

PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÃO

Palácio da Independência Secretaria Municipal de Administração e Finanças Departamento de Arrecadação e Adm. Tributária

COMUNICADO

O Exmo. Sr. Aparecido Ferrari, Prefeito Municipal de Matão, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, **COMUNICA** o Relatório de VTN (Valor da Terra Nua) com preços Médios em Reais por hectare no território do Município de Matão, referente ao exercício de 2024, para efeito de ITR (Imposto Territorial Rural), conforme tabela a seguir.

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA		SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2024	R\$ 54.283,41	R\$ 51.597,81	R\$ 40.741,13	R\$ 33.427,15	R\$ 29.998,72	R\$ 18.227,79

Metodologia utilizada: Para avaliação do imóvel rural, "VTN", utilizou-se o MÉTODO COM-PARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT – 14.653-3:2019, atentando-se aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 desta norma.

Responsável pelo levantamento: Thiago D. Sanches, Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental, CREA – SP - 5070585981

Palácio da Independência, aos 01 de abril de 2024

APARECIDO FERRAR

Prefeito Municipal



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE **VALOR DE TERRA NUA** ("VTN"), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2019.

MATÃO - SP

MUNICÍPIO DE MATÃO - SP

CNPJ: 45270188/0001-26

RUA ORESTE BOZELLI, 1165

CENTRO MATÃO - SP

REQUERENTE

Eng. Agr. Thiago Danelucci Sanches Engenheiro de Avaliação e Periclas CREA-SP 5070585981

Engenheiro de Avaliação e Perícias

Eng. Agr. THIAGO DANELUCCI SANCHES

CREA - SP - 5070585981 - SP

CPF n° 353.205.988-66

Responsável Técnico

ART nº 2620240399818



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP Sumário



1 OBJETIVOS	E FIN	ALIDA	DES			4
2 MÉTODOS E	NOR	MAS I	DE AVALI	AÇÃO DE BEI	VS – "'	VTN"4
2.1 Fluxogra utilizados ²		dos	métodos	estatísticos	в е	procedimentos
2.2 utilizado	Trata	mento	5	experimenta	al	descritivo
2.3 Método cor	npara	tivo dir	reto de da	dos de mercad	doo	5
3 CARACTERI	ZAÇÃ	O RE	GIONAL			6
3.1 Formações	flores	stais				6
3.2 Aspectos g	eológi	cos e	relevo			7
3.3 Característi	icas re	egiona	is			8
3.4 Solos						9
3.5 Hidro geom	orfolo	gia e (Geo-mens	ura		10
3.6 Clima						11
3.7 Ocupação e	e uso	dos so	olos			14
3.8 Aspectos d	o Mur	icípio	de MATÃ	O – SP		15
3.8.1 Breve His	stórico	e Dad	dos Agríco	las		15
3.8.2 Descritivo	da F	ormaç	ão Admini	strativa		16
4 APURAÇÃO	DOS	DADO	S			16
4.1 Pesquisa d	e Mer	cado				16
4.2 Levantame	ntos d	le Mer	cado			17
4.3 Pressupost	os, re	ssalva	s e fatores	s limitantes a h	nomog	eneização17
						TO UTILIZADO: 22
5.1 Classificaçã	ão do	Imóve	l Avaliand	o (Notas)		22



Esp. Eng. Agr ^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 5.2 Avaliação comparativa dos ir	Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Av Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento A LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MA MÓVEIS	mbiental. ATÃO/SP
5.3 Tabela de Homogeneização.		24
5.4 Cálculos dos valores homoge	eneizados (Xi), em R\$/ha	25
5.4.1 Cálculo da Média		25
5.4.2 Cálculo do Desvio Padrão.		25
5.4.3 Cálculo do Erro padrão		26
	venet. (Conferência da pertinência	
5.6 Amplitude do intervalo de co	nfiança	27
5.7 Campo de arbítrio		29
5.8 Tomada de decisão (valor ur	nitário do avaliando)	30
5.9 Resultados e definições		30
6 Discussões e conclusões finais	S	30
7 ESPECIFICAÇÕES: Grau de r	igor de avaliação – Imóvel rural	31
7.1 Grau de precisão - Avaliação	de Imóvel Rural – "VTN"	31
7.2 Grau de Fundamentação - A	valiação de Imóvel Rural –VTN"	32
8 Apêndice		36
9 Memoriais de cálculos		41



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 1 OBJETIVOS E FINALIDADES Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

1

De acordo com esta análise, feita conforme a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), objetivando-se definir o valor de mercado atual da terra nua no Município de Matão – SP para fins cadastrais e tributários atendendo a atualização de ITR – IN RFB nº 1.877, de 14/03/2019 da Receita Federal do Brasil.

2 MÉTODOS E NORMAS DE AVALIAÇÃO DE BENS - "VTN"

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Foram utilizadas para esta análise de VTN (VALOR DE TERRA NUA) no Município de Matão – SP, determinações contidas nas Normas Técnicas da ABNT – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais – ABNT – NBR 14.653-3:2019, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, detalhados em seguida.

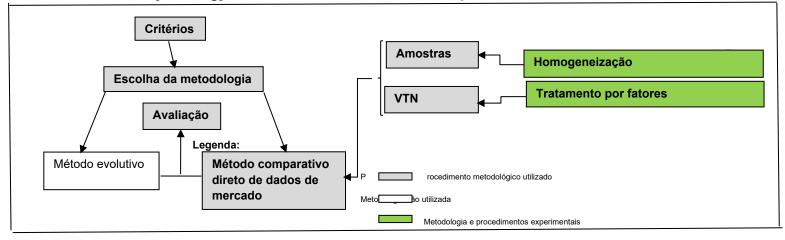
2.1. Fluxograma dos métodos estatísticos e procedimentos utilizados



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP



2.2 Tratamento experimental descritivo utilizado

Definição: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se, além da Norma de avaliação de imóveis rurais da ABNT – NBR 14.653-3:2019, leis referentes a regularidade ambiental, fundiária e função social do presente imóvel.

As Instruções Normativas mencionadas têm disposições que, constituem-se prescrições nesta parte da ABNT NBR 14.653. Edições indicadas vigoravam concomitantemente a esta. Com esta norma sujeita a revisão, orienta-se aqueles profissionais que forem firmar acordos com base nesta publicação, que analisem se é conveniente utilizarem-se de edições mais recentes das normas.

