DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE PARAÍSO

Conforme Lei Municipal nº 1.092, de 21 de maio de 2015

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

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Outros atos oficiais 2

EXPEDIENTE

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

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Paraíso
CNPJ 45.127.248/0001-56
Rua do Café, 649 – Centro
Telefone: (17) 3567-9510
Site: www.paraiso.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/paraiso

Câmara Municipal de Paraíso
CNPJ 51.840.619/0001-45
Rua Prof. Sud Menucci, 505 - Centro
Telefone: (17) 3567-1173
Site: www.camaraparaiso.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 Paraíso garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.paraiso.sp.gov.br

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

MUNICIPIO DE PARAISO/SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: Definir o Valor da Terra Nua (VTN)
LOCAL: Zona Rural
MUNICIPIO: Paraíso/SP
INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Paraíso/SP
REFERENCIA: 26 de agosto/2024 a 25 de março/2025

Rua do Café nº. 649 – CEP 15825-000 – Paraíso (SP) – Fone 17 3567 9510
CNPJ nº. 45.127.248/0001-56
prefeitura@paraiso.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal de Paraiso/SP, por meio do responsável técnico, o Engenheiro Agrônomo Henrique da Fonseca Brandão, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do estado de São Paulo (CREA-SP) sob o número 5061324041 com CPF nº 142.641.498-60, utilizou o Método Comparativo direto de dados de mercado e tratamento dos dados através da homogeneização por fatores para identificar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme definido em 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019 (avaliação de bens — parte 1: procedimentos gerais) e 8.1 da ABNT NBR 14.653-3:2019 (avaliação de bens — parte 3: imóveis rurais), a pesquisa foi realizada de agosto de 2024 a março de 2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA QUE SOLICITOU O TRABALHO

Nome: Prefeitura Municipal de Paraíso
Endereço: Rua do Café, 649 — Centro
Município: Paraíso/SP
Estado: São Paulo
CEP: 15.825-000
CNPJ45.127.248/0001-56
Site: www.paraiso.sp.gov.br
Fone: (17) 3567-9510

3. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo atender, conforme Art. 1, da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14/03/2019, a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) a Secretária Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo

Município de Paraíso - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do município de Paraíso/SP.

Considera-se a definição de terra nua, conforme a Norma Brasileira — NBR item 14.653- 3 de 2004, "terra sem produção vegetal ou vegetação natural".

4. PRESSUPOSTOS

Para determinar o valor de avaliação da terra nua — VTN, foi adotado uma situação paradigma, uma vez que os valores encontrados serão utilizados pelo município para efeito de tributação e não existe um imóvel físico para ser avaliado neste trabalho.
A Instrução Normativa IN SRF nº 256/2002, alterada pela IN RFB nº 861/2008, que normatiza a tributação relativa ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, dispõe em seu Art. 32 que:
Art. 32. Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do solo com sua superfície, bem assim das florestas naturais, das matas nativas e das pastagens naturais que integram o imóvel rural. S IO Não integram o VTN os valores de mercado relativo a: I - construções, instalações e benfeitorias;
II — Culturas permanentes e temporárias; III — pastagens cultivadas e melhoradas; IV — florestas plantadas.
S 20 0 VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano ocorrência do fato gerador do ITR, e será considerado auto avaliação de terra nua a preço de mercado.

A NBR 14653-3:2019, da ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas, que consolida conceitos, métodos e procedimentos para serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais, dispõe em seu item 10.1.1 que:

"Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado".

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

Devido à dificuldade para identificar imóveis disponíveis no mercado imobiliário, foram adotados os imóveis transacionados no ano de 2024 no município. Para enquadramento nos 6 tipos de aptidões agrícolas, foi utilizado a escala de Mendes Sobrinho adaptada por Kozma (1984) para estimar o coeficiente de transformação.

Os valores unitários foram identificados conforme as aptidões agrícolas estipuladas no Art. 3 ^{0} da IN RFB N ^{O} 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019, conforme discriminados abaixo:

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;

1- 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;
IV - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;

V - 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.

5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO:

O município de Paraíso está situado na região intermediária de São José do Rio Preto e região imediata de Catanduva, no estado de São Paulo, localizado à 398 quilómetros da capital paulista. Ocupa uma área de 155,186 km2 e sua população estimada em 2022 era de 6.099 habitantes segundo IBGE/2023 (https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/paraiso/panorama). Os municípios confrontantes são: Monte Azul Paulista, Embaúba, Palmares Paulista, Catanduva e Pirangi.

5.1 Aspecto Físico:

A unidade de paisagem encontra-se em área denominada como Planaltos — 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).

