DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE IBIRÁ

Conforme Lei Municipal

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

Terça-feira, 29 de abril de 2025 **Ano II | Edição nº 189** **Página 1 de 37**

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos de Pessoal 2
Portarias 2
Atos Administrativos 9
LAUDOS 9
Licitações e Contratos 36
Dispensas - Aviso de Abertura 36
Extrato 36
Aditivos / Aditamentos / Supressões 36
Aviso de Licitação 37

Poder Legislativo 37
Licitações e Contratos 37
Outros atos 37

EXPEDIENTE

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

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Ibirá
CNPJ 45.158.193/0001-41
Praça José Bernardino Seixas, n° 01
Telefone: (17) 3551-9900
Site: www.ibira.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/ibira

Câmara Municipal de Ibirá
CNPJ 51.840.593/0001-35
Praça José Bernardino Seixas, n° 01
Telefone: (17) 3551-1422
Site: www.camaraibira.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 Ibirá garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.ibira.sp.gov.br

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

PODER EXECUTIVO

Atos de Pessoal

Portarias

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41
Ibirá, Terra das Águas

PORTARIA Nº 281, DE 01 DE ABRIL DE 2025.-

EXONERA, a pedido, a servidora Sra. MARILZA APARECIDA DA CRUZ, ocupante temporária do cargo de PROFESSOR DE EDUCAÇÃO INFANTIL, do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e com base no art. 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, RESOLVE exonerar, a pedido do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá, a Sra. MARILZA APARECIDA DA CRUZ matrícula n. 3094-1, ocupante temporária do cargo de PROFESSOR DE EDUCAÇÃO INFANTIL, a partir do dia 01 de Abril de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, em 01 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
Prefeito Municipal

Publicada em Diário Oficial e Registrada neste Departamento.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretário Municipal de Administração

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41

Ibirá, Terra das Águas

PORTARIA Nº 282, DE 01 DE ABRIL DE 2025.-

EXONERA, a pedido, a servidora Sra. VALKIRIA SANTANA DE ASSIS BISPO, ocupante temporária do cargo de PROFESSOR DE EDUCAÇÃO BASICA I, do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e com base no art. 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, RESOLVE exonerar, a pedido do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá, a Sra. VALKIRIA SANTANA DE ASSIS BISPO matrícula n. 3093-1, ocupante temporária do cargo de PROFESSOR DE EDUCAÇÃO BASICA I, a partir do dia 01 de Abril de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, em 01 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
Prefeito Municipal

Publicada em Diário Oficial e Registrada neste Departamento.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretário Municipal de Administração

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41

PORTARIA Nº 283, DE 01 DE ABRIL DE 2025

Nomeia o Sr. ALCIR CLAUDIO para ocupar em comissão o cargo de "ASSESSOR DE LAZER", do Quadro de Pessoal.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e com base no art. 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, RESOLVE nomear o Sr. ALCIR CLAUDIO, para ocupar em Comissão o cargo de "ASSESSOR DE LAZER", do Quadro de Pessoal da Prefeitura Municipal, sob o regime estatutário, a partir de 01 de Abril de 2025.-

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, em 01 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
Prefeito Municipal

Publicada em diario oficial e registrada neste Departamento.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretario Municipal de Administração

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41

PORTARIA Nº 284, DE 01 DE ABRIL DE 2025

Nomeia o Sr. PAULO RICARDO LISBOA para ocupar em comissão o cargo de "ASSESSOR DE LAZER", do Quadro de Pessoal.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e com base no art. 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, RESOLVE nomear o Sr. PAULO RICARDO LISBOA, para ocupar em Comissão o cargo de "ASSESSOR DE LAZER", do Quadro de Pessoal da Prefeitura Municipal, sob o regime estatutário, a partir de 01 de Abril de 2025.-

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, em 01 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
Prefeito Municipal

Publicada em diario oficial e registrada neste Departamento.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretario Municipal de Administração

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41
Ibirá, Terra das Águas

PORTARIA N.º 312, DE 28 DE ABRIL DE 2025.-

Nomeia membros para integrarem o Conselho da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil – COMDEC, e dá outras providências.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito do Município da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município c.c. a Lei Municipal nº 1.854, de 19 de agosto de 2009;

RESOLVE:

Art. 1º- Nomear os membros que constituirão o Conselho Municipal de Defesa Civil, de acordo com os representantes de cada segmento, conforme segue:

I- Presidente, AUTIRES DEDIN;
II- Vice-Presidente, ALEXANDRE OKIAMA;
III- 1º Secretário, RENATO GETÚLIO DOS SANTOS;
IV- 2º Secretário, MATHEUS NAPOLI GRANA GARDEZAN;
V- 01 (um) Coordenador, que será a Sr. CRISTIANO NEGRINI, que se incumbirá de organizar as atividades de defesa civil no município;

VI- 01 (um) representante titular e seu suplente da Secretaria de Estado dos Negócios da Segurança Pública:
Titular-1º Sarg. ALEXANDRE DE OLIVEIRA
Suplente-Cabo CABO CÉSAR SIMÕES

VII- 01 (um) representante titular e seu suplente, do Poder Legislativo Municipal:
Titular- REGINALDO ANTONIO POLETI
Suplente- SILVIO TADEU GARCIA

VIII- 01 (um) representante titular e seu suplente, da Associação Comercial e Industrial do Município da Estância de Ibirá- ACIMEI:
Titular- JULIO GINES DURANTE
Suplente- CLEITON CARDOSO

IX- 01 (um) representante titular e seu suplente, da Loja Maçônica Civilidade Latina Ibiraense:
Titular- GUSTAVO DIAS
Suplente- JÚLIO CESAR LANZA

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41

Ibirá, Terra das Águas

X- 01 (um) representante titular e seu suplente do Conselho Tutelar dos Direitos da Criança e do Adolescente de Ibirá:

Titular- TAIS GONÇALVES ANSELMI
Suplente- CLÁUDIA PATEZ DA SILVA

XI- 01 (um) representante titular e seu suplente, do Asilo São Vicente de Paulo de Ibirá:

Titular - LEDA MARIA GASPAR MENEGETI
Suplente - JOÃO ROBERTO ROSSI

Art. 2º- Os membros acima nomeados, sejam servidores públicos ou não, exercerão suas atividades sem prejuízo das funções que ocupam, e não farão jus a qualquer espécie de gratificação ou remuneração pela colaboração que prestarem.

Parágrafo único- A prestação referida neste artigo será considerada prestação de serviço relevante não remunerado ou gratificado e constará dos assentamentos dos respectivos servidores.

Art. 3º- Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.-

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, Paço Municipal "Sebastião Antonio Zitto", em 28 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
"BISCOITO"
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada e Registrada no Departamento de Administração da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá, em data supra.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretário Municipal de Administração

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal Sebastião Antônio Zitto
Praça José Bernardino de Seixas 01 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ - (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41
Ibirá, Terra das Águas

PORTARIA Nº 313, DE 28 DE ABRIL DE 2025.-

EXONERA, a pedido, o servidor Sr. LUCAS DOMINGUES FUSTER PINHEIRO, ocupante em estágio probatório do cargo de CONTROLADOR GERAL INTERNO MUNICIPAL, do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibirá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e com base no art. 72, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, RESOLVE exonerar, a pedido, do quadro de servidores do Município da Estância Turística de Ibirá, o Sr. LUCAS DOMINGUES FUSTER PINHEIRO matrícula n. 3052-1, ocupante em estágio probatório do cargo de CONTROLADOR GERAL INTERNO MUNICIPAL, a partir do dia 29 de Abril de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ, em 28 de Abril de 2025.-

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO
Prefeito Municipal

Publicada em Diário Oficial e Registrada neste Departamento.

ALESSANDRO TADEO BERNARDI JACOB
Secretário Municipal de Administração

Atos Administrativos

LAUDOS

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá
Estado de São Paulo
Paço Municipal
Avenida Felix Haffid José Gattaz 715 – Centro – CEP 15.860-000-IBIRÁ – (17) 3551-9900
CNPJ/MF 45.158.193/0001-41
Ibirá, Terra das Águas

Ofício Especial - 2025

IBIRÁ - SP, 22 de abril de 2025.