2.3 Método comparativo direto de dados de mercado

Para avaliação do imóvel rural, "VTN", utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT – 14.653-3:2019, atentando-se aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 desta norma.



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

E-mail: thiagodsanches@gmail.com LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP
Através deste método, o imóvel avaliando é analisado comparando-se imóveis com

certa semelhança, onde valores unitários (por ha) foram saneados com fatores onde a amostra

torna-se homogênea.

Avaliaram-se as amostras de maneira a impedir o uso de vícios de análise e de dados errôneos, de forma que os valores das amostras foram homogeneizados empregando-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, tratamento estatístico fundamentado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com distribuição 't' de *Student* com nível de confiança de 80%, em conformidade com a Norma Brasileira, portanto é passível que alguns valores mensurados extravasem a tendência dominante. Estes valores podem realmente ser mensurações inverídicas, como também mostrar eventualmente fenômenos de interesse mercadológico. Contanto, valores que extrapolem a tendência dominante não podem ser eliminados sem consulta a parâmetros consistentes que culmine seu descarte.

3 CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

3.1 Formações florestais

O bioma local denomina-se Mata Atlântica, sendo conhecido pela diversidade em sua fauna e flora. Classificado como Floresta Estacional Semidecídua, o ecossistema local atualmente conta com 7,38% de mata nativa correspondendo a 3.813,60 hectares, sendo 2.422,35 hectares de Floresta Estacional Semidecídua, e 1.391,25 hectares distribuídos em formação arbustivo-arbórea não classificadas, cerrado, capoeira e vegetação de várzea. Além de 399,53 hectares de reflorestamento. Relacionando com a área territorial total do município de Matão, mais de 80% de toda vegetação nativa do município foi suprimida, dando lugar a

diversas culturas, principalmente à agropecuária.

Fonte: s.ambiente.sp.gov.br/sifesp/matao.pdf (2024).



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP



Figura 1. Imagem aérea meramente ilustrativa panorâmica do Município de Matão/SP

Fonte Disponível em: GOOGLE EARTH PRO 2024. Fornecedor e direitos autorais: Imagem © 2024 CNES /Airbus. **Matão**, **SP**. Coordenadas: 21°36′10″ S, 48°21′57″ W. Imagem. Elevação: 0 m. Escala: 3.000 m. Data da Imagem: 14 mar. 2024. Acesso em: 15 mar. de 2024.

3.2 Aspectos geológicos e relevo

O município situa-se em território de relevo levemente ondulado, porém com inclinação constante, permitindo a mecanização.

Com relação ao meio físico, no que se refere à geologia, de acordo com DAEE/UNESP (1982), predominam na região rochas sedimentares de composição predominantemente arenosa, pertencentes ao Grupo Bauru, representado pelas formações Adamantina e Marília. Rochas básicas (basaltos toleíticos) e arenosas do Grupo São Bento, representado pelas formações Serra Geral e Pirambóia. Rochas sedimentares pertencentes ao Grupo Passa Dois, representado pela Formação Corumbataí (arenitos muito finos, siltitos, lamitos e folhelhos; níveis de calcários oolíticos e coquina; cores predominantemente lilás e cinza). E, os Sedimentos/Depósitos Aluviais (argilas, siltes, areias e cascalhos), associados às principais drenagens.

Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 3.3 Características regionais

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

1

Com o território de 52.489,9 hectares, o município de Matão está localizado no estado de São Paulo na latitude 21°36'10" sul e longitude 48°21'57" oeste, dentro da região geográfica intermediária de Araraquara, possuindo os seguintes municípios limítrofes: Dobrada, Araraquara, Gavião Peixoto, Nova Europa, Tabatinga, Itápolis e Taquaritinga. População: 82.307 (2017).



Figura 2. À esquerda, canto inferior no mapa do Brasil destacando o estado de São Paulo, à direita superior no mapa a localização do município de Matão.

Fonte: pt.wikipedia.org (2024).



Figura 3. Municípios limítrofes a Matão – SP (Indicado pelo alfinete vermelho B).

Fonte: cualbondi.org/br/a/r298082/matao/ (2024).

3.4 Solos

Pedologicamente, segundo Oliveira et al. (1999), as associações pedológicas que predominam na região de Matão, são classificados como Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Eutróficos abrúpticos ou não, A moderado com textura arenosa/média e média em relevo suave ondulado e ondulado; como Latossolos Vermelhos Distróficos textura média, Latossolos Vermelhos Eutroférricos e Distroférricos ambos em relevo plano e suave ondulado.

Ocorrem também, Gleissolos Háplicos e Melânicos ambos Distróficos, com textura média e argilosa, Neossolos Flúvicos A moderado, Eutróficos e Distróficos com textura indiscriminada, todos em relevo de várzea e Neossolos Litólicos Eutróficos e Distróficos textura média e argilosa relevo forte ondulado e montanhoso. Os Argissolos são solos que apresentam gradiente textural entre os horizontes A e B, tornando-os altamente suscetíveis a erosões.

De acordo com o IPT/DAEE, 1997, a bacia hidrográfica onde se situa o município está predominantemente inserida nas classes III – Média e I – Muito Alta de suscetibilidade à erosão.

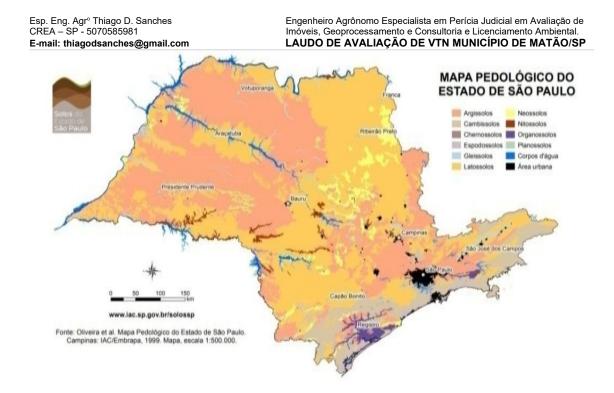


Figura 4. Mapa pedológico do Estado de São Paulo

Fonte: IAC/SP (2024)

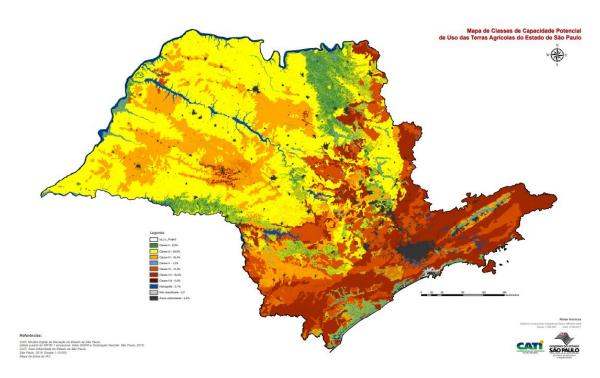


Figura 5. Mapa de Aptidão de Uso do Solo para o Estado de São Paulo



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Fonte:

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

<www.cati.sp.gov.br/portal/themes/unify/arquivos/produtos-e-servicos/acervo-tecnico/Mapa-

Classes-Capacidade-Potencial-Uso-Solos-SP.pdf> Acesso em: mar. de 2024.

