DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE LUPÉRCIO

Conforme Lei Municipal nº 26, de 14 de junho de 2017

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

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Outros atos oficiais 2

EXPEDIENTE

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

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Lupércio
CNPJ 44.518.397/0001-83
R. Manoel Quito, 678
Telefone: (14) 3474-1166
Site: www.lupercio.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/lupercio

Câmara Municipal de Lupércio
CNPJ 49.887.565/0001-21
Rua Francisco Coneglian, 339
Telefone: (14) 3474-1267
Site: www.cmlupercio.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 Lupércio garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.lupercio.sp.gov.br

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

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 –3/2004, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.
(período de coleta de dados 10/03/2025 a 20/03/2025)

Interessado: Município de Lupércio SP.
CNPJ: 44.518.397/0001-83
Endereço: Rua Manoel Quito 678 Centro
Lupércio /SP. CEP 17.420-037

FINALIDADE

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

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

INTRODUÇÃO

Realizar a tributação justa no Brasil é necessário, pois de forma geral, as classes com menor poder aquisitivo tendem a pagar, proporcionalmente, mais impostos e taxas quando comparados com as classes mais ricas. Isso porque nosso sistema de tributos insere maior carga nos produtos e serviços do que nos rendimentos de pessoa física ou jurídica.

Aliado ao citado acima, a falta fiscalização do pagamento de tributo é um dos grandes gargalos para a arrecadação, pois ela leva a sonegação. Para que tenhamos noção, até o dia 11 de maio do ano de 2018, segundo Quanto Custa o Brasil (2018), foram sonegados R$ 204,8 bilhões. Estes números representam uma sonegação de cerca de 1,08 milhão por minuto ou 1.056,24 reais por habitante. A sonegação possui vários motivos, podemos destacar a baixa eficiência na fiscalização e a falta de veracidade da população no momento da declaração dos tributos. No Imposto Territorial Rural (ITR) não é diferente. Pelo que se percebe, há declaração de valores do Valor da Terra Nua (VTN), pelos tributados, inferiores ao praticado no mercado. Isso pode ocorrer com o Grau de Utilização da Terra (GUT), o que não será tratado neste estudo.

A fim de exemplificar o potencial de arrecadação do ITR destacamos o estudo do Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários – Sindpfa (Sindpfa, 2015). Este afirma que em 2013 foram arrecadados cerca de 850 milhões de reais de tributos do ITR. Porém, projeções mostram a possibilidade de arrecadar cerca de 8,3 bilhões de reais. Frisa-se neste estudo que a sonegação de ITR pode atingir até 90% do potencial arrecadação. Segundo CGU (2017), as arrecadações de ITR foram de R$ 871.177.420,82, de R$ 1.101.308.586,67, de R$ 1.198.028.644,65 e de R$ 90.266.605,76 de receita, respectivamente, nos anos de 2014, 2015, 2016 e 2017 (25abr). Com as informações expostas, a sonegação no ITR é elevadíssima. Cabe aos órgãos públicos buscar a fiscalização.

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

A Receita Federal do Brasil (RFB), com a edição da Instrução Normativa RFB n° 1.640, de 11.5.2016 e da nº 1.562, de 11.5.2015, reconhece a dificuldade da fiscalização da cobrança do ITR, tanto que abdica de recursos financeiros, desde que o município fiscalize a cobrança do imposto.

Neste cenário e no intuito de trazer equilíbrio e justiça na cobrança de tributos a Prefeitura Municipal de Lupércio - SP contratou profissionais especializados para determinar o Valor da Terra Nua – VTN para fins de cobrança de ITR. Portanto, o escopo deste trabalho é a definição dos VTNs das terras deste município atendendo a **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019.**

DADOS DO MUNICÍPIO



CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

População no último censo: 3.981 habitantes (2022)

Densidade demográfica: 25,66 hab/Km² (2022)

Área do município: 155,171 Km²

O município de Lupércio está localizado no estado de São Paulo, na região sudeste do Brasil. Aqui estão algumas informações sobre sua localização geográfica:

