (Xi), em R$/ha:

6.4.1 Média

$$X = \sum\left(\frac{Xi}{n}\right)$$

Onde,

X = Média
Xi = Valor Homogeneizado R$/ha
n = Número de ofertas

Média = R$ 29.639,66

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

6.4.2 Desvio Padrão

$$S = \sqrt{\sum\left(\frac{(X - Xi)^2}{(n-1)}\right)}$$

S = Desvio padrão

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R$/ha

n = Número de ofertas

Desvio padrão: R$ 1.891,75

6.4.3 Erro padrão

$$SE = \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde,

SE = Erro padrão da média

S = Desvio padrão

n = Número de ofertas

Erro padrão = R$ 715,01

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de *Chauvenet*

Tabela 12 – Critério de *Chauvenet* para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão - VC
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	**1,80**
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

$$d = \frac{|Xi - X|}{S} < VC$$

S = *Desvio padrão*

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R$/ha

n = Número de ofertas

VC = Valor crítico

d = *desvio*

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = **1,80**

AMOSTRA 1:	d = 0,68 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 2:	d = 0,49 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 3:	d = 0,95 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 4:	d = 0,62 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 5:	d = 0,37 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 6:	d = 0,43 < 1,80	(amostra pertinente)
AMOSTRA 7:	d = 1,93 > 1,80	(amostra não pertinente)

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos, dentro dos quais, teoricamente, um valor, tem 80% de chance de ser encontrado.
Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

e

$$Ls = X + tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

Li = Limite inferior
Ls – Limite superior
S = Desvio padrão
X = Média
tc = valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.
n = Número de ofertas

Tabela 13 – Tabela de Percentis da Distribuição t de *Student.*

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	**1,44**	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,85	3,15	3,55	3,85
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82	3,12	3,51	3,79
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66
30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2,68	2,94	3,26	3,50
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39
120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29

Limite inferior do intervalo de confiança (*Li*):

*Li = 29.639,66 - 1,44 * 1.891,75 / √ (n - 1)* = **R$ 28.527,54**

Limite superior do intervalo de confiança (*Ls*):

*Ls = 29.639,66 + 1,44 * 1.891,75 / √ (n - 1)* = **R$ 30.751,78**

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

6.7 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando a amplitude do intervalo de confiança, deverá ser considerado o campo de arbítrio idêntico ao intervalo de confiança.
Campo de arbítrio: de **R$ 28.527,54** a **R$ 30.751,78**

6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando:

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, foi adotado **o menor valor calculado**, dentro do Intervalo de Confiança (IC), que corresponde ao **Limite Inferior do Intervalo de Confiança (IC)**; considerando ainda a **forte impactancia da especulação imobiliária na elevação dos preços de terras** no município alvo da avaliação, assim como na região adjacente.

Desta forma o Valor por hectare do avaliando: **R$ 28.527,54 – Classe de Aptidão I**

6.9 Resultados

Segue abaixo o Valor de Terra Nua (VTN) – Exercício 2023

Após a determinação do valor terra nua de “classe I - lavoura - aptidão boa”, obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores, conforme a tabela abaixo.

Tabela 14. Resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da Terra Nua – VTN – Exercício 2023, no município de **URU - SP** para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

VALOR EM R$/hectares – EXERCÍCIO 2023					
I - Lavoura - aptidão boa	II - Lavoura - aptidão regular	III - Lavoura - aptidão restrita	IV - Pastagem plantada	V - Silvicultura ou pastagem natural	VI - Preservação da fauna ou flora
R$ 28.527,54	**R$ 23.178,62**	**R$ 20.918,70**	**R$ 20.604,92**	**R$ 19.677,69**	**R$ 13.774,38**

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.cm.br

7 CONCLUSÃO

Este trabalho teve como escopo, através do processamento de dados de mercado e cálculo em função de metodologia específica empregada para esta finalidade, determinar o **VTN - 2023** para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no **município de URU - SP**. Desta forma declaro como verdadeiras as informações apresentadas, com ciência do requerente.

O presente trabalho segue as normas técnicas pertinentes e está sob responsabilidade do profissional devidamente habilitado, abaixo qualificado.