1

3.5 Hidro geomorfologia e Geo-mensura

Geomorfologicamente, de acordo com Ross e Moroz (1997), a UGRHI-16, situa-se majoritariamente no Planalto Centro Ocidental Paulista (altitudes entre 300 e 600 metros e declividades inferiores a 20%. Predominam formas de dissecação média a alta, com vales entalhados e com densidade de drenagem média a alta, apresentando um nível de fragilidade potencial médio). Ocorrem também, porções no Planalto Residual de São Carlos (predominam formas de dissecação média a alta, com vales entalhados e com densidade de drenagem média a alta, apresentando um nível de fragilidade potencial médio. Áreas sujeitas a forte atividade erosiva). A hidrologia da região é composta basicamente pelo Rio São Lourenço e os córregos Cascavel, Cortume, Tabuleta, Tobias, Milho Vermelho, Espiga Vermelha e Las Palmas, além de outros ribeirões e mananciais. Altitude média em relação ao mar é 585 m.

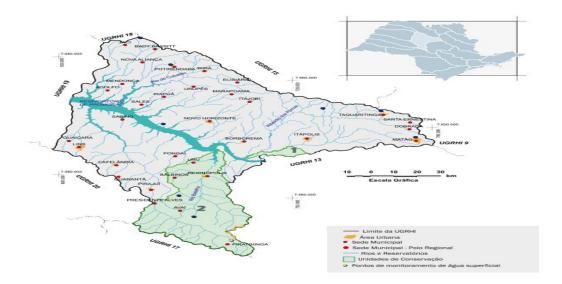


Figura 6. A imagem reduzida do canto superior direito em azul claro, detalhe da localização da UGRHI 16 no Estado de São Paulo, a imagem ampliada inferior destaca os municípios que fazem parte da UGRHI 16 e os limites entre bacias.

3.6 Clima



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Com clima predominantemente tropical (Aw) o município de Matão é definido por inverno seco e temperatura média anual de 23,1°C. O índice pluviométrico é de 1259 mm. As chuvas são melhores distribuídas nos meses de setembro a abril, sendo que o restante dos meses a chuva é mais escassa, influenciando a escolha das atividades, dando preferência a pecuária leiteira e culturas como cana-de-açúcar, milho e laranja entre outras com as quantidades produzidas com menor expressividade.



Tabela 1. Chave para classificação climática Segundo Köppen, simplificada por SETZER (1966), modificada para inclusão do tipo climático "Am" (Tropical Monçônico).

Temperatu	ıra média	Total de	Total de chuva	Descrição do tipo	de clima	segundo	Símbolo
Normal		chuva	anual (P)	Köppen (Climas Úm	idos)		
do mês	do mês	do mês					
mais frio	mais	mais					
	quente	seco					
		(Pms)					
>= 18°C	>= 22°C	>= 60mm		TROPICAL		Sem	Af
						estação	
						seca	
		< 60mm	< 2500 – 27,27. Pms			Inverno	Aw
			>= 2500 - 27,27.	TROPICAL com	n chuvas	Seco	Am
			Pms	excessivas			
< 18°C		< 30mm		SUBTROPICAL	Quente		Cwa
	< 22°C				Temperado		Cwb
	>= 22°C	>= 30mm			Quente	Sem	Cfa
	< 22°C				Temperado	estação	Cfb
						seca	

Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

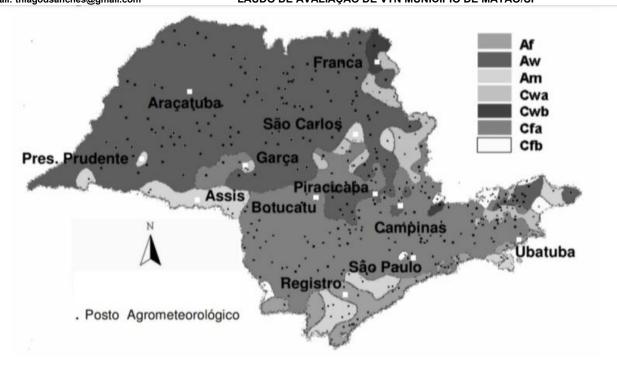


Figura 6. Classificação dos climas do Estado de São Paulo pelo sistema Köppen (SETZER, 1966) modificado, com a utilização de dados agrometereológicos de 427 localidades.

Fonte: G. S. ROLIM et. al. (2007).

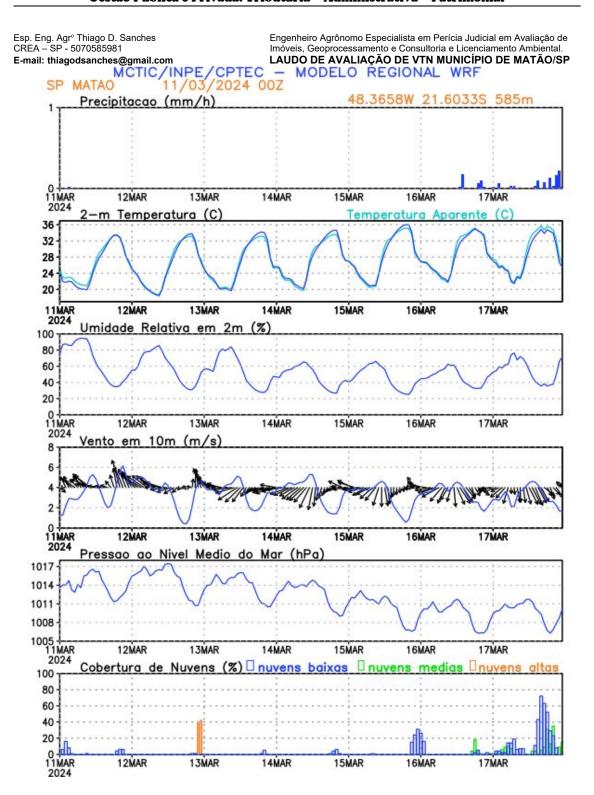


Figura 7. Meteograma do município de Matão com dados de Precipitação, temperatura, UR, vento em 10 m, PNMM e cobertura de nuvens.