- Latitude: aproximadamente 22° 24' Sul
- Longitude: aproximadamente 49° 49' Oeste
- Altitude: A altitude média do município de Lupércio é de aproximadamente 661 metros acima do nível do mar.
- Municípios limítrofes: Lupércio faz divisa com os seguintes municípios:
  - Norte: Ocauçu
  - Sul: São Pedro do Turvo
  - Leste: Alvilandia
  - Oeste: Garça
- Região do estado: Lupércio está localizado na região central do estado de São Paulo, mais especificamente na Mesorregião de Marília e na Microrregião de Marília.
- Distância da capital: Lupércio está aproximadamente a 420 quilômetros a oeste da capital do estado, São Paulo.
- Principais estradas: Algumas das principais estradas que servem o município de Lupércio incluem:

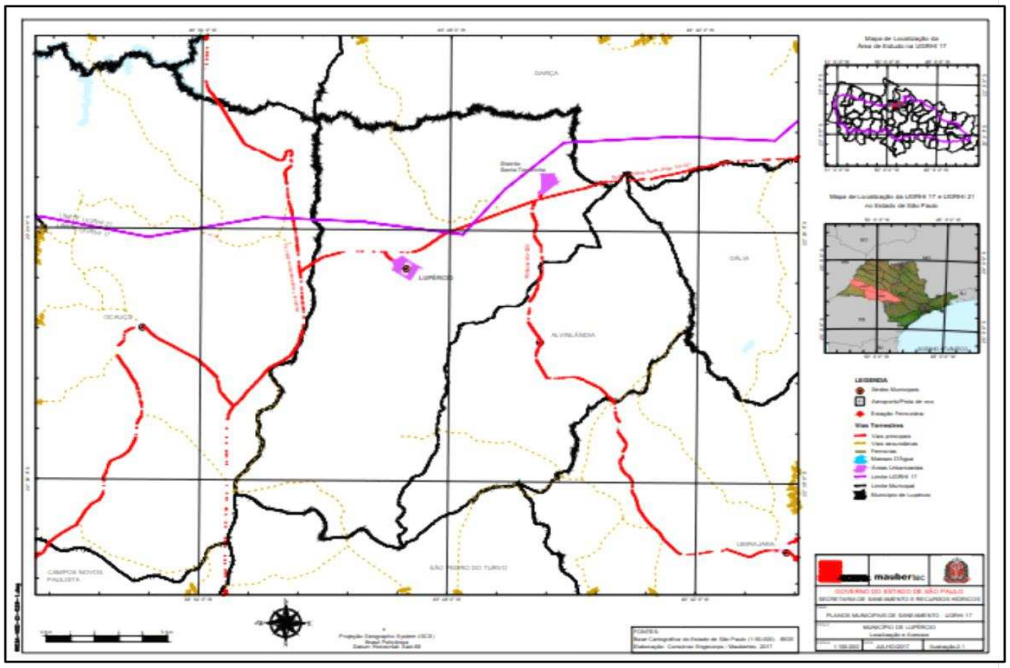
CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

- Rodovia Br 153 também conhecida como Rodovia Transbrasiliana

- Rodovia Deputado Victor Maida (SP-331): Conecta Lupércio a outros municípios da região, como Garça e Marília.

Essas informações ajudam a entender a localização e acessibilidade do município de Lupércio dentro do estado de São Paulo.