Monte Aprazível - SP, 26 de abril de 2023

LEANDRO FERREIRA:07045536860
Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860
Date: 2023.04.27 10:58:36 -03'00'

Leandro Ferreira
CREA – SP – 5070044789 - SP
CPF nº 070.455.368-60
Responsável Técnico
ART N° **28027230230652782**

CNPJ:10.994.034/0001-00
Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000
Fone: (11) 99428-3365 / (17)99223-3993
e-mail: gullifer@bol.com.br

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2

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
28027230230652782

1. Responsável Técnico

LEANDRO FERREIRA
Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**
RNP: **2015856404**
Registro: **5070044789-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE URU - SP**
CPF/CNPJ: **44.556.207/0001-12**
Endereço: **Avenida FRANCISCO TELLES**
N°: **461**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Uru**
UF: **SP**
CEP: **16650-015**
Contrato:
Celebrado em: **24/03/2023**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **4.500,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida FRANCISCO TELLES**
N°: **461**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Uru**
UF: **SP**
CEP: **16650-015**
Data de Início: **27/03/2023**
Previsão de Término: **27/04/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	**Laudo**	**de uso de solos - rural**	**14445,00000**	**hectare**

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

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS, PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA - EXERCÍCIO 2023, NO MUNICÍPIO DE URU - SP; ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDENDO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN 1877 DA RFB, PARA ESTA FINALIDADE.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

URU - SP **Local** 27 **de** abril **de** 2023 **data**

LEANDRO FERREIRA:07045536860 Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860 Date: 2023.04.27 10:59:42 -03'00'

LEANDRO FERREIRA - CPF: 070.455.368-60

PREFEITURA MUNICIPAL DE URU - SP - CPF/CNPJ: 44.556.207/0001-12

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

Valor ART R$ **96,62** Registrada em: **27/04/2023** Valor Pago R$ **96,62** Nosso Numero: **28027230230652782** Versão do sistema

Impresso em: 27/04/2023 10:55:29

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

LEANDRO FERREIRA:07045536860 Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860 Date: 2023.04.27 11:00:11 -03'00'

Licitações e Contratos

Aviso de Licitação

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE URU torna público para conhecimento dos interessados pessoas físicas e jurídicas, que fará realizar licitação na modalidade **LEILÃO,** do tipo maior lance, objetivando a venda de veículos, sucatas, máquinas e inservíveis de propriedade da prefeitura do município de Uru, no estado em que se encontram, cuja relação, descrição e quantitativos encontram-se no edital disponibilizado na prefeitura municipal, A PARTIR DO DIA 23 de JUNHO de 2023 e no SITE do LEILOEIRO OFICIAL (www.sumareleiloes.com.br). Este certame foi processado e julgado em conformidade com as normas gerais da Lei Federal nº 8.666/93 e demais normas complementares e disposições deste instrumento. A sessão pública será realizada dia **21/07/2023** a partir das 14:00 horas na modalidade "on line", através da internet, pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUÍS TEIXEIRA QUENCA, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 1074, através do site www.sumareleiloes.com.br devendo os interessados cadastrarem-se no referido site com antecedência de 2 (dois) dias da realização do certame. Os interessados poderão visitar os veículos e bens nos dias: 19 e 20 de JULHO 08:00 às 11:00 e das 13:00 às 17:00 horas.

URU, 22 DE JUNHO DE 2023.
ROBSON EDUARDO FORTE
PREFEITO MUNICIPAL DE URU

.....

PODER LEGISLATIVO

Outros Atos

CÂMARA DO MUNICÍPIO DE URU

CNPJ: 51.499.077/0001-99

AVENIDA FRANCISCO TELLES, 472 - CEP 16650-015 - URU - ESTADO DE SÃO PAULO

TELEFONE: (14) 3582-1117 - E-mail: camarauru@ig.com.br

Uru, 14 de junho de 2.023.

COMUNICADO:

A Presidência da Câmara Municipal de Uru, vem através deste ato **INFORMAR** a população Uruense que as Contas do Poder Executivo, relativas ao **Exercício de 2021**, sob o **TC-007171.989.20-5**, encontra-se nesta Casa de Leis a disposição dos munícipes e permanecerão por **60 dias** para apreciação de quem se interessar, nos termos do artigo 16 da Lei Orgânica do Município de Uru.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveito a oportunidade para reiterar protestos de estima e consideração.

LEANDRO CAPELLI REIS

Presidente

02