



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Uchoa, 26 de janeiro de 2023

Ofício nº 010/2023

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB nº 1877/2019

Senhor Chefe da Receita Federal

Em cumprimento ao disposto na Normativa 1877/2019 , de 14 de março de 2019 , envio abaixo , as informações sobre o Valor da Terra Nua , no Município de Uchoa/SP para o ano de 2023

Ano	Lavoura Aptidão boa/ha	Lavoura Aptidão regular/ha	Lavoura Aptidão restrita/ha	Pastagem Plantada/ha	Silvicultura ou Pastagem Natural/ha	Preservação da Fauna ou Flora/ha
2023	33.075,00	27.450,00	19.080,00	21.200,00	13.500,00	12.000,00

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento, Engenheiro Agrônomo Aluisio Domingues da Silva ,
CPF 018.996.838-95
CREA 1500023140

ART : Nº 28027230230137436

Descrição Simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação

Período de realização da coleta de dados: outubro de 2022 a janeiro de 2023

Atenciosamente :


JOSÉ CLAUDIO MARTINS
Prefeito Municipal de Uchoa - SP

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

VTN

Município de Uchoa - S.P - Janeiro de 2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

1. Requerente :

Nome: Prefeitura Municipal de Uchoa

Endereço : Av. Pedro de Toledo nº 1011

Bairro : Jardim Tropical – Uchoa SP

CEP : 15890-000

CNPJ : 45.111.952/0001-10

e-mail : prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Telefone : (17) 38269500

2. Responsável Técnico :

Nome : Aluisio Domingues da Silva

CPF : 018.996.838-95

Engenheiro Agrônomo – CREA 1500023140/SP

Endereço : Av. Marechal Deodoro nº 189 – centro

Município : Uchoa/SP

e-mail : aluisio1910@hotmail.com

Telefone : (17) 9 97027334

3. Objetivo da Avaliação :

(17) 3826-9500
www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

3. Objetivo da Avaliação :

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 , da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) tem como objetivo , determinar o valor de mercado atual da terra nua no Município de Uchoa/SP , para fins cadastrais e tributários , atendendo a Instrução Normativa nº 1.877/19 da Receita Federal do Brasil.

4. Caracterização do Bem Avaliado :

4.1 Município de Uchoa

O município de Uchoa , está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo, ficando a 20°57'30" de latitude e 49°30'00" de longitude. Pertence a microrregião de São José do Rio Preto. Está a uma altitude de 497 m , tem uma temperatura média anual de 22°C , precipitação média anual de 1.600 mm , clima mesotérmico tropical (CWA) e com uma população de 10.150 habitantes. O município pertence a Microbacia Hidrográfica do Rio Turvo/Grande. Tem como tipo de solo , o Argissolo , que tem como fatores limitantes : facilidade de erosão, encharcamento e compactação. Possui também, boa reserva de água subterrânea através do Aquífero Guarani.

4.2 Caracterização do Método

A norma , recomenda a realização de vistorias, porém em casos excepcionais, quando não for possível o acesso ao local, admite-se a adoção de uma situação paradigma desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação, que dada a impossibilidade de vistorias, adotou-se a caracterização do bem avaliado, conforme as características de mercado em 2022. Esse método é assim chamado, porque o avaliador formula e emite um juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos. A partir da pesquisa de valores , para determinação dos preços básicos unitários de terra nua , deu-se através da coleta de dados dos valores de mercado no município. O quadro amostral foi concluído, após reuniões com representantes do setor imobiliário do município , de transações recentes.

Obs.: os respectivos valores de terra nua , encontrados, são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme o mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando no cenário, as características e objetivos do presente laudo, preferiu-se por uma adequação

Muito próximo : até 5 km

Próximo : 5 a 15 km



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Distante : 15 a 25 km

Muito distante : mais de 25 km

4.3.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

- Este fator de valorização de um imóvel rural, se dá ao uso e aptidão agrícola do solo. Esta variável, se divide em 5 categorias :

- Manejo Avançado : caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário, na obtenção de altas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo, o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e através do emprego de alta tecnologia e mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, uso de variedades melhoradas.