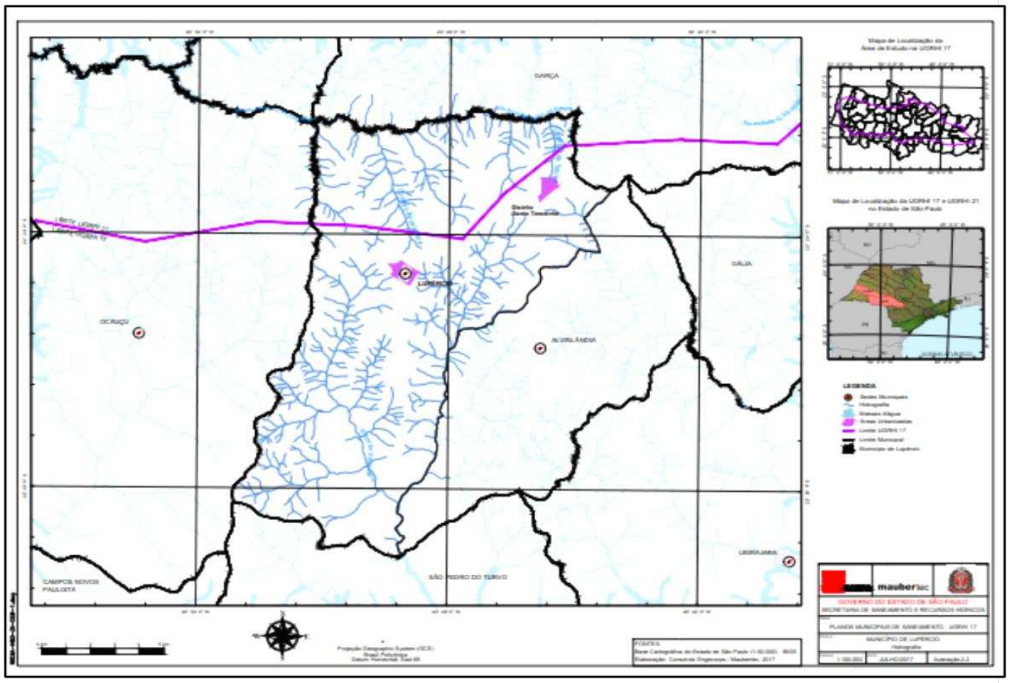


CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

BACIA HIDROGRÁFICA

O município de Lupércio, localizado no estado de São Paulo, faz parte da bacia hidrográfica do Médio Paranapanema. Esta bacia é caracterizada pela presença de vários rios e córregos que contribuem para o abastecimento de água, irrigação, recreação e outros usos.



Alguns dos principais rios e córregos que cortam ou delimitam o município de Lupércio incluem:

....

1. Rio do Peixe: Este é um dos principais rios da região e passa ao sul do município de Lupércio. É um importante curso d'água que contribui para a drenagem da área e para o fornecimento de água para uso humano e agrícola.

2. Ribeirão Santo Inacio: importante rio que corta o município de Lupercio.

3. Ribeirão da Barra Grande: Outro córrego importante na região, contribui para a drenagem e para o fornecimento de água para a área circundante.
4. Rio Novo: Nasce em Lupércio e Ocauçu, este córrego corta parte do município de Lupércio, contribuindo para a drenagem da região e para o fluxo de água local.

Além desses, há diversos outros córregos e pequenos cursos d'água espalhados pelo território de Lupércio, cada um desempenhando um papel importante na hidrografia local.

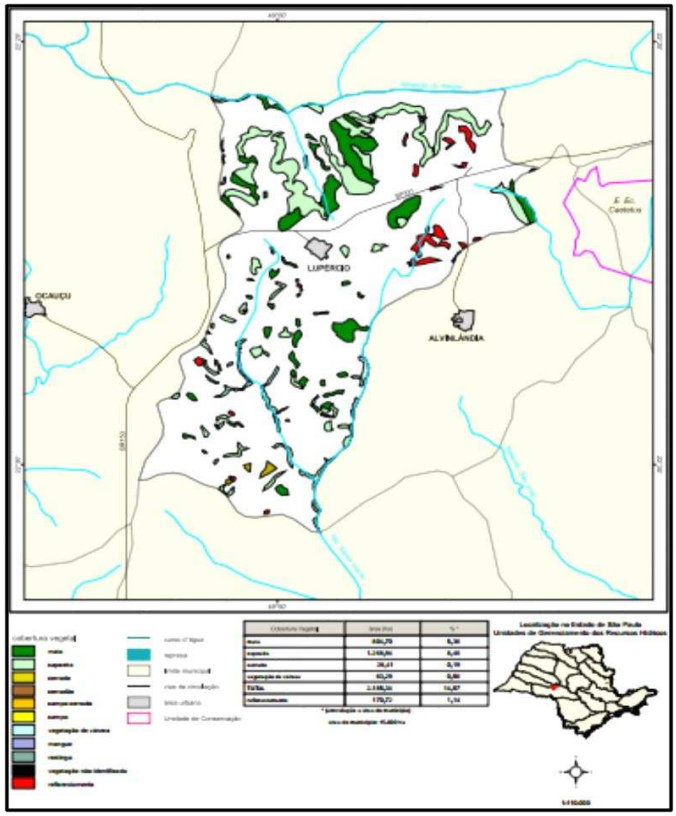
A preservação desses recursos hídricos é crucial para garantir o fornecimento de água limpa e sustentável para a população, bem como para proteger o ecossistema aquático e a biodiversidade da região.