Assunto: **Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**

Senhor Secretário Especial Da Receita Federal Do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN do município de **IBIRÁ - SP para o ano 2025.**

Ano	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
2025	R$/ha **64.495,23**	R$/ha **54.176,00**	R$/ha **43.856,76**	R$/ha **33.537,52**	R$/ha **23.218,28**	R$/ha **12.899,05**

Os dados coletados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento:
Eng. Agrônomo – FERNANDO J. R. KACHAN
CPF: **077.866.188-13** CREA: **0601565454**
RNP: **2605079775** ART: **2620250604855**

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua**

Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **de 26/06/2024 A 13/03/2025**

Atenciosamente,

Nivaldo Domingos Negrão
Prefeito Municipal

A única Água Mineral com Vanádio, você encontra em Termas de Ibirá

VTN MUNICIPAL 2025

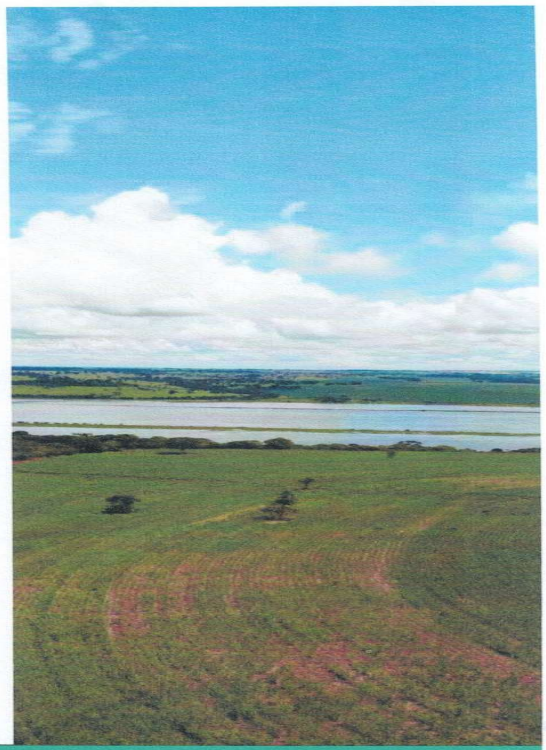
LAUDO TÉCNICO
GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ – SP

APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R$/HA
LAVOURA DE BOA APTDIÃO	R$ 64.495,23
LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R$ 54.176,00
LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R$ 43.856,76
PASTAGEM PLANTADA	R$ 33.537,52
SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R$ 23.218,28
PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R$ 12.899,05

01 DE JANEIRO DE 2025

FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN
ENG.º AGRÔNOMO
RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454
CPF 07786618813
ART 2620250604855
PERÍODO DE APURAÇÃO 26/06/2024 A 13/03/2025



AGRO PERITO

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIRÁ Terra das águas

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

SUMÁRIO

1. DAS PARTES 3
   1.1 A CONTRATANTE 3
   1.2 A CONTRATADA 3
2. JUSTIFICATIVA 4
3. O OBJETIVO 4
4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS 4
   4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA 4
   4.2 BENFEITORIAS 5
   4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS 5
   4.2.2 Benfeitorias reprodutivas 5
   4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO 5
   4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS 5
   4.5 IMÓVEL RURAL 6
   4.6 LEVANTAMENTO 6
   4.7 OFERTAS 6
   4.8 OPINIÕES 6
   4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL 7
   4.10 TERRA BRUTA 7
   4.11 TERRA CULTIVADA 7
   4.12 TERRA NUA 7
   4.13 TRANSAÇÕES 7
   4.14 USO DA TERRA 8
   4.15 VALOR DA TERRA NUA 8
   4.16 VANTAGEM DA COISA FEITA 8
5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA 8
6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA 14
   6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA 17
   6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS 17
   6.2.1 Benfeitorias reprodutivas 18
   6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas 19
   6.3 A VANTAGEM DA COISA FEITA E VALOR EM MARCHA 20
7. O MUNICÍPIO DE IBIRÁ 21
   7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO 21
   7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO 22
   7.3 ECONOMIA E EMPREGO 22
   7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA 23
8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR 25
9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO 26
   9.1 RELEVO 26
   9.2 SOLOS 27
   9.3 BIOMA 28
   9.4 CLIMA 29
   9.1 HIDROGRAFIA 31
10. CÁLCULO DO VTN 32

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

   10.1 ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA 32
   10.2 HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA 33
   10.3 SANEAMENTO AMOSTRAL 33
   10.4 INTERVALO DE CONFIANÇA 34
   10.5 CAMPO DE ARBÍTRIO 35
   10.6 GRAU DE PRECISÃO 36
11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO 36
12. PERÍODO DE COLETA DAS INFORMAÇÕES 37
13. CONCLUSÃO 37
14. REFERÊNCIAS 38

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá	
CNPJ:	45.158.193/0001-41
Endereço:	Avenida Felix Haffid José Gattaz, 715 - Centro
Município:	Ibirá - SP
CEP:	15.860-027

1.2 A contratada

Fernando José Ribeiro Kachan - ME	
CNPJ:	24.180.941/0001-12
Endereço:	Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067
Município:	Nova Granada - SP
CEP:	15400-000
Responsável Técnico:	Eng. Agr. Fernando José Ribeiro Kachan, membro titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo nº. 2009. CREA-SP 0601565454
ART	2620250604855 **Anexo 1**



AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

2. JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

3. O OBJETIVO

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Ibirá, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

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

4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS

4.1 Aptidão agrícola

Classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

4.2 Benfeitorias

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

4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

4.2.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

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

4.3 Custo de formação

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

4.4 Fator de classe de capacidade de uso dos solos

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

4.5 Imóvel Rural

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

4.6 Levantamento

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

4.7 Ofertas

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

4.8 Opiniões

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

4.9 Situação do imóvel

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

4.10 Terra bruta

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

4.11 Terra cultivada

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

4.12 Terra nua

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

4.13 Transações

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

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

4.14 Uso da terra

Utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

4.15 Valor da terra nua

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

4.16 Vantagem da coisa feita

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

5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

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

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

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877 de 10 DE MARÇO de 2019 COM BASE NO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS		CORRESPONDÊNCIA COM SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO SUGERIDO POR LEPSCH NO SISTEMA BRASILIERO DE CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO	
DESCRIÇÃO	GRUPO	CLASSE	DESCRIÇÃO
Lavoura – aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável	1	I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação
		II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
Lavoura – aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso	2	III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
Lavoura – aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente	3	IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação
Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas	4	V	Terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais
		VI	Terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo
Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos	5	VII	Terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação
Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável, o que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários	6	VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água

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

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

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

Classe II – aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

Classe III – aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

Classe IV: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

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

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não.

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

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

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO — Kachan | engenheiro agrônomo

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

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

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

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

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO — Kachan | engenheiro agrônomo

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

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

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

6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

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

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

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

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

Figura 1: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

8.4.3 Na aplicação do método evolutivo, convém que:

a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (ver 10.1). Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2;

b) os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;

c) a avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

Figura 2: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

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

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

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

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

Equação 1

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Onde:

NAe = NA do elemento amostral
F = Fator (Quadro 13)
A = Área superficial

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

$$VBUeh = (NAp \div NAe) \times VBUe$$

Equação 2

Onde:

VBUeh = Valor Básico Unitário do elemento amostra homogeneizado
NAp = Nota agronômica do paradigma (fator 1)
NAe = Nota Agronômica do elemento
VBUe = Valor Básico Unitário do elemento amostral

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

$$VTN = VBUs \times Fp$$

Equação 3

Onde:
VTN: Valor da terra nua no município
VBUs: Valor Básico Unitário saneado
Fp: Fator de ponderação

6.1 A pesquisa de mercado empreendida

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

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

6.2 O cálculo do valor das benfeitorias

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

A seguir a metodologia utilizada para avaliação das benfeitorias.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

6.2.1 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

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

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

6.2.1.1 PASTAGENS

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

$$Vp = Cf \times d$$

Equação 4

Onde:
VP = valor da pastagem;
Cf = custo de formação, que se resume neste caso ao custo de plantio, retirado de uma planilha adaptada à tecnologia utilizada no imóvel em estudo;
d = depreciação.

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

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

Quadro 1: elaborado por (Savietto, 1997).

Fatores a serem observados para classificação das pastagens:

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

Determinação do estado da pastagem:

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

6.2.1.2 CULTURAS PERMANENTES

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

6.2.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

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

6.3 A vantagem da coisa feita e Valor em marcha

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

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

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

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

Equação 5

Onde:
Vm = Valor em marcha
n = número de meses necessários para a implantação das benfeitorias;
it = taxa de juros sobre a terra;
VTN = Valor da Terra Nua;
ib = taxa de juros vigente no crédito rural para financiamento de benfeitorias;
VB = Valor das Benfeitorias.