As classes de solos com ocorrência predominante em sua grande maioria são o Latossolo Vermelho e Argissolo Vermelho-Amarelo. Latossolos são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. Os Latossolos são profundos, bem drenados e com baixa capacidade de troca de cátions, com textura média ou mais fina (argilosa, muito argilosa) e, com mais frequência, são pouco férteis. Os Latossolos Vermelhos com caráter férrico são

encontrados no estado de São Paulo na região de Cuestas, na Depressão Periférica e no oeste do estado associados às calhas de drenagem de alguns rios, como o Paranapanema e o Tietê, desenvolvidos de rochas básicas. Por apresentarem moderada reserva de macro e micronutrientes e serem estáveis mecanicamente têm alta resiliência. Apresentam capacidade produtiva estável ao longo de anos de cultivo quando são aplicadas adubação de manutenção e técnicas simples de conservação do solo. Devido a sua favorável fertilidade química e boas propriedades físicas, e por ocorrerem em relevo suavizados, sua vegetação original de floresta (Mata Atlântica) foi substituída por intensa atividade agrícola. O Argilossolo 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 à 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. De acordo com as limitações relacionadas aos Argissolos, a sua utilização exige um manejo adequado com a adoção de correção, adubação e de práticas conservacionistas para o controle da erosão.

A vegetação natural 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 também 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.

O clima em Paraíso é tropical. Chove muito menos no inverno que no verão. A classificação do clima é Aw de acordo com a Kôppen e Geiger. 22,4 ºc é a temperatura média. 1314 mm é a pluviosidade média anual. Existe uma diferença de 234 mm de precipitação entre o mês mais seco e o mês mais chuvoso. Ao longo do ano as temperaturas médias variam 5.0 ºc.

A economia do município tem grande força na produção de cana de açúcar. A economia também é movimentada pela pecuária, a agricultura, prestação de serviços e o comércio em geral do município.

5.2 Aspecto relativo à infraestrutura pública:

A região é servida por energia elétrica, sistema viário constituído por rodovias pavimentadas e não pavimentadas, correios, sistema de telefonia fixa e celular.

5.3 Aspectos ligados a equipamentos públicos:

A região possui sistema de transporte coletivo rodoviário intermunicipal e interestadual, transporte escolar, posto de saúde, assistência técnica agrícola, dentre outros. A malha rodoviária é composta por rodovia asfaltada como a SP-351.

5.4 Estrutura fundiária:

Os dados do SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL, com os dados de 2020, apresenta uma área rural de 36069,42 ha, com um total de 888 imóveis, média por imóvel de 40,6187 ha. Classificadas como pequenas propriedades, logicamente alguns imóveis apresentam área maiores sendo classificadas como médias e grandes propriedades.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

6.1 Características gerais

Denominação	imóveis rurais
Área da propriedade rural em estudo	1 hectare
Situação da propriedade rural — região	zona rural do município
Destinação da propriedade	agropecuária
Recursos Naturais (hídrico superficial)	suficiente
Sistema viário interno	suficiente
Telefonia/rede de energia elétrica	não observado

6.2 Características das Construções e instalações; Produtos vegetais; Obras e trabalhos de melhoria da terra; outros bens (máquinas, equipamentos, pecuária e outras)

Não avaliados

7. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

7.1 Determinação do valor da terra nua

Para identificação do valor de avaliação da terra na, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, conforme recomenda a ABNT NBR 14.653-3:2019, item 10.1. rodoviária é composta por rodovia asfaltada como a SP-351.
Os dados do SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL, com os dados de 2020, apresenta uma área rural de 36069,42 ha, com um total de 888 imóveis, média por imóvel de 40,6187 ha. Classificadas como pequenas propriedades, logicamente alguns imóveis apresentam área maiores sendo classificadas como médias e grandes propriedades.

> "***7.1.1 Terra nua***
> Na avaliação da terra nua, dever ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.
> No caso de existência de benfeitorias, pode-se estimar o valor da terra nua dos dados amostrais, com a utilização da equação de 8.4.2.5.
> O avaliado deve informar se considerou ou não a existência de ativos ou passivos ambientais. "

> **"7.1.2 *Método comparativo direto de custo***
> A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado. "

Para tratamento dos dados obtidos junto ao mercado adotou-se o tratamento por fatores, realizando a homogeneização por fatores,

através da planilha do Excel, afim de obter o valor unitário de mercado da terra nua, com aplicação de situação paradigma.