Fonte: INPE (2024)

Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 3.7 Ocupação e uso dos solos

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Tabela 2 - Área e número de unidades de produção agropecuárias no município de Matão.

Características	Quantidade
Área territorial	37.313 Hectares
Número de UPAs	171 Estabelecimentos

Fonte: IBGE 2024

Demais atividades circunvizinhas: Apesar de não possuir Usinas em sua área territorial a cultura da Cana-de-Açúcar ocupa parte das atividades rurais de Matão, devido principalmente as Usinas do Grupo Raízen — Unidade Bonfim, em Guariba e Unidade Zanin, em Araraquara, além da Usina Santa Fé (Itaquerê), em Nova Europa, dentre as diversas outras Indústrias de Álcool e Açúcar na região.

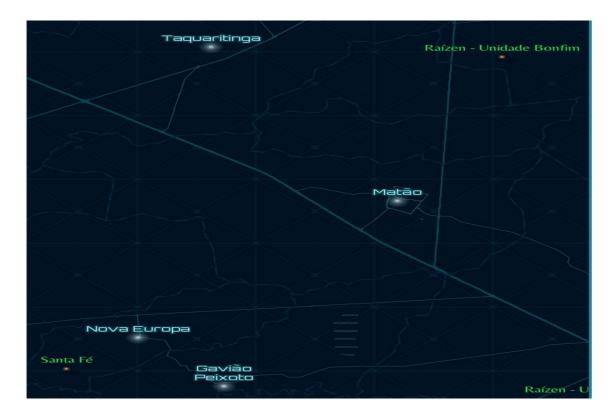


Figura 8: Mapa da localização das Usinas de Açúcar e Álcool próximas ao Município de Matão.

Fonte: UDOP 2024.



Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 3.8 Aspectos do Município de Matão Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

3.8.1 Breve Histórico e Dados Agrícolas

A partir do ano de 1890, inúmeras pessoas vindas de outras zonas e municípios vizinhos adquiriram terras na região, onde mais tarde se ergueria o Arraial do Senhor Bom Jesus das Palmeiras e futuramente a cidade de Matão. O chapadão era exuberante e as terras de boa qualidade e estava encravado na sesmaria do Matão, nome esse que teve origem devido à existência de matas muito densas e de alto porte. Era denominado Campo de Água Vermelha e pertencia ao Sr. José Inocêncio da Costa, o qual residia numa choupana, situada próxima do córrego, que atualmente separa a cidade da Vila Santa Cruz.

Em 1892, já tinham se estabelecido na zona, formando fazendas de café, entre outros, os Srs. Ismael da Silveira Leite e seus irmãos Theofilo, Francisco e Sérgio, Amador Pires Corrêa, José de Arruda Campos, Antônio da Silva Coelho, José Brochado Corrêa, Leão Pio de Freitas, João Bellintani, Joaquim Cabral de Carvalho, Théofilo Dias de Toledo e seu irmão Mathias, Januário Malzoni e seus irmãos Núncio e Domingos e Augusto dos Santos. Em vista da salubridade do local e objetivando dar mais conforto aos seus moradores, nasceu a idéia da fundação de uma vila, tanto assim, que em 13-11-1892 houve uma reunião para tal fim, da qual foi lavrada uma ata.

A comissão, adquiriu do Sr. José Inocêncio da Costa, então proprietário das terras, onde futuramente se ergueria nova vila, dez alqueires de terras por um conto de réis – fez doação das mesmas para a fundação da nova povoação. Adquirido o patrimônio, marcou-se o local onde se ergueria a Capela, dedicada ao Senhor Bom Jesus das Palmeiras, nome esse com que foi batizada a Vila recém-fundada.

Tabela 3 – Quantidade produzida, área colhida, valor da produção agropecuária e número de UPAs de Matão – Total – Ano – 2024 (IBGE).

	Quantidade	Área	Valor da	N° de
Cultura	produzida	colhida	produção	UPAs
	(toneladas)	(ha)	(mil reais)	
Cana-de-				41
açúcar	1.368.468	16.555	100.286,059	
(indústria)				
Laranja				3
(propriedades	186.599	5.272	82.483,306	
com > de 50	160.599	3.272	62.463,300	
pés)				
Milho (grão)	3.672	671	1.660.697	21



Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Bovinos (leite)	475 x 1000	2.256	795,767 x	69
	L/ano	cabeças	1000 R\$	UPAs

3.8.2 Descritivo da Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Matão pela Lei Estadual n.º 499, de 07-05-1897, subordinado ao município de Araraquara. Elevado à categoria de município com a denominação de Matão pela Lei Estadual n.º 567, de 27-08-1898, sendo desmembrado do município de Araraquara. Constituído do distrito sede. Instalado em 28-03-1899. Elevado à categoria de cidade e sede do município com a denominação de Matão, pela Lei Estadual n.º 1.038, de 19-12-1906.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município é constituído de 3 distritos: Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo. Em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937, o município permanece constituído de 3 distritos: Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1960. A Lei Estadual n.º 8.092, de 28-02-1964, desmembra do município de Matão o distrito de Dobrada. Em divisão territorial datada de 31-XII-1968 o município é constituído de 2 distritos: Matão e São Lourenço do Turvo.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2014.

4 APURAÇÃO DOS DADOS

Definição: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

4.1 Pesquisa de Mercado

Para fins de computação dos valores médios, unitários (por ha), a análise de mercado deve ser feita com amostras em municípios semelhantes ao avaliado. Contudo utilizando-se de



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches

CREA – SP - 5070585981

E-mail: thiagodsanches@gmail.com

diversas ofertas, que possam contribuir para definição dos valores buscados de forma neutra e legítima.