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

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

7. O MUNICÍPIO DE IBIRÁ

7.1 Localização e acesso

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

O Município	
Localização	
Estado:	São Paulo
Distância à capital (km):	420
Coordenadas:	21° 04' 48" S, 49° 14' 27" O
Mesorregião:	São José do Rio Preto
Microrregião	São José do Rio Preto
Municípios Limítrofes:	Potirendaba, Cedral, Uchoa, Catanduva, Catiguá, Elisiário e Urupês
Principais Rodovias:	SP-310, e SP - 379

Quadro 2

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

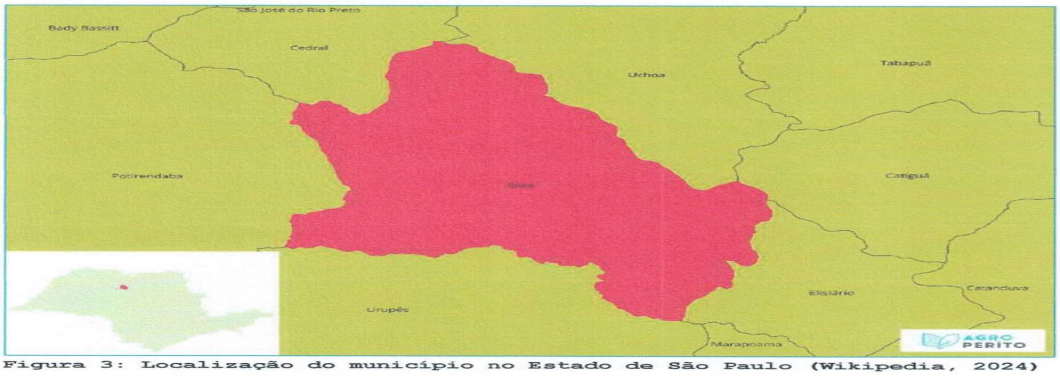


Figura 3: Localização do município no Estado de São Paulo (Wikipedia, 2024)

7.2 Território e população

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

Território e População					
Área em km²:	271,919		Área em ha:		27.192
População:	11.690	(2022)	Estimada	11.934	(2024)
Densidade Demográfica (habitantes/km²):				42,99	

https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ibira/panorama

Quadro 3

7.3 Economia e emprego

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

PIB per capita 2021	R$ 25.170,21
Índice de desenvolvimento humano (IDHM)	0,722
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	26,7%
Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2022	1,9
Pessoal ocupado (pessoas) 2022	3.664
População ocupada (Em %) 2021	31,34

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

7.4 Estrutura fundiária e produção agropecuária

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

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

Quadro 5

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	21.390	ha
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	244	Estabelecimentos
DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS	88	ha
Com pessoal ocupado	244	Estabelecimentos
Pessoal ocupado em estabelecimentos agropecuários	896	Pessoas
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
Lavouras		
Lavouras permanentes	1.335	ha
Lavouras permanentes	82	Estabelecimentos
Lavouras temporárias	13.891	ha
Lavouras temporárias	88	Estabelecimentos
Pastagens		
Naturais	1156	ha
Naturais	70	Estabelecimentos
Plantadas em boas condições	3.021	ha
Plantadas em boas condições	143	Estabelecimentos
Plantadas em más condições	n.i.	ha
Plantadas em más condições	3	Estabelecimentos
Matas ou florestas		
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	1.098	ha
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	111	Estabelecimentos
Florestas plantadas	129	ha
Florestas plantadas	15	Estabelecimentos
PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS		
Latex coagulado		
Número de estabelecimentos	8	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	310	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	109	pés (x 1.000)
Produção de laranja		
Número de estabelecimentos	11	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	592	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	229	pés (x 1.000)
Produção de limão		
Número de estabelecimentos	58	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	372	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	4.447	pés (x 1.000)

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Produção cana de açúcar		
Número de estabelecimentos	18	Estabelecimentos
Área colhida	12.635	ha

Quadro 6

PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS		
Produção de bovinos		
Número de estabelecimentos	180	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	9.738	Cabeças
Quantidade de leite de vaca produzida ao ano	2.155	1 (x 1.000)
Produção de equinos		
Número de estabelecimentos	108	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	591	Cabeças
Produção de asininos		
Número de estabelecimentos	4	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	67	Cabeças
Produção de galináceos		
Número de estabelecimentos	110	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	35	cab. (x 1.000)

Quadro 7

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

Número de imóveis cadastrados	588
Módulo fiscal (ha)	20
Área ocupada pelos imóveis (ha)	26.882,78
Dimensão média dos imóveis (ha)	45,72
Dimensão média dos imóveis (módulos fiscais)	2,29

Quadro 8

8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Tabela de Alíquotas para Cálculo do Imposto (%)

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

Tabela 4: Alíquotas do ITR.

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

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

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

Dimensão dos imóveis	Alíquota	Área (ha)	Nº de imóveis
<=50	0,03%	8722,908	471
>50 <=200	0,07%	8269,281	98
>200 <=500	0,10%	4018,664	14
>500 <=1000	0,15%	2192,823	3
>1000 <=5000	0,30%	3679,105	2
>5000	0,45%	0	0
Total dos imóveis		26882,78	588
Alíquota média ponderada	**0,10%**		

Quadro 9

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

Ibirá tem altitude média no entorno de 480 metros, com relevo suave ondulado e altitudes variando entre 360 e 600 m, conforme evidencia mapa da figura 4.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

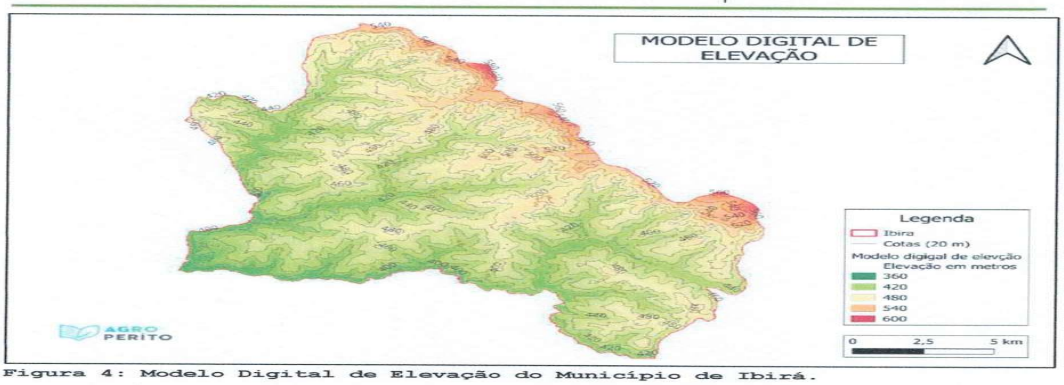


Figura 4: Modelo Digital de Elevação do Município de Ibirá.

9.2 Solos

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

Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)	Área (ha)	%
Argissolo Vermelho Amarelo Eutróficos	25036	92%
Latossolos Vermelhos Distróficos	1061	4%
Gleissolos Háplicos	646	2%
Area urbana	358	1%
Total	27102	100%

Quadro 10

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

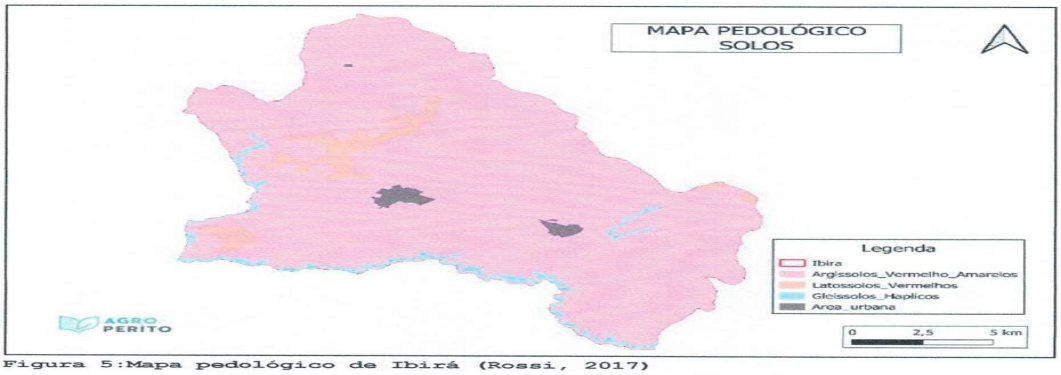


Figura 5:Mapa pedológico de Ibirá (Rossi, 2017)

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

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

9.3 BIOMA

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

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

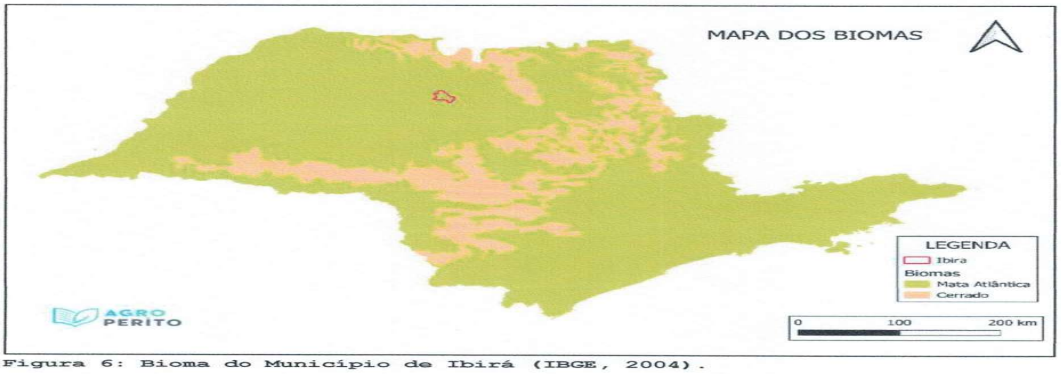


Figura 6: Bioma do Município de Ibirá (IBGE, 2004).