"7.1.3 homogeneização (ABNT NBR 14653-1:2019)
Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando "

"7.2 tratamentos por fatores

7.2.1. Os fatores a serem utilizados devem ser compatíveis com a data de referência da avaliação e a região para a qual/ são aplicáveis. Devem ser, alternativamente e de acordo com o grau de fundamentação, oriundos de:

- estudos embasados em metodologia científica;
- publicações de entidades técnicas reconhecidas;
- publicações científicas;
- análise do profissional da engenharia de avaliações.

7.2.2 No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o
Anexo B. "

"7.2.3 Fatores de homogeneização (ABNTNBR 14653-3:2019)
No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, entre outras: área, percentual de área aberta, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação, localização, topografia, limitação de uso e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme o Anexo B. "

Município de Paraíso - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Para tratamento dos 5 elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário utilizamos os seguintes fatores de homogeneização:

- Fator área (Fa) — Fa = (área do elemento da amostra / área do avaliando) ^{A}n, onde n=0,125 se a diferença for >30% e n=0,250 se a diferença for < 30%.
- Fator Fonte (Ff) — É a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

Pelo fato de todos os elementos utilizado serem vendas efetivadas foi considerado o índice igual a 1 para todos elementos.

- Fator localização (Fm) — Aplicado índice de 1,0 para todos elementos uma vez que todos estão situados em Paraíso, caracterizando situação semelhante.

7.3 Determinação do coeficiente para aplicação as aptidões agrícolas

Na identificação do Valor da Terra Nua VTN para cada aptidão agrícola, conforme solicitado pela Receita Federal adotamos os índices agronômicos como coeficientes de ajuste para o valor das terras em função diversas classes de capacidade de uso, conforme escala sugerida por Mendes Sobrinho citada por Kozma, 1984.

Considerando a situação como ótima, adotou-se na primeira situação (Lavoura — Aptidão boa) a classe I, na segunda (Lavoura — Aptidão regular) a classe II e assim, sucessivamente até a quinta aptidão, apenas para a sexta e última aptidão (Preservação da fauna ou flora) foi considerado a média das classes VI, VII e VIII.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

CAPACIDADE DE USO DA TERRA E VALOR RELATIVO A CADA CLASSE SEGUNDO MENDES SOBRINHO (Kozma, 1984)		
Classes de Uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pasta em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida e pecuária leiteira.	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige réticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

Tabela OI — Escala de valores conforme capacidade de uso da terra, KOZMA (1984)

A partir da obtenção do Coeficiente, conforme demonstrado anteriormente, seu percentual é multiplicado pelo valor médio de mercado, de modo a obtermos o valor médio de mercado para cada aptidão agrícola.

INDICES AGRONÔMICOS PARA OBTENÇAO DO VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUA Ao						
SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO					
	I 100%	II 95%	III 75%	55%	V 50%	(VI+VII+VIII) /3 30%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,300
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,285
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,270
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,240
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,225
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,210

Fonte: KOZMA (1984)

Tabela 02 —Índices agronômicos, adaptado de KOZMA (1984)

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

8. PESQUISA MERCADOLÓGICA

VALOR TERRA NUA - LAVOURA APTIDÃO BOA - MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SP FEVEREIRO/2025							
	DATA DO NEGÓCIO	NOME DO IMÓVEL	TRANSAÇÃO	ÁREA (ha)	VALOR DO NEGÓCIO (R$ TOTAL)	VALOR UNITÁRIO (R$/ha)	FONTE
1	10/03/2024	SITIO SÃO MANOEL	CV	13,9410	1.200.000,00	86.077,04	UIA 740 ITBI
2	24/01/2025	FAZENDA GRANADA	CV	2,5634	557.700,00	217.562,61	UIA 847 ITBI
3	07/02/2025	SITIO SÃO LUIZ	CV	5,1390	825.000,00	160.537,06	UIA 849 ITBI

Tabela 1 — Descrição dos elementos da pesquisa mercadológica, março de 2024 a fevereiro 2025, fonte setor de tributos Prefeitura Municipal de Paraíso/SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA – VTN

SITUAÇÃO PARADIGMA -Avaliando — Área média em hectare 6,3823 ha						
Elem.	Área (ha)	R$/ha Observado	Fatores			Valor homogeneizado
			Fm	Fa	Ff	
1	13,9410	86.077,04	1,0	0,8278	71.254,57	71.254,57
2	2,5634	217.562,61	1,0	0,0295	6.418,09	6.418,09
3	5,1390	160.537,06	1,0	0,1893	30.389,66	30.389,66

Média	R$ 36.017,70
Desv. Padrão	R$ 32.773,01
cv	90,99%

Fator área — Fa
Fa = (área do elemento da amostra/área do avaliando) ^A n
<30% n=0,250
>30% n=0,125
Diferença
Diferença
Fator localização — Fm (Município de Paraíso)
Fs=Situação semelhante = 1,0
Situação inferior =1,1
Situação superior = 0,9
Fator fonte — Ff
Oferta = 0,9
Venda = 1,0

9.1 Campo de arbítrio

Corresponde à sem amplitude em torno da estimativa pontual adotada, conforme item 3.1.9 da ABNT 14653-1:2019 e item 8.1.6 da ABNT NBR 14653-32019.