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP diversas ofertas, que possam contribuir para definição dos valores buscados de forma neutra e

1

4.2 Levantamento de mercado

A Tabela 4 representa as especificações das amostras cotadas no mês de março de 2024, foram 4 ofertas avaliadas na região do município de Matão – SP.

Ofertas	Nº 1	N° 2	N° 3	N° 4
Município	Matão	Araraquara	Araraquara	Araraquara
Hectares	525,00	426,28	520,30	425,92
Valor total	19.250000,00	62.000000,00	53.750000,00	32.560000,00
Valor/ha	36.666,66	145.444,30	103.305,78	76.446,28
*Capacidade/Uso	1,149	1,049	1,149	1,148
**Tamanho	1,031	1,034	1,030	1,034
**Benfeitorias	1,049	1,190	1,049	1,049
Descrição	Benfeitorias não descritas, só boa infraestrutura, área de 393,75 ha em cana-de-açúcar arrendada, com possibilidade de renovar, área de 131,25 ha em reserva legal e APP.	5 casas, 3 barracões, área de 86,78 em cana-de-açúcar arrendada, com possibilidade de renovar e área de 265,49 ha em citros, resto reserva legal e APP	Benfeitorias não descritas, bem localizada (8 km do asfalto), área de 326,70 ha em cana arrendados, com possibilidade de renovar em 2031, área de 72,6 ha em pasto.	Benfeitorias não descritas, área de 84,7 ha em citros e área de 341,22 ha em pousio (cultura anterior amendoim), com possibilidade de arrendar.
Fontes	Conecta consultoria e assessoria imobiliária tel: (11) 998776880 disponível em: http://www.conectafaz endas.com.br/consulta_main.php? imovel=267 Fazendas-para-VendaSP-MataoSP	Luiz Sobral Corretor tel: (21) 997783715 disponível em: https://www.imovelweb .com.br/propriedades/f azenda-centro- araraquara-sp- 2991084977	Roberto PS Imóveis Creci: 29563 tel: (12) 991626523 disponível em: https://www.chavesnam ao.com.br/imovel/fazend a-a-venda-sp- araraquara-centro- RS53750000/id- 15029283	Grupo ARV tel: (11) 982203971 disponível em: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-araraquara-area-rural-de-araraquara-RS32560000/id-17100880
*Capacidade de Uso **Variação – de 0,8	o conforme classificaçã a 1,2	o de Mendes Sobrinho		

4.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes a homogeneização



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Definição: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

1

Visa eliminar possíveis diferenças que possam ocorrer entre os elementos de comparação cotados e o paradigma existente. Aplicam-se expressões ou fatores empíricos aliados com um programa estatístico próprio para Avaliações de Engenheiros.

a. Amostras (Ofertas)

Definição: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Deduzirá 10% dos preços de amostras que não transpassem o verdadeiro padrão do mercado (negociações), considerando-se majoritárias no intuito de proporcionar plasticidade nas transações.

b. Identificação da Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

A rodovia SP - 456, é a única que corta o Município de Matão, as estradas rurais são sem pavimentação e quanto a praticabilidade são consideradas relativamente permanente durante o ano. Devido à semelhante distância dos imóveis rurais ao pavimento, utilizará a mesma escala de valor em relação à situação de viabilidade de circulação em Vicinal I, tabela a seguir.

Tabela 5. Classificação de Valor de Terra quanto às distâncias e praticabilidade (condições).

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO				
011 071 4710	Tipo de estrada	Importância	Praticabilidade no ano	Escala	

Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

-		das Distâncias		de valor
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	1ª classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%

c. Capacidade de uso (Classes)

Após a definição do paradigma, encontra-se o índice por modelo estatístico ou matemático, como também especificamente pela escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas existentes.

Através da análise dos dados de mercado, in-loco ou por mapas pedológicos, avalia-se características físico-químicas e morfológicas, obtém-se a distribuição percentual das classes de uso de terras ocorrentes e a extensão geográfica.

O fator classes corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

Tabela 6. Capacidade de uso das terras e a escala percentual de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de uso	Critério	Escala de valor
Classes de uso		(%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de	75

Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

E-mail: thiagodsanches@	gmail.com LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍ	PIO DE MATÃO/SP
	conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	
IV	Terras culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos) sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

Classificando e agrupando as terras de acordo com sua aptidão definida no capítulo II, art. 3°, IN RFB N° 1877/19. (Apêndice página 37).

Baseando-se no relatório da CATI (Coordenadoria de Assistência Técnica Integral) sobre a bacia hidrográfica do baixo Tietê, através dos tipos de ocupação dos solos, estabelecemos a aptidão do município avaliado seguindo a IN RFB nº 1.562, de 11 de abril de 2015, descrito na Tabela 7.

Tabela 7. Classes de uso X IN RFB nº 1.562 de 11.5.2015

Classes de uso (Mendes Sobrinho)	Incisos do Art. 6°, IN 1.562/2015	Ocorrência
1	I – lavoura – aptidão boa	Sim
II	II – lavoura – aptidão regular	Sim
III	III – lavoura – aptidão restrita	Sim
IV	IV – pastagem plantada	Sim
V	V – silvicultura ou pastagem natural	Sim
VI	VI – preservação da fauna e flora	Sim

Tabela 8. Valor das terras em relação à capacidade de uso e condições.

CLASSES



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

		I	II	III	IV	٧	VI	VII	VIII
CONDIÇÕES		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

d. Nota de Benfeitorias

Comparadas com outras propriedades com propensão e desígnio semelhantes em relação às benfeitorias ou infra-estrutura (água tratada, esgoto, rede elétrica, acessos asfaltados ou não, etc), variando em 15% (para mais ou para menos) entre fatores comparativos, de acordo com o tratamento científico segundo o item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Tabela 9: Notas de benfeitorias.

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0.849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito Baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
0,101 a 1,150	Muito Alto
0,151 a 1,200	Ótima

e. Nota de Tamanho



Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches

CREA – SP - 5070585981

E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Encontra-se a nota de tamanho competida ao avaliando em relação à oferta pela fórmula a seguir:

1

r =Ta/Tf

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

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado - Área

Tf = Tamanho imóvel oferta - Área

5 DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO: Avaliação de imóvel rural – "VTN":

A análise foi feita determinando notas ao avaliando e as relacionando com as notas determinada para a cada amostra, obtendo-se os fatores.