9.4 CLIMA

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Os dados a seguir a seguir, foram obtidos em Wheather Spark para o Município de Catanduva e pela proximidade admite-se também o mesmo para Palmares Paulista. Por ser uma transcrição são trazidos entre aspas e itálico.

"A estação quente dura 3,0 meses, de 2 de setembro a 4 de dezembro, com temperatura máxima média diária acima de 31°C. O mês mais quente do ano em Catanduva é outubro, com máxima média de 32°C e mínima de 20°C.

A estação fresca dura 2,4 meses, de 9 de maio a 20 de julho, com temperatura máxima média diária abaixo de 27°C. O mês mais frio do ano em Catanduva é junho, com máxima média de 15°C e máxima de 26°C. (Weather Spark, s.d.).

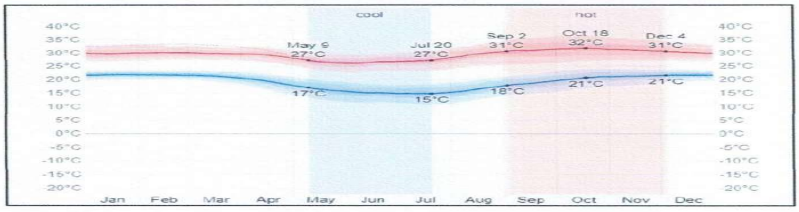


Figura 7: Temperaturas máximas e mínimas médias em Catanduva (Weather Spark, s.d.).

Um dia chuvoso é aquele com pelo menos 1,00 milímetros de precipitação líquida ou equivalente a líquido. A probabilidade de dias com precipitação em Catanduva varia acentuadamente ao longo do ano.

A estação de maior precipitação dura 5,2 meses, de 26 de outubro a 2 de abril, com probabilidade acima de 37% de que um determinado dia tenha precipitação. O mês com maior número de dias com precipitação em Catanduva é janeiro, com média de 20,6 dias com pelo menos 1,00 milímetros de precipitação.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

A estação seca dura 6,8 meses, de 2 de abril a 26 de outubro. O mês com menos dias com precipitação em Catanduva é julho, com média de 2,6 dias com pelo menos 1,00 milímetros de precipitação.

A probabilidade máxima de chuva é 67% em 16 de janeiro.

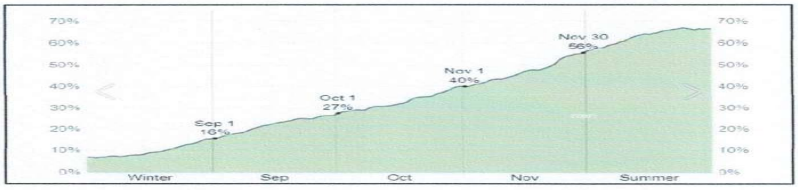


Figura 8: Probabilidade de diária de precipitação (Wheather Spark, s.d.).

Para mostrar a variação dentro da estação e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação acumulada ao longo de um período móvel de 31 dias centrado em cada dia.

A precipitação de chuva média móvel de 31 dias na primavera em Catanduva aumenta vertiginosamente, começando a estação com 37 milímetros, quando raramente fica acima de 100 milímetros ou abaixo de 2 milímetros, e terminando a estação com 154 milímetros, quando raramente fica acima de 213 milímetros. ou cai abaixo de 87 milímetros.

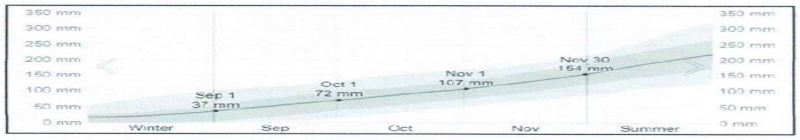


Figura 9: Chuva mensal média (Weather Spark, s.d.)

9.1 Hidrografia

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

Ibirá se insere na Bacia Hidrográfica do Tietê Batalha – UGRHI 16 (SigRH, 2006) e os seus principais recursos hídricos são Rio Cubatão, Rio das Bicas, Rio Mococa e Córrego Pouso Alegre e Córrego da Bengala. Na figura 10 o mapa da hidrografia de Ibirá.

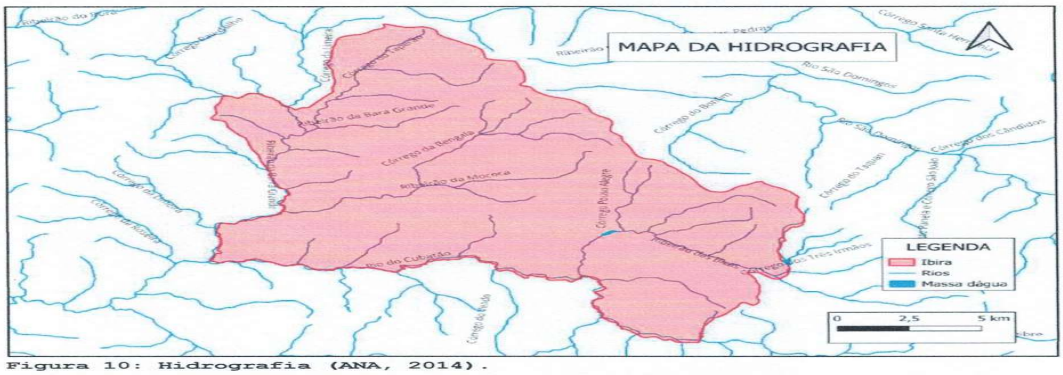


Figura 10: Hidrografia (ANA, 2014).

10. CÁLCULO DO VTN

10.1Atribuição das notas agronômicas NA

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

QUADRO RESUMO DA NOTA AGRONÔMICA

Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1 Classe	Gleba 1 Área (ha)	Gleba 1 Fator	Gleba 2 Classe	Gleba 2 Área (ha)	Gleba 2 Fator	Gleba 3 Classe	Gleba 3 Área (ha)	Gleba 3 Fator	Gleba 4 Classe	Gleba 4 Área (ha)	Gleba 4 Fator	Área$_{total}$ (ha)	NA
PARADIGMA	PARADIGMA	Ótima	I	1,000	1,000			0,000			0,000			0,000	**1,000**	**1.000**
1	Oferta	Ótima	II	18,15	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	**18,150**	**0.840**
2	Oferta	Ótima	II	203,28	0,840	VI	64,372	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**267,652**	**0.686**
3	Oferta	Ótima	II	374,616	0,840	VI	41,624	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**416,240**	**0.776**
4	Oferta	Ótima	II	41,31	0,840	VI	4,59	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**45,900**	**0.776**
5	Oferta	Ótima	II	217,8	0,840	VI	45,98	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**263,780**	**0.728**
6	Oferta	Ótima	II	145,2	0,840	II	36,3	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	**181,500**	**0.840**
7	Oferta	Ótima	II	561,44	0,840	VI	261,36	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**822,800**	**0.637**
8	Oferta	Ótima	II	156,8224	0,840	VI	39,1556	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**195,778**	**0.712**
9	Oferta	Ótima	II	658,24	0,840	VI	164,56	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	**822,800**	**0.712**

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

10.2 Homogeneização da amostra

HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL DE DADOS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	Fator$_{oferta}$	VTI	Benfeitorias	VTN/ha	VTN$_{arredondado}$
1	Oferta	Ótima	18,150	0,840	10%	3.000.000,00	1.557.415,16	62.952,33	74.943,25
2	Oferta	Ótima	267,652	0,686	10%	33.733.000,00	15.402.179,20	55.884,21	81.454,85
3	Oferta	Ótima	416,240	0,776	10%	60.200.000,00	27.611.111,08	63.830,70	82.256,05
4	Oferta	Ótima	45,900	0,776	10%	6.650.000,00	3.284.532,70	58.833,71	75.816,64
5	Oferta	Ótima	263,780	0,728	10%	30.000.000,00	9.226.427,57	67.380,29	92.499,39
6	Oferta	Ótima	181,500	0,840	10%	26.250.000,00	11.466.735,62	66.987,68	79.747,24
7	Oferta	Ótima	822,800	0,637	10%	102.000.000,00	44.488.044,39	57.501,16	90.310,40
8	Oferta	Ótima	195,778	0,712	10%	24.270.000,00	11.395.842,27	53.362,27	74.947,00
9	Oferta	Ótima	822,800	0,712	10%	117.000.000,00	61.413.286,21	53.338,25	74.913,28

Quadro 12: Quadro resumo de homogeneização dos elementos amostrais.