VEGETAÇÃO E TOPOGRAFIA

O município de Lupércio, localizado no estado de São Paulo, apresenta uma vegetação típica da região do Cerrado, com influências da Mata Atlântica em algumas áreas mais preservadas. Quanto à topografia, o município possui uma paisagem predominantemente plana, com algumas áreas levemente onduladas.

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....



A vegetação predominante em Lupércio é caracterizada por:

1. Mata Ciliar: Nas margens dos rios e córregos que cortam o município, é possível encontrar remanescentes de Mata Ciliar, que é uma vegetação característica de áreas alagáveis. Essa vegetação desempenha um papel importante na proteção dos cursos d'água, na estabilização das margens e na preservação da biodiversidade aquática.

2. Áreas de pastagem: Devido à atividade pecuária, algumas áreas de Lupércio são destinadas à criação de gado, o que resulta na presença de pastagens abertas e vegetação gramínea.

8

....

Quanto à topografia, Lupércio apresenta terrenos planos e suavemente ondulados, sem grandes elevações ou declives acentuados. Esse tipo de topografia favorece atividades agrícolas, como o cultivo de grãos e a criação de gado.

É importante ressaltar que a vegetação e a topografia de Lupércio podem variar dependendo da localização dentro do município, da intervenção humana e do grau de preservação ambiental. A conservação desses recursos naturais é essencial para a manutenção da biodiversidade, dos serviços ecossistêmicos e da qualidade de vida da população.

TIPOS DE SOLO

Geologia:

O município de Lupércio, pertence à UGRHI 17 – Médio Paranapanema, cujas unidades litoestratigráficas aflorantes são constituídas por rochas sedimentares e ígneas da bacia do Paraná, de idade predominantemente mesozóica, e depósitos sedimentares recentes, de idade cenozóica: ♦ Grupo Passa Dois (Paleozóico) - Formação Teresina (Pt);

- Grupo São Bento (Mesozóico) - formações Pirambóia (TrJp) e Serra Geral (JKsg);
- Grupo Bauru (Mesozóico) - formações Adamantina (Ka) e Marília (km);
- Depósitos Cenozóicos (Qa e Qi).

A bacia do Paraná é uma unidade geotectônica estabelecida sobre a Plataforma SulAmericana a partir do Devoniano Inferior, senão mesmo do Siluriano, e possui, dentro do território brasileiro, uma área aproximada de 1.100.000 km². Está presente ao longo de toda extensão do Médio Paranapanema. A bacia do Paraná é considerada uma bacia de comportamento relativamente estável, dissociada de efeitos tectono-térmicos mais agudos, quando comparada a outras bacias de margem continental. Trata-se de uma bacia intracratônica sul-americana, desenvolvida totalmente

....
sobre crosta continental, na qual o registro lítico-sedimentar a magmático abrange do Mesopaleozóico ao Cenozóico.

Unidades litoestratigráficas :

A Formação Teresina (Pt) - Grupo Passa Dois apresenta-se como uma alternância de lâminas, camadas delgadas e bancos de folhelhos, argilitos, siltitos e, localmente, arenitos finos. Camadas de calcário podem identificadas no alto da formação, assim como camadas de sílex. Em termos de cor, predominam pelitos cinza claro a escuro, e subordinadamente, pelitos esverdeados a avermelhados. Como estruturas primárias hão marcas de onda, fraturas de ressecamento, flaser e estruturas oolíticas nos calcários, assim como em sílex deles provenientes, estromatólitos etc. A ocorrência de laminação plano-paralela é predominante, com eventual intercalação de fina laminação nos siltitos e arenitos.