5.1 Classificação do Imóvel Avaliando (Notas)

Nota 1 – 0,900 – Classe de Capacidade de Uso

Nota 2 - 1000 - Benfeitorias

Nota 3 - 1000 - Tamanho

5.2 Avaliação comparativa dos imóveis



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Área em ha:

Valor total:

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

lmóvel 1:		
Área em ha:		525,00 ha
Valor total:		R\$ 19.250.000,00
Valor por ha:		R\$ 36.666,67
Valor por ha d	eduzido o Fator de Oferta:	R\$ 33.000,00
Fator Homog	eneização = Nota Avaliando/Nota Oferta	Nota Oferta
Cap./Uso	Fator Homogeneização: 0,783	1,149
Tam.	Fator Homogeneização: 0,970	1,031
Benf.	Fator Homogeneização: 0,953	1,049
lmóvel 2:		
Área em ha:		426,28
Valor total:		R\$ 62.000.000,00
Valor por ha:		R\$ 145.444,31
Valor por ha d	eduzido o Fator de Oferta:	R\$ 130.899,88
Fator Homog	eneização = Nota Avaliando/Nota Oferta	Nota Oferta
Cap./Uso	Fator Homogeneização: 0,858	1,049
Tam.	Fator Homogeneização: 0,968	1,034
Benf.	Fator Homogeneização: 0,840	1,190
lmóvel 3:		
,		

1

520,30

R\$ 53.750.000,00

Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com Valor por ha:

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP R\$ 103.305,79

Valor por ha deduzido o Fator de Oferta: R\$ 92.975,21

Fator Homogeneização = Nota Avaliando/Nota OfertaNota OfertaCap./UsoFator Homogeneização: 0,7831,149Tam.Fator Homogeneização: 0,9711,030Benf.Fator Homogeneização: 0,9531,049

Imóvel 4:

 Área em ha:
 425,92 ha

 Valor total:
 R\$ 32.560000,00

 Valor por ha:
 R\$ 76.446,28

Fator Homo	Nota Oferta	
Cap./Uso	Fator Homogeneização: 0,784	1,148
Tam.	Fator Homogeneização: 0,967	1,034
Benf.	Fator Homogeneização: 0,953	1,049

5.3 Tabela de Homogeneização

Valor por ha deduzido o Fator de Oferta:

Tabela 10. Tabela homogeneização

Imóvel	R\$/ha	Oferta	Cap./Uso	Tam.	Benf.	R\$/ha homog.
1	R\$ 33.000,00	0900	0,783	0,970	0,953	R\$ 23.313,21
2	R\$ 130.899,88	0,900	0,858	0,968	0,840	R\$ 87.152,91

1

R\$ 68.801,65



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

 E-mail: thiagodsanches@gmail.com
 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

 3
 R\$ 92.975,21
 0,900
 0,783
 0,971
 0,953
 R\$ 65.800,99

 4
 R\$ 68.801,65
 0,900
 0,784
 0,967
 0,953
 R\$ 48.479,87

R\$/ha: Valor por hectare das amostras

Oferta: Fator referente a oferta ou transação efetivada

Cap./Uso: Fator de Classe de Capacidade de Uso.

Tam.: Fator de comparação com o tamanho da área produtiva

Benf.: Fator de comparação das benfeitorias

5.4 Cálculo dos valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha

5.4.1 Cálculo da Média

$$X = \sum (Xi/n)$$

Onde,

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

N = Número de ofertas

Média = R\$ 56.186,75

5.4.2 Cálculo do Desvio padrão

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



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com S = Desvio padrão

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

N = Número de ofertas

Desvio padrão = R\$ 27.027,16

5.4.3 Cálculo do Erro padrão

SE = S/√n

Onde,

SE = Erro padrão da média

S = Desvio padrão

N = Número de ofertas

Erro padrão = **R\$ 13.513,58**

5.5 Critério Excludente de Chauvenet (Conferência da pertinência ou não dos valores)

O quociente que relaciona o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão tem que ser abaixo do VC (Valor crítico) da tabela de *Chauvenet*.

Tabela 11. Excludente de *Chauvenet* para rejeição do valor obtido

Número de leituros n	Razão entre o máx. desvio aceitável e o desvio padrão -				
Número de leituras, n	VC				
3	1,38				
4	1,54				



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

3 4 4 5 5 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,334
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

d = (IXi - XI)/S < VC

S = Desvio padrão

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

n = Número de ofertas

VC = Valor crítico

d = Desvio

Valor crítico para 04 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

AMOSTRA 1: d = (I-32.873,54I)/27.027,16 = 1,216 < 1,54 (amostra pertinente)

AMOSTRA 2: d = (I30.966,16I)/27.027,16 = 1,146 < 1,54 (amostra pertinente)

AMOSTRA 3: d = (19.614,241)/27.027,16 = 0,356 < 1,54 (amostra pertinente)

AMOSTRA 4: d = (I-7.706,88I)/27.027,16 = 0,285 < 1,54 (amostra pertinente)

5.6 Amplitude do intervalo de confiança



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Os limites inferiores e superiores (Li e Ls) são extremos, um valor na teoria, tem 80% de probabilidade de ser determinado.

1

Li = X - tc . (S/ $\sqrt{n-1}$) e Ls = X + tc . (S/ $\sqrt{n-1}$)

Li = Limite inferior

Ls = Limite superior

S = Desvio padrão

X = Média

tc = valor da Tabela Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1)

n = Número de ofertas

Tabela 12. Tabela de Percentis da Distribuição t de Student

Unicauda I	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99.75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3.06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

E-mail: thiagod	sanches@	gmail.com	ı	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP								
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14	
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07	
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02	
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97	
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92	
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88	
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,86	3,15	3,55	3,85	
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82	
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2.82	3,12	3,51	3,79	
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77	
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75	
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73	
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71	
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69	
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67	
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66	
30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65	
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55	
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2.68	2,94	3,26	3,50	
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46	
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42	
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39	
120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37	
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29	

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li =
$$56.186,75 - 1,64*27.027,16/\sqrt{(4-1)} =$$
R\$ 30.595,96

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls =
$$56.186,75 + 1,64*27.027,16/\sqrt{(4-1)} =$$
R\$ 81.777,53



Esp. Eng. Agro Thiago D. Sanches CREA - SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com 5.7 Campo de arbítrio

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Definição: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro

do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características

próprias não contempladas no modelo.