10.3 Saneamento amostral

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Resumo dos critérios de saneamento

CRITÉRIO	n$_{saneado}$	Média $_{saneada\ R\$/ha}$	s $_{saneado}$
Média	9	80.765,34	6.699,03
Desvio-padrão	7	77.725,47	3.304,91
Chauvenet	9	80.765,34	6.699,03
Arley	9	80.765,34	6.699,03
Critério de saneamento utilizado			
Desvio-padrão	**7**	**77.725,47**	**3.304,91**

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

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

SANEAMENTO AMOSTRAL PELO CRITERIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES	
Elemento	VTN$_{indexado}$
1	R$ 74.943,25
2	R$ 81.454,85
3	R$ 82.256,05
4	R$ 75.816,64
5	R$ 92.499,39
6	R$ 79.747,24
7	R$ 90.310,40
8	R$ 74.947,00
9	R$ 74.913,28
Média	R$ 80.765,34
s	R$ 6.699,03
n	9

Média + ou - o desvpad

SANEAMENTO

Limite $_{Inferior}$ R$ 74.066,31

Limite $_{Superior}$ R$ 87.464,38

DADOS SANEADOS	
Elemento	VTN$_{indexado}$
1	R$ 74.943,25
2	R$ 81.454,85
3	R$ 82.256,05
4	R$ 75.816,64
-	-
6	R$ 79.747,24
-	-
8	R$ 74.947,00
9	R$ 74.913,28
Média $_{saneada}$	R$ 77.725,47
s $_{saneado}$	R$ 3.304,91
n$_{saneado}$	7

Quadro 14: Saneamento amostral pelo critério do Desvio Padrão

10.4 Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação se escora na pesquisa consistente, que possibilita seja realizado tratamento estatístico do conjunto amostral proporcionando segurança de que o valor

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

adotado esteja inserido no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da média da estimativa. O Quadro 17 apresenta o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R$/ha, com amplitude do intervalo de confiança.

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

INTERVALO DE CONFIANÇA	
IC Inferior	R$ 75.876,75
IC Superior	R$ 79.574,20

Quadro 15

Este trabalhou, na determinação da base de cálculo do VTN, assumiu o limite inferior do intervalo de confiança.

Amplitude do Intervalo de confiança	4,58
Grau de Precisão (<30%)	III

Quadro 16: Intervalo de confiança R$/ha.

10.5 Campo de arbítrio

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

Permite-se sua utilização quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão e que os ajustes sejam justificados (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

Este trabalho prescindiu da utilização do campo de arbítrio.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

CAMPO DE ARBITRIO	(+/- 15% da tendência central)
CA Limite inferior	R$ 66.066,65
CA Limite superior	R$ 115.033,70

Quadro 17

10.6 Grau de Precisão

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

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

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

11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

12. PERÍODO DE COLETA DAS INFORMAÇÕES

Este Laudo tem como data base o dia 01 de janeiro de 2023.
O período de coleta de informações está compreendido entre 26/06/2024 e 13/03/2025.

13. CONCLUSÃO

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

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

CLASSE DE USO	APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R$/HA
CLASSE I	LAVOURA DE BOA APTDIÃO	R$ 64.495,23
CLASSE II	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R$ 54.176,00
CLASSE III	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R$ 43.856,76
CLASSE IV	PASTAGEM PLANTADA	R$ 33.537,52
CLASSE V	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R$ 23.218,28
CLASSE VI	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R$ 12.899,05

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

14. REFERÊNCIAS

ANA. (22 de 07 de 2014). *Catálogo de metadados da ANA*. Fonte: Agência Nacional de Águas: https://metadados.snirh.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/search?facet.q=topicCat%2FinlandWaters

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

DataGeo. (Abril de 2020). *DataGeo Sistema Ambiental Paulista*. Fonte: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo: http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#

Embrapa Florestas. (s.d.). Acesso em 21 de 04 de 2020, disponível em Embrapa Florestas: https://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm

IBGE. (2004). *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística*. Fonte: https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/informacoes-ambientais/15842-biomas.html?=&t=downloads

IBGE. (2017). *IBGE*. Fonte: IBGE: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/araguaina/pesquisa/24/27745

IBGE. (2024). *IBGE Cidades*. Acesso em 26 de 02 de 2025, disponível em IBGE: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ibira/panorama

Kachan, F. J. (08 de 2020). Metodologia para determinação do valor da terra nua em municípios para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Goiania, GO: IPOG.

LIMA, M. R. (2020). *Engenharia de avaliaçõ es aplicada em Prõpriedades Rurais*.

NBR 14653-1 ABNT. (2001). *NBR 14653 1 avaliação de bens Parte 1 procedimentos gerais*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR_14653-3 ABNT. (2019). Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes.

Portal Brasileiro de Dados Abertos. (12 de 06 de 2018). Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Portal Brasileiro de Dados Abertos: http://www.dados.gov.br/dataset/cren_biomas_5000/resource/c916ad9f-c3f2-4b79-b475-663c9b4a2962?inner_span=True

Prado, H. d. (2016). *Pedologia Fácil Aplicações em Solos Tropicais*. Piracicaba: O Autor.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

RFB. (14 de 03 de 2019). Instrução Normativa RFB nº. 1877.

Rossi, M. (2017). *Mapa Pedológico do Estado de São Paulo Revisado e Ampliado*. São Paulo: Instituto Florestal. Acesso em 11 de 12 de 2024, disponível em https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/institutoflorestal/2017/09/mapa-pedologico-do-estado-de-sao-paulo-revisado-e-ampliado/

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

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

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

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

Wikipedia. (2024). *https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Palestina_(S%C3%A3o_Paulo)*. Fonte: Site do Wikipedia: https://pt.wikipedia.org

Nova Granada, 15 de abril de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN
Data: 15/04/2025 18:50:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA SP 0601565454
RNP 2605079775

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 1

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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
2620250604855

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN
Título Profissional: Engenheiro Agrônomo
RNP: 2605079775
Registro: 0601565454-SP
Empresa Contratada: FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN - ME
Registro: 2039950-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá**
CPF/CNPJ: **45.158.193/0001-41**
Endereço: **Avenida Félix Haffid José Gattaz**
Nº: **715**
Complemento:
Bairro: **Centro**
Cidade: **Ibirá**
UF: **SP**
CEP: **15860-027**
Contrato:
Celebrado em: **03/04/2025**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **6.500,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Félix Haffid José Gattaz**
Nº: **715**
Complemento:
Bairro: **Centro**
Cidade: **Ibirá**
UF: **SP**
CEP: **15860-027**
Data de Início: **09/04/2025**
Previsão de Término: **30/04/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Cadastral**
Código:
Proprietário: **Prefeitura municipal a Estância Turística de Ibirá**
CPF/CNPJ: **45.158.193/0001-41**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Laudo	de aptidão agrícola do uso do solo	1,00000	unidade

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

5. Observações

Elaboração de Laudo com vistas ao atendimento à Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no município de Ibirá, exercício 2025.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
NOVA GRANADA, 15 de ABRIL de 2025
Local, data

FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.966.188-13

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá - CPF/CNPJ: 45.158.193/0001-41