> ***"3. 1.9 Campo de arbítrio -*** intervalo de variação no entorno do estimador pontua/ adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo. "
>
> ***"8.1.6 -*** 0 campos de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência centra/ da avaliação. "

10. APLICAÇÃO DOS COEFICIENTES

Para determinar o valor unitário de mercado da terra nua para cada aptidão agrícola, multiplicou-se o Coeficiente adquirido através dos índices agronômicos pelo Valor unitário médio obtido pela homogeneização dos elementos transacionado, item 9 deste laudo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

SITUAÇÂO	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN (R$/HÁ)					
	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PERSERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
Ótima - 100%	47.348,00	41.086,00	34.974,00	26.687,00	22.706,00	18.455,00
Muito boa - 95%	44.980,60	39.031,70	33.225,30	25.352,65	21.570,70	17.532,25
Boa - 90%	42.613,20	36.977,40	31.476,60	24.018,30	20.435,40	16.609,50
Desfavorável - 80%	37.878,40	32.868,80	27.979,20	21.349,60	18.164,80	14.764,00
Má - 75%	35.511,00	30.814,50	26.230,50	20.015,25	17.029,50	13.841,25
Péssimo - 70%	33.143,60	28.760,20	24.481,80	18.680,90	15.894,20	12.918,50

Fonte de referência vide pagina 19

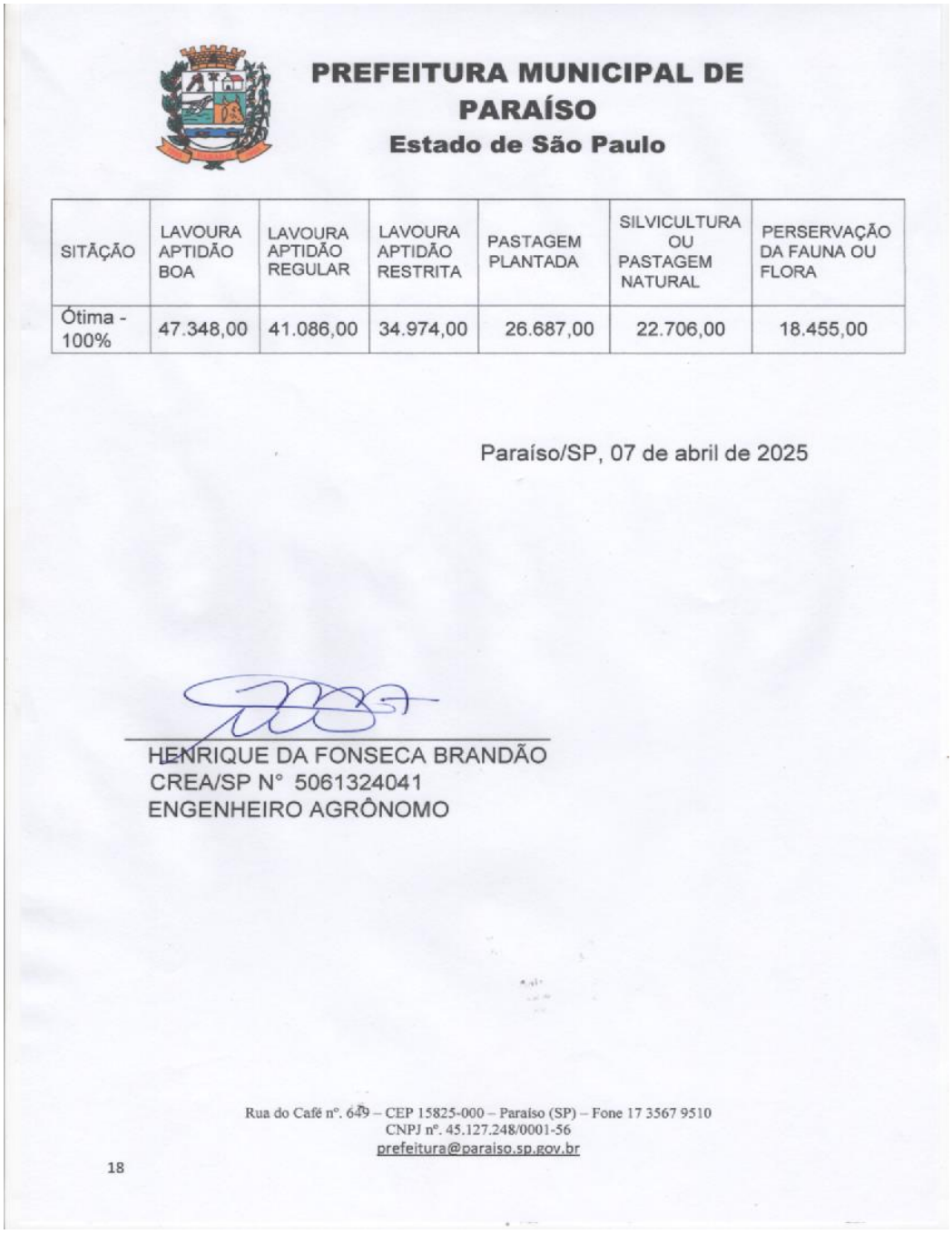
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

