DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SALES

Conforme Lei Municipal nº 1.982, de 11 de dezembro de 2017

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

SUMÁRIO

PODER EXECUTIVO DE SALES	2
Atos Oficiais	2
Decretos	2

EXPEDIENTE

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

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Sales
CNPJ 46.613.196/0001-90
Avenida Ramillo Sales, 717
Telefone: (17) 3557-9100
Site: www.sales.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/sales

Câmara Municipal de Sales
CNPJ 51.347.508/0001-00
Rua José Paulino Castilho de Oliveira, 740
Telefone: (17) 3557-1255 | (17) 3557-1235
Site: www.camarasales.sp.gov.br

Instituto de Previdência Municipal de Sales - IPREM
CNPJ 07.317.483/0001-00
Avenida Ramillo Sales, 717
Telefone: (17) 3557-9100

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

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

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

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SALES

Conforme Lei Municipal nº 1.982, de 11 de dezembro de 2017

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

PODER EXECUTIVO DE SALES

Atos Oficiais

Decretos

DECRETO nº 2.280, de 31 de julho de 2019.

Dispõe sobre a criação de Comissão Especial para planejamento, organização e execução dos trabalhos de Eleição da Comissão de Recursos Humanos do Município de Sales, Estado de São Paulo e nomeação dos membros.

GENIVALDO DE BRITO CHAVES, Prefeito Municipal de Sales, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

RESOLVE:

Art. 1º. Fica criada a Comissão Especial para planejamento, organização e execução dos trabalhos de Eleição da Comissão de Recursos Humanos do Município de Sales, Estado de São Paulo

Art. 2º. Ficam nomeados os seguintes servidores para compor a Comissão Especial:

1. Rudinei Lopes Reis - Presidente.
2. Alessandra de Castro Silva - Membro
3. Patrícia Maria Silva Martins, Procuradora Geral do Município - Membro.

Art. 3º. A homologação do resultado ficará a cargo do Chefe do Executivo.

Art. 4º. Os trabalhos da Comissão Especial não serão remunerados.

Art. 5. A Comissão terá o apoio necessário dos diversos órgãos da Administração Pública, podendo requerer e solicitar o que de direito, diretamente, ao detentor da informação ou do prestador dos serviços.

Art. 6º. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos Municipais nº 2.146/2018 e nº 2.152/2018.

Sales, 31 de julho de 2019.

GENIVALDO DE BRITO CHAVES

Prefeito Municipal de Sales

Decreto nº 2. 281, de 31 de julho de 2019.

Aprova e Homologa a Tabela de Valores da Terra Nua – VTN 2019.

GENIVALDO DE BRITO CHAVES, Prefeito Municipal de Sales, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições, legais, em especial pelo contido no Art. 70, incisos III e VIII da Lei Orgânica do Município de Sales.

Considerando a realização e o resultado do Laudo de Avaliação da Terra Nua do Município de Sales, SP, realizada por técnico devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo;

Considerando a necessidade de aplicação de valores para fins de informação aos proprietários de áreas rurais e escritórios rurais, bem como para as devidas escriturações tributárias aos órgãos fiscalizadores;

DECRETA

Art. 1º. Fica aprovada e homologada a Tabela de valores do Valor da Terra Nua - VTN 2019, elaborada de acordo com o laudo de avaliação subscrito por profissional técnico, conforme Anexo I, que fica fazendo parte integrante deste Decreto.

Art. 2º. Para efeitos de lançamento e cobrança do ITBI, observará em todos os casos o valor base inserto no Decreto nº 2.232, de 28 de dezembro de 2018 e suas posteriores alterações.

Art. Art. 3º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Sales, 31 de julho de 2019.

GENIVALDO DE BRITO CHAVES

Prefeito Municipal

ANEXO I

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo o valor da terra nua (VTN) no município de

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SALES
Conforme Lei Municipal nº 1.982, de 11 de dezembro de 2017
www.sales.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/sales

Sales, Estado de SP.

O Município de Sales possui as coordenadas de latitude -21º20'28" e longitude -49º29'07"e a altitudemédia de 430metros.

Predomina por solo do tipo argilo-arenoso, está situado no sudoeste do Estado de São Paulo, mais precisamente na região São José do Rio Preto(SP), microrregião de Novo Horizonte.

Cana de açúcar, Seringueira, Laranja, Amendoim, Cerais, Tomate, Bovinocultura de corte e de leite, são as principais atividades agropecuárias do município.

1. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃODO VALOR UNITÁRIO POR HECTARE DA TERRA NUA.

1.1. Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário por hectare da terra nua em Sales, Estado de São Paulo, foi estabelecida conforme características do mercado imobiliário local do ano de 2019.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir de pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários por hectare da terra nua, deu-se com a coleta de dados dos valores de mercado do município de Sales, Estado de São Paulo.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário no âmbito da abrangência de mercado do município.