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

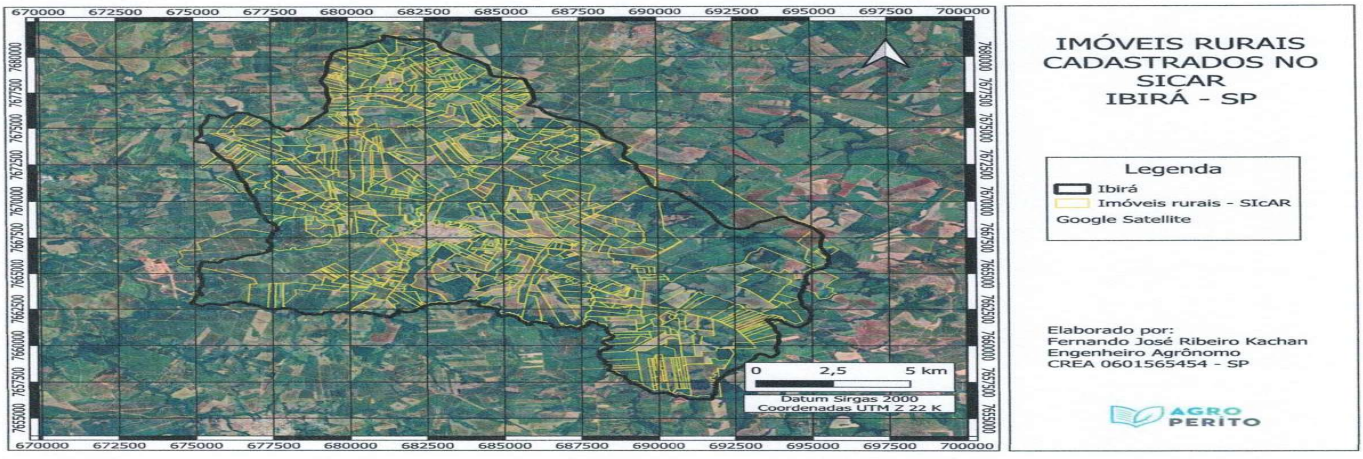
CREA-SP

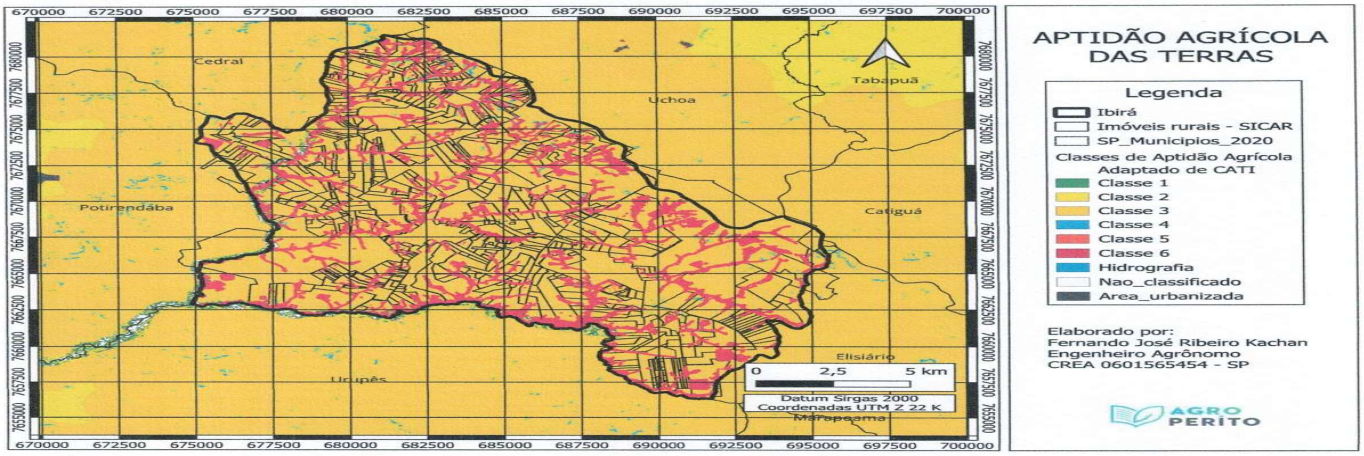
Valor ART R$ 103,03 | Registrada em: 09/04/2025 | Valor Pago R$ 103,03 | Nosso Numero: 2620250604855 | Versão do sistema
Impresso em: 09/04/2025 15:30:19

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 2

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com





AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 3

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

ELEMENTO 1								R$	365.230,64
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			Área (ha)		$ unitário		Estado	R$	249.426,08
Cana-de-açúcar			18,15		R$ 13.742,48		2 ciclo	R$	249.426,08
Laranja					R$ 42.000,00		9 anos	R$	-
Pastagens					R$ 4.511,23		Regular	R$	-
Seringueira					R$ 22.000,00		10 anos	R$	-
		1			R$ 0,00		0	R$	-
		2			R$ 0,00		0	R$	-
		3			R$ 0,00		0	R$	-
		4			R$ 0,00		0	R$	-
		5			R$ 0,00		0	R$	-
		6			R$ 0,00		0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			Dimensão		$ unitário		Foc	R$	115.804,56
Casa					R$ 2.642,08		0,659	Valor	
Galpão					R$ 1.286,19		0,659	R$	-
Cobertura					R$ 618,81		0,659	R$	-
Barramentos					R$ 640,63		0,659	R$	-
Cercas (m linear)			2608		R$ 21,37		0,659	R$	36.724,56
Poço e caixa d'água		1			R$ 48.000,00		0,659	R$	31.632,00
Curral de Tábuas (m linear)					R$ 532,57		0,659	R$	-
Casa de empregado					R$ 2.259,81		0,659	R$	-
Energia Elétrica		1			R$ 72.000,00		0,659	R$	47.448,00
Terraplanagem					R$ 60.000,00		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
Área total	18,15	hectares	18,2		NEGÓCIO		Situação	Data	km
R$/ha	R$ 165.289,26	Valor total	3.000.000,00		Oferta		Ótima	15/01/2025	
Fonte consultada			Telefone		Município/Bairro				
https://www.instagram.com/p/DE11IUvRWCf/%20400%20mil			Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508		Cajobi - SP, às margens da Rodovia Armand Sales Oliveira				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4			
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área		
II	18,15								

ELEMENTO 2								R$	2.934.599,56
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			Área (ha)		$ unitário		Estado	R$	2.793.572,15
Cana-de-açúcar			203,28		R$ 13.742,48		2 ciclo	Valor	
Laranja					R$ 42.000,00		9 anos	R$	2.793.572,15
Pastagens					R$ 4.511,23		Regular	R$	-
Seringueira					R$ 22.000,00		10 anos	R$	-
		1			R$ 0,00		0	R$	-
		2			R$ 0,00		0	R$	-
		3			R$ 0,00		0	R$	-
		4			R$ 0,00		0	R$	-
		5			R$ 0,00		0	R$	-
		6			R$ 0,00		0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			Dimensão		$ unitário		Foc	R$	141.027,41
Casa					R$ 2.642,08		0,659	Valor	
Galpão					R$ 1.286,19		0,659	R$	-
Cobertura					R$ 618,81		0,659	R$	-
Barramentos					R$ 640,63		0,659	R$	-
Cercas (m linear)			10015		R$ 21,37		0,659	R$	141.027,41
Poço e caixa d'água					R$ 48.000,00		0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)					R$ 532,57		0,659	R$	-
Casa de empregado					R$ 2.259,81		0,659	R$	-
Energia Elétrica					R$ 72.000,00		0,659	R$	-
Terraplanagem					R$ 60.000,00		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
Área total	267,652	hectares	267,7		NEGÓCIO		Situação	Data	km
R$/ha	R$ 126.033,06	Valor total	33.733.000,00		Oferta		Ótima	26/10/2024	
Fonte consultada			Telefone		Município/Bairro				
https://www.instagram.com/p/DBnAfLDII0W/%20305k			Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508		Catanduva - SP				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4			
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área		
II	203,28	VI	64,372						

ELEMENTO 3								R$	5.306.172,82
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			Área (ha)		$ unitário		Estado	R$	5.148.154,39
Cana-de-açúcar			374,616		R$ 13.742,48		2 ciclo	Valor	
Laranja					R$ 42.000,00		9 anos	R$	5.148.154,39
Pastagens					R$ 4.511,23		Regular	R$	-
Seringueira					R$ 22.000,00		10 anos	R$	-
		1			R$ 0,00		0	R$	-
		2			R$ 0,00		0	R$	-
		3			R$ 0,00		0	R$	-
		4			R$ 0,00		0	R$	-
		5			R$ 0,00		0	R$	-
		6			R$ 0,00		0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			Dimensão		$ unitário		Foc	R$	158.018,44
Casa					R$ 2.642,08		0,659	Valor	
Galpão					R$ 1.286,19		0,659	R$	-
Cobertura					R$ 618,81		0,659	R$	-
Barramentos					R$ 640,63		0,659	R$	-
Cercas (m linear)			11221		R$ 21,37		0,659	R$	158.018,44
Poço e caixa d'água					R$ 48.000,00		0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)					R$ 532,57		0,659	R$	-
Casa de empregado					R$ 2.259,81		0,659	R$	-
Energia Elétrica					R$ 72.000,00		0,659	R$	-
Terraplanagem					R$ 60.000,00		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
Área total	416,24	hectares	416,2		NEGÓCIO		Situação	Data	km
R$/ha	R$ 144.628,10	Valor total	60.200.000,00		Oferta		Ótima	26/06/2024	
Fonte consultada			Telefone		Município/Bairro				
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-rural-palmares-paulista-sp-2997686539.html			Pedro Soubhia Ribeiro 5517997093542		Palmares Paulista de frente para o asfalto.				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4			
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área		
II	374,616	VI	41,624						