No decorrer da pesquisa mercadológica observou-se que devido à grande exploração da atividade canavieira no município, poucos imóveis são ofertados e ocorreram poucas transações no ano de 2024, com isso conclui-se que o mercado apresenta desempenho baixo, o que é normal para região no atual cenário da economia.

12. CONCLUSÃO

De acordo com o item 6.8.1 da ABNT 14653-1, que permite arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1% ao valor estimado, temos:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

SITÃÇÃO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PERSERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
Ótima - 100%	47.348,00	41.086,00	34.974,00	26.687,00	22.706,00	18.455,00

Paraíso/SP, 07 de abril de 2025

HENRIQUE DA FONSECA BRANDÃO
CREA/SP N° 5061324041
ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Rua do Café nº. 649 – CEP 15825-000 – Paraíso (SP) – Fone 17 3567 9510
CNPJ nº. 45.127.248/0001-56
prefeitura@paraiso.sp.gov.br

18

Rua do Café nº. 649 – CEP 15825-000 – Paraíso (SP) – Fone 17 3567 9510
CNPJ nº. 45.127.248/0001-56
prefeitura@paraiso.sp.gov.br

18

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo

12.REFERÊNCIAS

ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1:2001 — Avaliação de Bens,

BRASIL — Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta

IEA – Instituto de Economia Agrícola. Disponível em ano base 2023: http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx

IMOVELWEB - https://www.imovelweb.com.br/rurais-venda-catanduva-sp.html?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=Search_Sale_SP_tipo-inmueble_DSA&utm_content=Im%C3%B3veis&utm_term=&iv_=__iv_p_1_a_7720835226_g_80554043679_w_dsa-140015087069_h_20106_ii__d_c_v__n_s_c_587432145988_k__m__l__t__e__r__vi__&gad_source=5

VIVAREAL - https://www.vivareal.com.br/venda/sp/catanduva

MITULA - https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/sitios-catanduva

OLX.com.br. Disponível em: https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/fazendas/estado-sp/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/regiao-de-catanduva

KOZMA, M. C. F. da S. Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais). São Paulo, Pini. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 1984.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
Estado de São Paulo



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
2620250568932

1. Responsável Técnico

HENRIQUE DA FONSECA BRANDAO
Título Profissional: Engenheiro Agrônomo
RNP: 2603654284
Registro: 5061324041-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
CPF/CNPJ: 45.127.248/0001-56
Endereço: Rua DO CAFÉ
Nº: 649
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: Paraíso
UF: SP
CEP: 15825-033
Contrato:
Celebrado em: 04/04/2025
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 5300,00
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua DO CAFÉ
Nº: 649
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: Paraíso
UF: SP
CEP: 15825-033
Data de Início: 04/04/2025
Previsão de Término: 11/04/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO
CPF/CNPJ: 45.127.248/0001-56

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Laudo	de uso atual dos solos	1,00000	hectare

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

5. Observações

ART REFERENTE A LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA (VTN) NO MUNICIPIO DE PARAÍSO/SP.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
PARAÍSO/SP 4 de ABRIL de 2025
Local data
HENRIQUE DA FONSECA BRANDAO - CPF: 142.641.498-60
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO | CPF/CNPJ: 45.127.248/0001-56

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$ 103,03 Registrada em: 04/04/2025 Valor Pago R$ 103,03 Nosso Numero: 2620250568932 Versão do sistema
Impresso em: 04/04/2025 10:23:51

20