Quando ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de ofertas anunciadas.

Obs. Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentesà época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário local ou regional de acordo com cada época e variação do mercado. Apresentando no cenário as características e os objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por adequação monetária tomada por base os preços de terras pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

1.2. Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas da pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizadas ou desvalorizadas respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

a) acessibilidade;

b) distância do centro urbano ou consumidor;

c) nível de manejo;

d) uso de aptidão agrícola dos solos.

1.2.1. Acessibilidade

O fator de valorização acessibilidade corresponde ao acesso direto ou não a propriedade, que podem ser classificadas de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista de sua construção, conservação e manutenção.

Ótima – imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa – Imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante do poder público;

Boa – Imóveis servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura, aclives e manutenção;

Regular – Estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas estradas rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

1.2.2. Distância do Núcleo Urbano ou Consumidor

O fator de valorização distância do núcleo urbano ou consumidor corresponde à distância do imóvel em relação ao núcleo urbano não interessando qual o porte do mesmo, se vila cidade e etc. desta forma pode-se

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SALES
Conforme Lei Municipal nº 1.982, de 11 de dezembro de 2017
www.sales.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/sales

identificar quatro situações distintas de valoração de um imóvel:

Muito próximo – o imóvel deve situar-se de zero a 5 (cinco) quilômetros do centro urbano;

Próximo – o imóvel situa-se de 5 (cinco) a 10 (dez) quilômetros do centro urbano;

Distante – o imóvel situa-se de 10 (dez) a 15 (quinze) quilômetros do centro urbano;

Muito distante – o imóvel situa-se acima de 16 (dezesseis) quilômetros do centro urbano.

1.2.3. Uso e Aptidão Agrícola Dos Solos

O fator de valoração, uso e aptidão agrícola dos solos se divide em cinco categorias;

Manejo Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensa tanto mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

Manejo Semi Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menor em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão aplicadas práticas agrícolas menos tecnificada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que algumas dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.

Manejo Tradicional – são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouca a sua aptidão agrícola. Praticamente não a aplicação de capital para o manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

Manejo Primitivo – são práticas agrícolas que demonstram que o proprietário está interessado em agricultura extrativista, onde não há preocupação nenhuma Com a aptidão do solo, nem com melhoramento e conservação do mesmo, refletindo em um baixo nível tecnológico.

Manejo Improdutivo – são práticas que se caracteriza pela não exploração da propriedade, devido à pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de proteção ambiental.

1.3. Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis tais como:

A cavidade de produzir em função de suas características pedológicas;

A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;

A distância aos centros consumidores associada as condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário do hectare da terra nua foi elaborada e conciliada para situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominado de “situação paradigma” ou “situação modelo”.

Acesso Regular;

Distante do Centro Consumidor 05 a10 quilômetros;

Manejo Avançado;

Terras Mecanizadas;

Pagamento a Vista.

1.4. Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado “homogeneização” que para

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE SALES

Conforme Lei Municipal nº 1.982, de 11 de dezembro de 2017

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

áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao Valor Presente;

Correção da Elasticidade da Informação;

Influência da Distância ao Centro Urbano Consumidor;

Influência da Acessibilidade;

Influência do Uso e Aptidão Agrícola do Solo;

Influência do Nível de Manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases fornecidas pelo mercado imobiliário local.

Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas últimas décadas tais como.

Alto nível de produtividade agrícola;

Excelentes condições climáticas;

Infraestrutura em constante melhoria;

Melhoria consistente na qualidade de vida.

Os valores por hectare para os bairros rurais do município, conforme as aptidões agrícolas estão descritas abaixo:

Bairro do Barra Mansa e proximidades					
Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
19.750,00	16.350,00	15.000,00	13.900,00	12.250,00	10.000,00
Bairro do Cervo e proximidades					
Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
19.750,00	16.350,00	15.000,00	13.900,00	12.250,00	10.000,00
Bairro Cervinho de Cima e proximidades					
Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
19.750,00	16.350,00	15.000,00	13.900,00	12.250,00	10.000,00

Diante do exposto, apesar de o município por sua pequena extensão territorial e suas terras serem de um aspecto bem parecidos foi desta forma que se definiu o valor básico por hectare da terra nua (VTN) a ser praticado em Sales, Estado de São Paulo para imóveis rurais no ano de 2019 é de:

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação de fauna ou flora (Campo)
2019	19.750,00	16.350,00	15.000,00	13.900,00	12.250,00	10.000,00

Sales SP, 22 de julho de 2019.

(assinado no original)

Guilherme Gualda Menezes

Engenheiro Agrônomo

CREASP 506.114.838-4

ART:28027230190915816