ELEMENTO 4								R$	715.407,06
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS			Área (ha)		$ unitário		Estado	R$	630.780,02
Cana-de-açúcar			45,9		R$ 13.742,48		2 ciclo	Valor	
Laranja					R$ 42.000,00		9 anos	R$	630.780,02
Pastagens					R$ 4.511,23		Regular	R$	-
Seringueira					R$ 22.000,00		10 anos	R$	-
		1			R$ 0,00		0	R$	-
		2			R$ 0,00		0	R$	-
		3			R$ 0,00		0	R$	-
		4			R$ 0,00		0	R$	-
		5			R$ 0,00		0	R$	-
		6			R$ 0,00		0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			Dimensão		$ unitário		Foc	R$	85.627,04
Casa					R$ 2.642,08		0,659	Valor	
Galpão					R$ 1.286,19		0,659	R$	-
Cobertura					R$ 618,81		0,659	R$	-
Barramentos					R$ 640,63		0,659	R$	-
Cercas (m linear)			6080		R$ 21,37		0,659	R$	85.627,04
Poço e caixa d'água					R$ 48.000,00		0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)					R$ 532,57		0,659	R$	-
Casa de empregado					R$ 2.259,81		0,659	R$	-
Energia Elétrica					R$ 72.000,00		0,659	R$	-
Terraplanagem					R$ 60.000,00		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
	0				R$ -		0,659	R$	-
Área total	45,9	hectares	45,9		NEGÓCIO		Situação	Data	km
R$/ha	R$ 144.880,17	Valor total	6.650.000,00		Oferta		Ótima	13/03/2025	

Fonte consultada	Telefone	Município/Bairro
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-palmares-paulista-zona-rural-459799m2-RS6650000/id-27788824/	Link Consultoria e Agronegócio CRECI 43909-J	Palmares Paulista - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	41,31	VI	4,59				

ELEMENTO 5				R$	125.793,09
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	-
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar		R$ 13.742,48	2 ciclo	R$	-
Laranja		R$ 42.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.511,23	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	10 anos	R$	-
1		R$ 0,00	0	R$	-
2		R$ 0,00	0	R$	-
3		R$ 0,00	0	R$	-
4		R$ 0,00	0	R$	-
5		R$ 0,00	0	R$	-
6		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	125.793,09
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.642,08	0,659	R$	-
Galpão		R$ 1.286,19	0,659	R$	-
Cobertura		R$ 618,81	0,659	R$	-
Barramentos		R$ 640,63	0,659	R$	-
Cercas (m linear)	8933	R$ 21,37	0,659	R$	125.793,09
Poço e caixa d'água		R$ 48.000,00	0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 532,57	0,659	R$	-
Casa de empregado		R$ 2.259,81	0,659	R$	-
Energia Elétrica		R$ 72.000,00	0,659	R$	-
Terraplanagem		R$ 60.000,00	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-

Área total	263,78	hectares	263,8	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R$/ha	R$ 113.731,14	Valor total	30.000.000,00	Oferta	Ótima	13/03/2025	

Fonte consultada	Telefone	Município/Bairro
https://ablimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-no-bairro-centro-em-paraiso-sp/4010	Almir Garcia CRECI - 48768 (51) 99742-0195	Fazenda à venda com 109 alqueires e uma quarta 21 km de Paraiso sentido Ribeirão Preto,

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	217,8	VI	45,98				

ELEMENTO 6				R$	1.995.408,68
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	1.995.408,68
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	145,2	R$ 13.742,48	2 ciclo	R$	1.995.408,68
Laranja		R$ 42.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.511,23	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	10 anos	R$	-
1		R$ 0,00	0	R$	-
2		R$ 0,00	0	R$	-
3		R$ 0,00	0	R$	-
4		R$ 0,00	0	R$	-
5		R$ 0,00	0	R$	-
6		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	-
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.642,08	0,659	R$	-
Galpão		R$ 1.286,19	0,659	R$	-
Cobertura		R$ 618,81	0,659	R$	-
Barramentos		R$ 640,63	0,659	R$	-
Cercas (m linear)		R$ 21,37	0,659	R$	-
Poço e caixa d'água		R$ 48.000,00	0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 532,57	0,659	R$	-
Casa de empregado		R$ 2.259,81	0,659	R$	-
Energia Elétrica		R$ 72.000,00	0,659	R$	-
Terraplanagem		R$ 60.000,00	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-

Área total	181,5	hectares	181,5	NEGÓCIO	Situação	Data	km

R$/ha	R$ 144.628,10	Valor total	26.250.000,00	Oferta	Ótima	13/03/2025	

Fonte consultada	Telefone	Município/Bairro
https://www.instagram.com/p/DHE0r7GSLMi/	Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508	Entre Catanduva e Tabapuã, proximos às Usinas São Domingos e Cofco, plana, documentação ok

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	145,2	II	36,3				

ELEMENTO 7				R$	7.715.580,22
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	7.715.580,22
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	561,44	R$ 13.742,48	2 ciclo	R$	7.715.580,22
Laranja		R$ 42.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.511,23	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	10 anos	R$	-
1		R$ 0,00	0	R$	-
2		R$ 0,00	0	R$	-
3		R$ 0,00	0	R$	-
4		R$ 0,00	0	R$	-
5		R$ 0,00	0	R$	-
6		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	-
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.642,08	0,659	R$	-
Galpão		R$ 1.286,19	0,659	R$	-
Cobertura		R$ 618,81	0,659	R$	-
Barramentos		R$ 640,63	0,659	R$	-
Cercas (m linear)		R$ 21,37	0,659	R$	-
Poço e caixa d'água		R$ 48.000,00	0,659	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 532,57	0,659	R$	-
Casa de empregado		R$ 2.259,81	0,659	R$	-
Energia Elétrica		R$ 72.000,00	0,659	R$	-
Terraplanagem		R$ 60.000,00	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-

Área total	822,8	hectares	822,8	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R$/ha	R$ 123.966,94	Valor total	102.000.000,00	Oferta	Ótima	13/03/2025	

Fonte consultada	Telefone	Município/Bairro
	Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508	Catanduva - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	561,44	VI	261,36				

ELEMENTO 8				R$	2.286.023,48
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	2.098.571,31
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	152,70684	R$ 13.742,48	2 ciclo	R$	2.098.571,31
Laranja		R$ 42.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.511,23	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	10 anos	R$	-
1		R$ 0,00	0	R$	-
2		R$ 0,00	0	R$	-
3		R$ 0,00	0	R$	-
4		R$ 0,00	0	R$	-
5		R$ 0,00	0	R$	-
6		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	187.452,18
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.642,08	0,659	R$	-
Galpão		R$ 1.286,19	0,659	R$	-
Cobertura		R$ 618,81	0,659	R$	-
Barramentos		R$ 640,63	0,659	R$	-
Cercas (m linear)	7696	R$ 21,37	0,659	R$	108.372,18
Poço e caixa d'água	1	R$ 48.000,00	0,659	R$	31.632,00
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 532,57	0,659	R$	-
Casa de empregado		R$ 2.259,81	0,659	R$	-
Energia Elétrica	1	R$ 72.000,00	0,659	R$	47.448,00
Terraplanagem		R$ 60.000,00	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-
0		R$ -	0,659	R$	-

Área total	195,778	hectares	195,8	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R$/ha	R$ 123.966,94	Valor total	R$ 24.270.000,00	Oferta	Ótima	04/10/2024	
Fonte consultada			Telefone	Município/Bairro			
https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/fazendas/estado-sp/regiao-de-ribeirao-preto/taquaritinga			Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508	Taquaritinga/SP Pastagem, usina tem interesse em arrendar, frente para o asfalto			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	157	VI	39				