Grupo São Bento é constituído pelas formações Pirambóia, Botucatu e Serra Geral. Os sedimentos da Formação Pirambóia constituem a porção basal da seqüência mesozoica, dividida em dois membros, um inferior, correspondente a fácies mais argilosas, com predomínio de estratificações plano-paralelas e cruzadas acanaladas de pequeno porte. No membro superior, foram descritos bancos de arenitos pouco argilosos, sucedidos por outros muito argilosos, lamitos e argilitos arenosos, cíclicos. Segundo IPT (1981a), a Formação Botucatu constitui-se quase inteiramente de arenitos de granulação fina a média, uniforme, com boa seleção de grãos foscos com alta esfericidade. São avermelhados e exibem estratificação cruzada tangencial de médio a grande porte, característica de dunas caminhantes. Representa os diversos subambientes de um grande deserto climático de aridez crescente. - 13- Planos Municipais Específicos dos Serviços de Saneamento B.

As “Eruptivas da Serra Geral” (White, 1908) compreendem um conjunto de derrames de basaltos toleíticos entre os quais se intercalam arenitos com as mesmas características dos pertencentes à Formação Botucatu. Associam-se lhes corpos intrusivos de mesma composição, constituindo sobretudo diques e sills.

O Grupo Bauru apresenta-se como um dos mais promissores, em termos prospectivos, das áreas da bacia do Paraná no Estado de São Paulo, constituindo o principal conjunto litofaciológico suprabasáltico, envolvendo um pacote sedimentar da ordem de 200 m de espessura. Destacam-se as seguintes possibilidades de mineralizações: argilas para diversos fins -

....
bentonita (esmectita e atapulgita), argilas refratárias (caulinita e gibsita), agregado leve (illita), termo-fosfato potássico (illita) e cerâmica vermelha; rochas carbonatadas - corretivo do solo; sais evaporíticos - trona; diamantes; metais (Cu, U) etc.

Depósitos Cenozóicos (Qa e Qi) :São englobados sob esta designação genérica, os depósitos em terraços suspensos, cascalheiras e aluviões pré-atuais, e os depósitos recentes de encostas e associados às calhas atuais, que são coberturas coluvionares e aluvionares, respectivamente.

Geomorfologia:

O município de Lupércio, pertence à UGRHI 17 – Médio Paranapanema, que está integralmente inserida na Província Geomorfológica denominada Planalto Ocidental.

O Planalto Ocidental constitui a continuidade física do reverso das Cuestas Basálticas, com a qual se limita a leste. O relevo desta província subordina-se à estrutura regional, onde as camadas sub-horizontais com suave caimento para oeste constituem uma plataforma nivelada em cotas próximas a 500 metros nos limites orientais, atingindo na foz do rio Paranapanema, 247 metros de altitude.

O embasamento do Planalto Ocidental é essencialmente constituído por rochas do Grupo Bauru, na grande maioria arenitos que, por vezes, apresentam cimento carbonático e/ou silicoso. No vale dos rios Paranapanema e Pardo ocorrem também basaltos da Formação Serra Geral. O Planalto Ocidental comporta relevos monótonos, com predomínio de colinas e morrotes. O Planalto de Marília, zona individualizada por Ponçano et al. (1979), ganha destaque por ser a região mais acidentada de Marília-Garça-Echaporã, interior do Planalto Ocidental. Trata-se de um planalto estrutural constituído por formas acentuadamente erodidas, sustentadas por arenitos e subordinadamente por conglomerados com cimento carbonático (Formação Marília), geralmente compactos e resistentes quando não intemperizados.

Essas rochas, com estrutura maciça e dispostas em camadas com leve caimento para NW, suportam uma superfície de cimeira extensa, constituída por platôs alongados de topos suavemente ondulados, e espigões, com vertentes mais íngremes no lado sudeste.

....

As vertentes escarpadas desse platô sedimentar constituem fator mais importante que a altitude na separação de tais níveis mais elevados, frente as colinas mais baixas que os envolvem, ou eventualmente neles penetram na forma de níveis embutidos de pedimentos.

Na região de interesse, o Planalto Ocidental tem drenagem organizada predominantemente por rios consequentes, que possuem desenvolvimento essencialmente interno aos limites da província. A rede de drenagem principal mostra paralelismo de eixos na direção NW-SE, com rios de maior porte mostrando planícies aluviais de dimensões variadas. A presença de rápidos e corredeiras é comum ao longo das principais correntes d'água que cortam a região, geralmente condicionadas ao embasamento basáltico.

