



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**

**Município de Interesse Turístico - MIT**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**

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

Uchoa , 28 de fevereiro de 2024

Ofício nº 013

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 2024

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
2024	34.728,50	28.822,50	23.000,00	22.260,00	16.500,00	15.000,00

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-SP

RNP:2603774212

ART : Nº 2620240313115

Descrição Simplificada da metodologia : Laudo Técnico de Avaliação

Período de realização da coleta de dados: 01/09/2023 a 31/01/2024

Atenciosamente :

José Claudio Martins  
Prefeito Municipal de Uchoa - SP

**(17) 3826-9500**

**www.uchoa.sp.gov.br**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**  
**Município de Interesse Turístico - MIT**  
**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**  
**e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br**

**LAUDOTÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA**

**V T N**

**Município de Uchoa - S.P - Fevereiro de 2024**

**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](mailto: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](mailto:aluisio1910@hotmail.com)

Telefone : (17) 9 97027334

*X*

*MA*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**

**Município de Interesse Turístico - MIT**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**

**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 2023. 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 serem 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

**(17) 3826-9500**

**www.uchoa.sp.gov.br**

X

RAM



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**

**Município de Interesse Turístico - MIT**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**

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

Próximo : 5 a 15 km

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.

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



#### 4.4 Situação Paradígma

O valor da terra depende de diversas variáveis 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 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**

**Município de Interesse Turístico - MIT**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**

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

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)
- 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 , setembro de 2023 a janeiro de 2024.

#### 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 2024

Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Uchoa-SP 2024

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação fauna ou flora
2024	34.728,50	28.822,50	23.000,00	22.260,00	16.500,00	15.000,00

(17) 3826-9500

[www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)





**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA CNPJ: 45.11.952/0001-10**  
**Município de Interesse Turístico - MIT**  
**Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364**  
**e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br**

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, 28 de fevereiro de 2024

Atenciosamente

José Claudio Martins

Prefeito Municipal de Uchoa

Aluisio Domingues da Silva

Engº Agrº CREA 1500023140



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  
2620240313115

1. Responsável Técnico

**ALUISIO DOMINGUES DA SILVA**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2603774212

Registro: 1500023140-SP

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**

CPF/CNPJ: 45.111.952/0001-10

Endereço: **Avenida PEDRO DE TOLEDO**

Nº: 1011

Complemento:

Bairro: **CIDADE ALTA**

Cidade: **Uchoa**

UF: **SP**

CEP: 15890-364

Contrato:

Celebrado em: 23/02/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 2000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida PEDRO DE TOLEDO**

Nº: 1011

Complemento:

Bairro: **CIDADE ALTA**

Cidade: **Uchoa**

UF: **SP**

CEP: 15890-364

Data de Início: 23/02/2024

Previsão de Término: 31/12/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**

CPF/CNPJ: 45.111.952/0001-10

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Lauda de descrição e caracterização dos solos □ rural	1,00000	hectare

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

5. Observações

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

6. Declarações

Accessibilidade: 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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Uchoa 28 de deverano de 2024

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confes.org.br](http://www.confes.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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco](#) do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 23/02/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620240313115

Versão do sistema

Impresso em: 23/02/2024 10:23:46