ELEMENTO 9					R$ 14.618.492,34
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R$ 13.568.779,00
	Área (ha)	$ unitário	Estado		Valor
Cana-de-açúcar	658,24	R$ 20.613,73	2 ciclo		R$ 13.568.779,00
Laranja		R$ 42.000,00	9 anos		R$ -
Pastagens		R$ 4.511,23	Regular		R$ -
Seringueira		R$ 22.000,00	10 anos		R$ -
1		R$ 0,00	0		R$ -
2		R$ 0,00	0		R$ -
3		R$ 0,00	0		R$ -
4		R$ 0,00	0		R$ -
5		R$ 0,00	0		R$ -
6		R$ 0,00	0		R$ -
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS					R$ 1.049.713,33
	Dimensão	$ unitário	Foc		Valor
Casa	200	R$ 2.642,08	0,659		R$ 348.226,40
Galpão		R$ 1.286,19	0,659		R$ -
Cobertura	200	R$ 618,81	0,659		R$ 81.559,02
Barramentos	100	R$ 640,63	0,659		R$ 42.217,82
Cercas (m linear)	21095	R$ 21,37	0,659		R$ 297.083,96
Poço e caixa d'água	1	R$ 48.000,00	0,659		R$ 31.632,00
Curral de Tábuas (m linear)	150	R$ 532,57	0,659		R$ 52.644,36
Casa de empregado	100	R$ 2.259,81	0,659		R$ 148.921,76
Energia Elétrica	1	R$ 72.000,00	0,659		R$ 47.448,00
Terraplanagem		R$ 60.000,00	0,659		R$ -
0		R$ -	0,659		R$ -
0		R$ -	0,659		R$ -
0		R$ -	0,659		R$ -
0		R$ -	0,659		R$ -
0		R$ -	0,659		R$ -

Área total	822,8	hectares	822,8	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R$/ha	R$ 142.197,37	Valor total	117.000.000,00	Oferta	Ótima	31/08/2024	
Fonte consultada			Telefone	Município/Bairro			
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-a-venda-340-alqueires-por-r-117-000-000-centro-novais-sp-1333793714?lis=listing_1100			Multi Imóveis Rio Preto 17 99769-7508	Novais - SP			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	658,24	VI	164,56				

Licitações e Contratos

Dispensas - Aviso de Abertura

ATOS DO EXECUTIVO
EXTRATO DO EDITAL DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 013/25 -
PROCESSO Nº 047/25.

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá.

OBJETO: Aquisição e instalação de duas câmaras frias no centro de preparo de alimentos.

Propostas devem ser enviadas por e-mail até a data limite de 06/05/2025 às 16:00 horas (horário de Brasília - DF).

Edital completo pelo site: www.ibira.sp.gov.br

Informações e envio de propostas pelo e-mail: licitacao2@ibira.sp.gov.br ou informações pelo telefone (17) 3551-9900, com o Sr. Gustavo Dias, de segunda à sexta das 8h às 16h.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá, em 29 de abril de 2025.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO "BISCOITO" - PREFEITO MUNICIPAL

.....

Extrato

ATOS DO EXECUTIVO

EXTRATO DO CONTRATO Nº 137/25 - **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 011/25** - **PROCESSO Nº 044/25**.

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá.

CONTRATADA: **METABIT SISTEMAS PARA GESTÃO PÚBLICA LTDA EPP**.

OBJETO: Contratação de empresa para fornecimento de licença de uso de sistema informatizado de análise estruturada de dados.

02 EXECUTIVO

0203 FINANÇAS

04.123.0007.2012.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DA UNIDADE DE FINANÇAS

066 – 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

FONTE DE RECURSOS: 01 TESOURO

Valor Total: R$ 28.800,00

DATA DE ASSINATURA: 25/04/2025

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO

"BISCOITO"

PREFEITO MUNICIPAL

.....

ATOS DO EXECUTIVO

O Pregão Presencial n°.012/25 (Registro de Preços) – Processo n°.036/25, referente ao Registro de Preços para prestação de serviços de limpeza, tratamento, conservação e manutenção de fontes e piscinas do Complexo Aquático do Balneário e Complexo Esportivo Savério Zitto e Ivone Fioroto, de acordo com a Ata da Sessão Pública arquivada no processo em razão de sua extensão segue resumido, foi adjudicado e homologado em prol da empresa: **JONES ROBERTO GRIGOLETO 33345114801**, com sede Rua dos Ipês, 1040 – Jardim Sudeste, em Ibirá - SP, inscrita no CNPJ/MF sob n°. 44.194.543/0001-62, perfazendo o valor total de R$ 376.560,00.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO

"BISCOITO"

PREFEITO MUNICIPAL

EXTRATO DO TERMO DE CONTRATO Nº.138/25

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá

CONTRATADA: **JONES ROBERTO GRIGOLETO 33345114801**

OBJETO: Registro de Preços para prestação de serviços de limpeza, tratamento, conservação e manutenção de fontes e piscinas do Complexo Aquático do Balneário e Complexo Esportivo Savério Zitto e Ivone Fioroto.

VALOR TOTAL: R$ 376.560,00

DOT. ORÇ.

02 EXECUTIVO

02.04 OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS URBANOS

15.452.0009.2015.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DA UNIDADE DE OVSU

104 - 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA

FONTE DE RECURSOS: 01 TESOURO

02.10 ESPORTE E LAZER

27.811.0017.2058.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DE ESPORTES

271 - 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA

FONTE DE RECURSOS: 01 TESOURO

02.11 FUNDO MUNICIPAL DE TURISMO

23.695.0019.2061.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DO BALNEÁRIO

282 - 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA

FONTE DE RECURSOS: 01 TESOURO

VIGÊNCIA: 12 meses a contar de sua assinatura

DATA DE ASSINATURA: 25/04/2025

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO

"BISCOITO"

PREFEITO MUNICIPAL

.....

Aditivos / Aditamentos / Supressões

ATOS DO EXECUTIVO

EXTRATO DO TERMO ADITIVO Nº.001/25 AO CONTRATO N°. 070/24

PREGÃO PRESENCIAL N°.006/24 - PROCESSO N°.020/24

CONTRATANTE: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá

CONTRATADA: **CONSTROESTE CONSTRUTORA E PARTICIPAÇÕES LTDA**

OBJETO: contratação de prestação de serviços de coleta, transporte, tratamento e disposição final dos resíduos de serviços de saúde (RSS), classificados nos grupos “A”, “B”, e “E” da resolução Conama nº 358/05

OBJETO DO TERMO ADITIVO: Prorrogação de prazo por mais 12 meses e reajuste de valor pelo índice IPCA/IBGE.

DOT.ORÇ:

02 EXECUTIVO

0212 FUNDO MUNICIPALDE SAÚDE

10.301.0020.2063.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS GERAIS DA SAÚDE

314 – 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

FONTE DE RECURSOS: 01 TESOURO

10.302.0020.2070.0000 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE

354 – 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

FONTE DE RECURSOS: 05 FEDERAL

VIGÊNCIA: 25/04/2025 a 24/04/2026

DATA DE ASSINATURA: 24/04/2025

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO

“BISCOITO”

PREFEITO MUNICIPAL

.....

Aviso de Licitação

ATOS DO EXECUTIVO
PREGÃO PRESENCIAL – REGISTRO DE PREÇOS Nº 016/2025 – PROCESSO Nº 045/2025

Objeto: Registro de preços para fornecimento de material odontológico, destinado ao atendimento do Setor Municipal de Saúde. Encerramento e entrega de envelopes documentação e proposta, no dia 14/05/2025, às 08:30 horas, na sede da Secretaria Municipal da Educação, localizada na Rua Ibirá, nº 896 – Centro, em Ibirá/SP. Edital completo pelo site www.ibira.sp.gov.br. Informações pelo e-mail licitacao2@ibira.sp.gov.br ou telefone (17) 3551-9900, com o Sr. Gustavo Dias, Pregoeiro, nos dias úteis, das 08:00 às 16:00 horas.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibirá, em 28 de abril de 2025.

NIVALDO DOMINGOS NEGRÃO “BISCOITO” – PREFEITO MUNICIPAL.

.....

PODER LEGISLATIVO

Licitações e Contratos

Outros atos

ORDEM DE SERVIÇO Nº 001/2025
DISPENSA Nº 004/2025
PROCESSO Nº 004/2025

Câmara Municipal da Estância de Ibirá

A Presidente da Câmara Municipal da Estância de Ibirá, Vereadora Sônia Palma Beolchi, no uso de suas atribuições legais, resolve:

I – Determinar o início da execução dos serviços descritos no processo de Dispensa de Licitação nº 004/2025, firmado com a empresa Edson Aparecido Garbim - ME, CNPJ nº 10.854.634/0001-65.

II – Objeto: Prestação de serviços de instalação de paredes em drywall e colocação de 2 portas completas em madeira, nas dependências da Câmara Municipal da Estância Turística de Ibirá.

IV – Prazo de execução: 15 dias corridos a contar da data de emissão da presente Ordem de Serviço.

Publique-se.

Ibirá, 28 de abril de 2025.

SÔNIA PALMA BEOLCHI - Presidente

.....