A densidade de drenagem apresenta variações de acordo com os sistemas de relevo, e até mesmo no interior de um único sistema. Em geral, é nas proximidades dos divisores d'água principais, na região das cabeceiras, onde são mais numerosas as ramificações da drenagem e, por conseguinte, maior a densidade, que pode ser média, e até mesmo alta.

Pedologia:

Os solos existentes na UGRHI 17 foram analisados com base no desenvolvimento pedológico, no que se refere principalmente à profundidade do perfil e nível de alteração. Podem ser reunidos em dois grupos.

O primeiro representa os solos pedologicamente mais desenvolvidos, caracterizados por alteração praticamente total, apresentando em comum desenvolvimento pedogenético bastante influenciado pelas condições climáticas da região. Trata-se de solos com horizonte B latossólico ou com horizonte B textural, representados pelas seguintes classes pedológicas: latossolo vermelho escuro, latossolo roxo, latossolo vermelho amarelo, terra roxa estruturada, podzólico vermelho escuro e podzólico amarelo.

O segundo conjunto de solos caracteriza-se por alteração incompleta do perfil ou por desenvolvimento pedogenético sob influência particularmente pronunciada da rocha mãe. São, portanto, solos cujos processos de alteração são menos importantes que no caso anterior, apresentando desenvolvimento pedogenético condicionado a situações específicas do meio em que se encontram. São solos pedologicamente menos evoluídos, que se encontram representados na área de estudo pelos solos litólicos

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

CLIMA

O município de Lupércio, localizado no estado de São Paulo, possui um clima classificado como tropical de altitude, com características típicas da região sudeste do Brasil. Aqui estão algumas informações técnicas sobre o clima de Lupércio:

- Tipo climático: O clima de Lupércio é classificado como tropical de altitude, segundo a classificação de Köppen. Ele é caracterizado por apresentar temperaturas elevadas durante o verão e amenas no inverno, além de uma estação chuvosa no verão e uma estação seca no inverno.

- Temperatura média anual: A temperatura média anual em Lupércio varia em torno de 22°C a 24°C. Durante os meses mais quentes, que correspondem ao verão (dezembro a março), as temperaturas podem ultrapassar os 30°C. Já no inverno (junho a setembro), as temperaturas são mais amenas, com médias em torno de 18°C a 20°C.

- Índice pluviométrico: Lupércio recebe precipitação ao longo de todo o ano, com um período mais chuvoso durante o verão. O índice pluviométrico médio anual varia entre 1.200 a 1.500 milímetros. Os meses de janeiro e fevereiro são os mais chuvosos, enquanto os meses de inverno, especialmente junho e julho, são mais secos.

Essas características climáticas influenciam diretamente as atividades agrícolas, o manejo dos recursos hídricos e o estilo de vida da população local. O conhecimento detalhado do clima de Lupércio é essencial para o planejamento agrícola, a gestão dos recursos naturais e o desenvolvimento sustentável da região.

13

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

PRINCIPAIS CULTURAS AGRÍCOLAS

O município de Lupércio, localizado no estado de São Paulo, possui uma economia predominantemente voltada para a agricultura e a pecuária. Aqui estão algumas informações sobre as principais culturas agrícolas e tipos de criação de animais encontrados em Lupércio:

Principais Culturas Agrícolas:

- Soja: A soja é uma cultura agrícola importante em Lupércio, sendo cultivada principalmente como cultura de rotação e complemento à produção de cana-de-açúcar.
- Milho: O milho é cultivado em Lupércio para diversas finalidades, incluindo alimentação animal, produção de silagem e uso na indústria de alimentos.
- Café: O cultivo de café também é relevante em algumas áreas do município, especialmente em regiões com altitudes mais elevadas.

Principais Tipos de Criação de Animais:

- Bovinocultura de corte: A criação de gado bovino para produção de carne é uma atividade significativa em Lupércio, com áreas destinadas à pastagem e engorda dos animais.
- Avicultura: A criação de aves, especialmente para produção de ovos e carne de frango, é uma atividade importante na região.
- Suinocultura: Embora em menor escala que a avicultura e a bovinocultura, a criação de suínos também é praticada em Lupércio.
- Piscicultura: Em algumas propriedades, a criação de peixes em tanques é uma atividade complementar à agricultura e à pecuária.