Ponderando a amplitude do intervalo de confiança, considerou-se o campo de arbítrio

igual ao intervalo de confiança.

Campo de Arbítrio = R\$ 30.595,96 a R\$ 81.777,53

5.8 Tomada de decisão (valor unitário do avaliando):

Determinando o valor unitário dentro do campo arbítrio, desta maneira o avaliador,

aplica a média dos valores homogeneizados, dentro do intervalo de confiança, onde as

amostras foram saneadas.

Amostra 3: R\$ 65.800,99

Amostra 4: R\$ 48.479,87

Valor/ha do avaliando R\$ 57.140,43

5.9 Resultados e definições

Definindo o VTN de "classe I - lavoura - aptidão boa", pela homogeneização dos

preços de mercado entre outros parâmetros, calculou-se os demais preços com relação às

capacidades de uso para as demais classes subsequentes.

Tabela 13. Planilha de valores referenciais do VTN no município de Matão - SP com a finalidade de

atualizar o Sistema de Preços de Terras (SIPT) da RFB.



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com** Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

VALOR EM R\$/ha											
I – lavoura –	II – lavoura –	III – lavoura –	IV – pastagem	V – silvicultura ou	VI – preservação						
aptidão boa	aptidão regular	aptidão restrita plantada		pastagem natural	da fauna e flora						
R\$ 54.283,41	R\$ 51.597,81	R\$ 40.741,13	R\$ 33.427,15	R\$ 29.998,72	R\$ 18.227,79						

6 Discussões e conclusões finais

No decorrer deste trabalho com um conjunto de dados reais foram apresentadas técnicas e análises experimentais que possibilitaram a estimação do "VTN" no município amostrado mediante procedimento científico de estatística agrícola. Contudo com o desenvolvimento da pesquisa científica por profissionais de diferentes formações e os recentes avanços computacionais, tal busca por soluções "simplistas" e o uso indiscriminado de alguns parâmetros é temerário e deve ser visto com critério, exigindo habilitação científica específica.

O uso do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO via tratamento por fatores, emprega metodologia científica na avaliação. Em razão disto, almeja-se com este trabalho contribuir para uma maior eficiência do desenvolvimento das atividades relacionadas às rotinas das avaliações, despertando e instigando o senso crítico dos pesquisadores e avaliadores atuantes no mercado de imóveis rurais.

Na próxima página no item 7 estão especificados os graus de rigor, fundamentação e precisão, que minimizam a subjetividade no trabalho avaliatório.

Vale salientar, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, definimos o valor de mercado do imóvel à data da avaliação.

Por fim, conclui-se que é válido o valor por hectare determinado para imóvel avaliando de acordo com a classificação de capacidade de uso do solo. (Mendes Sobrinho e Hélio Caires).

Venho muito respeitosamente apresentar as conclusões a que cheguei ao presente trabalho e coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência e das Partes para as explicações da qual julgarem pertinentes (Perito nomeado na página 35).



Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

7 ESPECIFICAÇÕES: Grau de rigor de avaliação – Imóvel rural:

7.1 Grau de Precisão - Avaliação de Imóvel Rural - "VTN"

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto a precisão, no caso em que for utilizado exclusivamente MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Atendendo ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14.653-3:2019, este grau de rigor depende das e da amostra coletada e das características do mercado.

Tabela 14. 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%	

7.2 Grau de Fundamentação - Avaliação de Imóvel Rural - "VTN"

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação, nos graus indicados na tabela 14, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 15. Classificação dos laudos de avaliação quanto ao grau de fundamentação.

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

A célula hachurada representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo.



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

Disposto no item 9.2.3.4 no caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma, conforme em 7.3.1 ABNT NBR 14653-1:2019.

Atendendo os parâmetros dispostos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14.653-3:2019, enquadrando este laudo nos devidos Graus de Rigor com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor da estimativa, portanto, o não atendimento deste critério submete o laudo a Parecer Técnico conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-3:2019.

Os procedimentos específicos para aplicação dos fatores de homogeneização atendem o estabelecido no "Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B", utilizando Fatores de fonte (ou euforia = 1) e a escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires Capacidade de uso das terras.

Tabela 16: 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



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.c**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

E-mail: tl	hiagodsanches@gmail.com	L	AUDO DE A'	VALIAÇAO DE VTN	MUNIC	IPIO DE MATA	O/SP
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	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 Anexo B	12	Outros tratamento s	2
		Fotográfica	2				
8	Identificação dos dados amostrais	Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		0
	Documentação do	Fotográfica	4				
9	avaliando que permita sua identificação e localização	Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
	Documentação do	Certidão dominial Atualizada	2				
10	imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		0
TOTAL DE PONTOS			56	5			

Obs: Conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções e instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 16 para não penalizar o enquadramento na tabela 15.

Conforme disposto 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 do 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".



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

1

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Atesto como verídico o que foi apresentado e o requerente ciente. Obedecendo às normas vigentes, o profissional responsável pela elaboração do trabalho é qualificado a seguir.

Monte Aprazível - SP, 19 de março de 2024.

Eng. Agr. Thiago Danelucci Sanches Engenheiro de Avaliação e Periclas CREA-SP 5070585981

Engenheiro de Avaliação e Perícias

Eng. Agr. THIAGO DANELUCCI SANCHES

CREA - SP - 5070585981 - SP

CPF n° 353.205.988-66



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com** Responsável Técnico

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

ART n° 2620240399818

1

8 Apêndice

IN RFB N° 1.877 - 2019

O SECRETÁRIO ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 327 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, e tendo em vista o disposto na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), na Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Instrução Normativa 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.

§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, 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



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches

CREA – SP - 5070585981

E-mail: thiagodsanches@gmail.com

temporárias, pastagens cultivadas e

seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de

1993:

1

- I localização do imóvel;
- II aptidão agrícola; e
- III dimensão do imóvel.

CAPÍTULO II DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

- Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:
- I 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; e
- II 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.
- Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:
- I lavoura aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;
- II lavoura aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;
- III lavoura aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com**

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

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

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

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

CAPÍTULO III

DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

- § 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:
- I refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano de 2022 a que se refere;
- II resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de

aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.