- Manejo Semi Avançado : adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividade média e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo, o solo está sendo utilizado conforme sua aptidão agrícola, porém ,sem grandes investimentos em tecnologia.

- Manejo Tradicional : são práticas agrícolas que demonstram falta de interesse do produtor, em obter boa produtividade e na conservação das características da propriedade. Nesse manejo , o solo está sendo utilizado respeitando-se pouco sua aptidão agrícola. Praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens ou lavouras.

- Manejo Primitivo : não há preocupação com a aptidão do solo, nem com o melhoramento e a conservação das condições de lavouras ou pastagens. Baixo nível tecnológico da propriedade.

- Manejo Improdutivo : Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou grande declividade do terreno , excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade.

4.4 Situação Paradígma

O valor da terra depende de diversas variáveis como :

- A capacidade de produzir, em função de suas características pedológicas

- À forma de conduzir o sistema de produção da propriedade



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

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

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua, foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha às condições da região, ou seja, situação paradigma ou situação modelo.

- Distante do centro consumidor 5 a 15 km

- Manejo avançado

Pagamento à vista

4.5 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 áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens :

- Ajuste aos valores presente

- Correção da elasticidade da informação

- Influência da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor

- Influência da acessibilidade

- Influência do uso de aptidão agrícola do solo

- Influência do nível de manejo

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos bases de opinião de Corretores Imobiliários do Município.

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 está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros obtidos ao longo dessas últimas décadas, tais como:

- Alto nível de produtividade

- Excelente condições climáticas

- Infra-estrutura local em constante melhoria (estradas estaduais, municipais e vicinais)

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

- Melhoria consistente na qualidade de vida (aspectos sociais)

Diante do exposto, foi assim que definiu-se o valor da terra nua (VTN) em Uchoa/SP para imóveis rurais.

Período de coleta dos dados , agosto de 2022 a janeiro de 2023.

5. Conclusão :

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019 , seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare do Município de Uchoa/SP para 2023

Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Uchoa-SP 2023

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação fauna ou flora
2023	33.075,00	27.450,00	19.080,00	21.200,00	13.500,00	12.000,00

6. Encerramento:

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) em 08 páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Uchoa, 26 de janeiro de 2023

Atenciosamente:

José Claudio Martins

Prefeito Municipal de Uchoa

Aluisio Domingues da Silva

Engº Agrº CREA 1500023140

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230137436

1. Responsável Técnico

ALUISIO DOMINGUES DA SILVA

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada: *

RNP: 2603774212

Registro: 1500023140-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**

Endereço: **1ª Avenida PEDRO DE TOLEDO**

Complemento:

Cidade: **Uchoa**

Contrato:

Valor: R\$ **2.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **25/01/2023**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **PROGRESSO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **45.111.952/0001-10**

Nº: **1011**

CEP: **15890-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **1ª Avenida PEDRO DE TOLEDO**

Complemento:

Cidade: **Uchoa**

Data de Início: **25/01/2023**

Previsão de Término: **29/02/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**

Bairro: **PROGRESSO**

UF: **SP**

Nº: **1011**

CEP: **15890-000**

Código:

CPF/CNPJ: **45.111.952/0001-10**

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Laudo Descrição Usos do Solo	1,00000	hectare

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

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO TECNICO COM VISTA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA NO MUNICIPIO DE UCHOA.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Uchoa 26 de janeiro de 2023
Local : data

ALUISIO DOMINGUES DA SILVA - CPF: 018.996.838-95

PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - CPF/CNPJ: 45.111.952/0001-10

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 25/01/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230137436

Versão do sistema

Impresso em: 26/01/2023 08:57:20