A cana-de-açúcar é a cultura agrícola predominante em Lupércio, devido às condições climáticas e edáficas favoráveis. Quanto à criação de animais, a

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

bovinocultura de corte e a avicultura são as mais expressivas. Essas atividades agrícolas e pecuárias são fundamentais para a economia local, gerando empregos e contribuindo para a produção de alimentos e matérias-primas.

METODOLOGIA ADOTADA

A definição de VALOR DA TERRA NUA, de acordo com o Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), é o valor do imóvel excluídos os valores de:

• Construções, instalações e benfeitorias: Os prédios, depósitos, galpões, casas de trabalhadores, estábulos, currais, mangueiras, aviários, pocilgas e outras instalações para abrigo ou tratamento de animais, terreiros e similares para secagem de produtos agrícolas, eletrificação rural, captação de água subterrânea, abastecimento ou distribuição de águas, barragens, represas, tanques, cercas e, ainda, as benfeitorias não relacionadas com a atividade rural

• Culturas permanentes e temporárias;

• Pastagens cultivadas e melhoradas;

• Florestas plantadas.

Os PREÇOS DE TERRA NUA são definidos de acordo com seguintes categorias: terra de cultura de primeira, terra de cultura de segunda, terra para pastagem, terra para reflorestamento e terra de campo.

Conforme as seguintes definições:

Terra de cultura de primeira: potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. É terra de produtividade média e alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.

Terra de cultura de segunda: apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de

....

mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.

Terra para pastagem: imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

Terra para reflorestamento: imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.

Terra de Campo: terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 –3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

As normas e publicações relacionadas contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

Para a avaliação do imóvel rural, “TERRA NUA”, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos

....
extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

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

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

GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:

- Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA"

  Conforme já especificado anteriormente o Laudo deve atender os dispostos nos critérios previstos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14653-3:2004, devendo ser enquadrado no mínimo em Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor central da estimativa, onde, na impossibilidade de não atendimento deste critério o trabalho deverá ser considerado como Parecer Técnico conforme determina o item 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

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

  De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

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

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

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

Conforme previsto no item 9.1.1:

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

....

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

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

A célula em destaque representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de Júlio Mesquita - SP.

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

  Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

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

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

COTAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEIS

Imóvel I; https://www.registrorural.com.br/car/item/SP-3527801-1EA98DF09C2C4CD8AD7CC558A7938063/

Dados do Imóvel



....

Localização:



Foto do Satélite:



CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

Descrição da Propriedade:

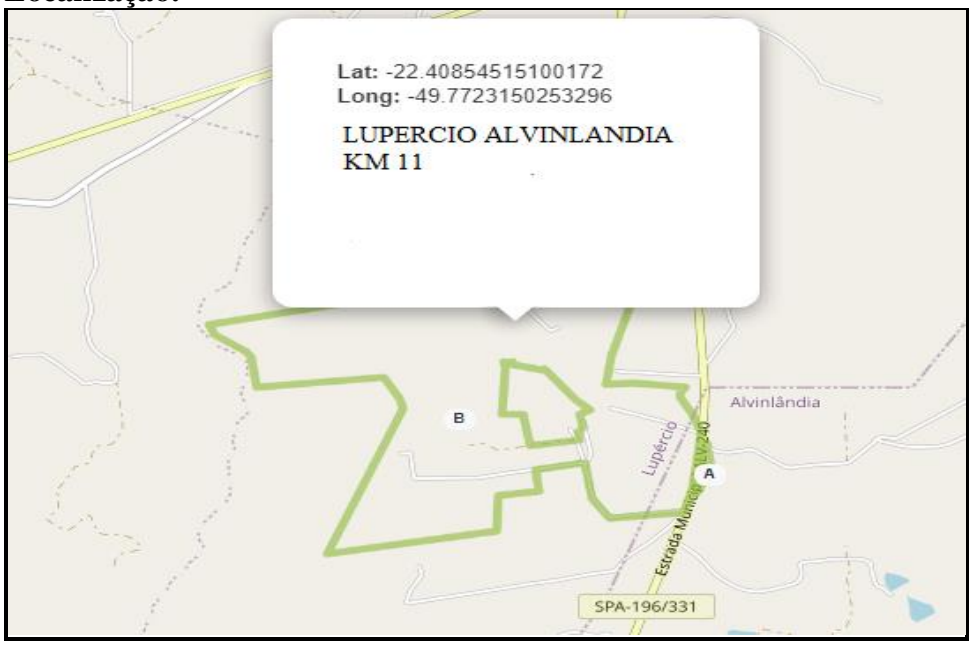
Pequena propriedade produtiva com área de 22,81 hectares e 2,0 hectares de reserva nativa, toda formada em pasto, topografia plana contendo sede e um pequeno barracão estimada em R$ 82.000,00 0 hectare.