§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

- § 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.
- Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá abster-se de indicar o valor médio do VTN caso:
 - I não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;
- II não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3°; ou
 - III tenha apurado valor equivalente a zero.
 - Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:
- I o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;
- II o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;
 - III o período da realização da coleta;
 - IV a descrição simplificada da metodologia utilizada; e
- V o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.
- Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de



Esp. Eng. Agrº Thiago D. Sanches

CREA – SP - 5070585981

E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

1

CAPÍTULO IV DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no sítio da RFB na Internet, no endereço http://receita.economia.gov.br, com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano.

- Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço www.gov.br/receitafederal/pt-br, com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2018, de 31 de março de 2021)
- § 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas ao ano de 2019 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho de 2019.
- § 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019 e 2020 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1939, de 16 de abril de 2020)
- § 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020 e 2021 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 2018, de 31 de março de 2021)
- § 2º As informações prestadas nos termos do art. 8º serão fornecidas mediante arquivo em meio magnético, conforme procedimento a ser estabelecido pelo Coordenador-Geral de Fiscalização da RFB, em ato complementar a esta Instrução Normativa.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015.



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

dsanches@gmail.com LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário

Oficial da União.

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

1

9 Memoriais de cálculos

Tamanho médio das amostras: X = (∑Xi)/n

X = (525,00 + 426,28 + 520,30 + 425,92)/4 = 474,38 ha

Relação das ofertas (r): r = Ta/Tf

Relação da oferta 1 = r = 472,51/525,00 = **0,9036**

Relação da oferta 2 = r = 472,51/426,28 = **1,1128**

Relação da oferta 3 = r = 472,51/520,30 = **0,9117**

Relação da oferta 4 = r = 472,51/425,92 = 1,1138

I) Nota de tamanho (N): N = 1 + $(\sqrt{|r-1|})*0,1$

N da oferta 1 = N = 1 + $(\sqrt{10,9036} - 1)*0,1 = 1,031$

N da oferta 2 = N = 1 + $(\sqrt{11,1128} - 1)*0,1 = 1,034$

N da oferta 3 = N = 1 + $(\sqrt{10,9117} - 11)*0,1 = 1,030$



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 **E-mail: thiagodsanches@gmail.com** Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

N da oferta $4 = N = 1 + (\sqrt{11,1138 - 11})*0,1 = 1,034$

II) Média dos valores/ha homogeneizados: $X = (\sum Xi)/n$

X = (23.313,21 + 87.152,91 + 65.800,99 + 48.479,87)/4 = 56.186,75

- III) Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum((X Xi)^2/(n-1))}$ S = 27.027,16
- IV) Erro padrão: SE = S/\sqrt{n} SE = $27.027,16/\sqrt{4}$ = 13.513,58
- V) VC: d = (IXi XI)/S

AMOSTRA 1: d = (I23.313,21 - 56.186,75I)/27.027,16 = 1,216

AMOSTRA 2: d = (I87.152,91 - 56.186,75I)/27.027,16 = 1,146

AMOSTRA 3: d = (165.800,99 - 56.186,751)/27.027,16 = 0,356

AMOSTRA 4: d = (I48.479,87 - 56.186,75I)/27.027,16 = 0,285

VI) Amplitude do intervalo de confiança: Li = X - tc . (S/ $\sqrt{n-1}$) e Ls = X + tc . (S/ $\sqrt{n-1}$)

Li: 56.186,75 - 1,64. (27.027,16/ $\sqrt{4}$ -1) Li = **30.595,96**

Ls: $56.186,75 + 1,64. (27.027,16/\sqrt{4-1}) \text{ Ls} = 81.777,53$

VII) Média dos valores/ha das amostras dentro do campo arbítrio: X = (ΣXi)/n

X = (65.800,99 + 48.479,87)/2 = 57.140,43

VIII) Valores/ha segundo as classes de capacidade de uso e situação: Classe subsequente = média dos imóveis dentro do campo de arbítrio x Fator de Capacidade de uso/situação (saneado)



Esp. Eng. Agr^o Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981

E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Classe I: 57.140,43 x 0,950 = **54.283,41**

Classe II: 57.140,43 x 0,903 = 51.597,81

Classe III: 57.140,43 x 0,713 = **40.741,13**

Classe IV: 57.140,43 x 0,585 = **33.427,15**

Classe V: 57.140,43 x 0,525 = **29.998,72**

Classe VI: 57.140,43 x 0,319 = 18.227,79

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP



Esp. Eng. Agr° Thiago D. Sanches CREA – SP - 5070585981 E-mail: thiagodsanches@gmail.com

Engenheiro Agrônomo Especialista em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis, Geoprocessamento e Consultoria e Licenciamento Ambiental.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN MUNICÍPIO DE MATÃO/SP

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

ART de Obra ou Serviço 2620240399818

- 1. Responsável Técnico -THIAGO DANELUCCI SANCHES

Titulo Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2618996097 Registro: 5070585981-SP

CPF/CNPJ: 45.270.188/0001-26

Registro:

N°: 1165

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Matão

Endereço: Rua ORESTE BOZELLI

Complement Cidade: Matão

Contrato:

Ação Institucional:

Valor: R\$ 4,500,00

Celebrado em: 01/03/2024

Bairro: CENTRO

Vinculada à Art n°: Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3, Dados da Obra Serviço _ Endereço: Rua ORESTE BOZELLI

Complemento:

Cidade: Matão Data de Início: 01/03/2024

Previsão de Término: 29/03/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Execução

CEP: 15990-240

Bairro: CENTRO UF: SP

9. Informações

- A presente ART encontra

CEP: 15990-240

Código: CPF/CNPJ:

__ 4. Atividade Técnica __

Laudo

de agrimensura legal

Quantidade 52489,90000

ente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados stes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

Unidade

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

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS PARA CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA NO MUNICÍPIO DE MATÃO/SP, ELABORAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDENDO O ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN 1,377 DA RFB, PARA ESTA FINALIDADE.

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.

- 7. Entidade de Classe

Nenhuma

Declaro serem verdadeira

ago D. Canches THIAGO DANELUCCI SANCHES - CPF: 353.205.988-66

Prefeitura Municipal de Matão - CPF/CNPJ: 45,270,188/0001-26

Valor ART R\$ 99,64 Registrada em: 15/03/2024 Valor Pago R\$ 99,64

2024

www.creasp.org.or Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima Nosso Numero: 2620240399818

guarda da via assinada da ART será de responsabilid o contratante com o objetivo de documentar o vinculo