Imóvel II: https://www.registrorural.com.br/cib/imoveis/0755353-6//

Dados do imóvel:

Dados do Imóvel Rural	
CIB / NIRF	0755353-6
Nome do Imóvel	FAZENDA SAO PAULO
Área	227,40 ha
Localização	LUPERCIO ALVINLANDIA KM 11
Muncípio	LUPERCIO
UF	SP

Localização:



21

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

Foto do Satelite:



Descrição da propriedade:

Grande propriedade agrícola com área de 227,40 hectares formada em pasto, topografia plana, contendo 03 casas 02 barracões estimada em R$ 90.000,00 o hectare

Imóvel III: https://www.registrorural.com.br/cib/imoveis/0235837-9//
Dados do imóvel:

Dados do Imóvel Rural	
CIB / NIRF	0235837-9
Nome do Imóvel	FAZ BARRA GRANDE
Área	54,40 ha
Localização	LUPERCIO A ALVINLANDIA SP 331, KM 10
Muncípio	LUPERCIO
UF	SP

22

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

Localização:



Foto do Satélite:



23

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

Descrição da propriedade:

Média propriedade agrícola com área de 54,40 hectares sem benfeitorias formada em pasto com topografia em relevo acentuado estimada em R$ 68.000,00 reais o hectare

VALORES APURADOS

VTI = VTN + VBR + VBNR

	VALOR DA AVALIAÇÃO	AREA EM HECTARE	VALOR VBR/VBNR	VALOR DA TERRA NUAPOR HECTARE
IMOVEL I	R$ 2.362.420,00	28,81	R$ 435.000,00	R$ 66.901,07
IMOVEL II	R$ 20.466.000,00	11,63	R$ 1.315.000,00	R$ 84.217,00
IMOVEL III	R$ 3.674.720,00	54,54	R$ 0	R$ 68.000,00
			MÉDIA	R$ 73.039,35

Utilizando Tabela de Grau de Confiança (pag.19) levando em consideração o grau II, aplicando um decréscimo de 40% do valor médio chegamos ao valor de R$ 43.823,58 por hectare na Lavoura de boa aptidão.

Os dados foram coletados no período de 10 de fevereiro a 10 de abril de 2024.

Com base nos dados fornecidos pelo Escritório de Desenvolvimento Rural – EDR e nos valores praticados no mercado para compra e venda de imóveis rurais no Município Lupercio -SP, obtidos através de pesquisa em sites especializados em venda de imóveis, especulação com corretores de imóveis da região e avaliação do engenheiro, foram estipulados para o exercício 2024 os valores para as supracitadas categorias conforme descritos na tabela abaixo.

CONFIANÇA EM GESTÃO PUBLICA LTDA
CNPJ. 24.758.545/0001-20
RUA AMADOR DE PAULA BUENO, 1045, CENTRO, MONTE APRAZIVEL-SP
FONE: 17 – 3275-0440

....

VALOR DA TERRA NUA PARA O EXERCÍCIO 2025	
Lavoura Aptdão Boa/Terra de cultura de primeira	**R$ 43.823,58**
Lavoura Aptidão regular/Terra de cultura de segunda	**R$ 37.249,72**
Lavoura de Aptidão restrita	**R$ 31.662,26**
Pastagem plantada/Terra para pastagem	**R$ 28.496,03**
Silvicultura ou Pastagem Natural/Terra de reflorestamento	**R$ 24.221,62**
Preservação da Fauna Flora/Terra de Campo	**R$ 20.588,38**

Lupércio 28 de março de 2025

ASSINADO DIGITALMENTE
BRUNO HENRIQUE PEREIRA DE SOUZA
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Bruno Henrique Pereira de Souza
Engenheiro Agrônomo
CREA-5070559401