

2025



**AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA
(VTN/ha) PARA FINS DE APURAÇÃO DO ITR NO
MUNICÍPIO DE LIMEIRA**





ART 2620250655804
Eng. Agr. Marcelo Leonardo
CREA: 5.062.071.778 / RNP: 2601316764



Após concluídos os trabalhos de campo e escritório, venho, respeitosamente apresentar as conclusões em relação a avaliação do valor de terra nua (VTN/ha), de acordo com a localização, aptidão agrícola e uso da terra para fins de tributação do Imposto Territorial Rural - ITR.



ML Consultoria e Perícias

Rua Hermínio Marco Calonego, 645 – Botucatu/SP – CEP: 18.608-200
Contato: email: peritobotucatu@gmail.com / (14) 99681-3659

SUMÁRIO

I.	OBJETIVO.....	4
II.	RESUMO DAS AVALIAÇÕES.....	4
III.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
IV.	CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	6
V.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	19
VI.	ANÁLISE ESTATÍSTICA.....	31
VII.	ENCERRAMENTO.....	43



ML Consultoria e Perícias

Rua Hermínio Marco Calonego, 645 – Botucatu/SP – CEP: 18.608-200

Contato: email: peritobotucatu@gmail.com / (14) 99681-3659

I. OBJETIVO

Avaliar o valor de terra nua (VTN/ha) para fins de apuração do valor do ITR 2025 para o município de **Limeira**, em cumprimento a nova determinação federal estabelecida na instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que revoga a instrução normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015, que dispõe sobre a prestação de informações do Valor da Terra Nua (VTN), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB).

De acordo com o Art. 3º classifica-se as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, sendo que foram enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| I - Lavoura - aptidão boa; | IV - Pastagem plantada; |
| II - Lavoura - aptidão regular; | V - Silvicultura ou pastagem natural; |
| III - Lavoura - aptidão restrita; | VI - Preservação da fauna ou flora. |

II. RESUMO DAS AVALIAÇÕES

No intuito de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR para o município foram resumidas na tabela 1.

TABELA 1

Enquadramento	Descrição	VTN/ha
I	Lavoura - aptidão boa	R\$ 49.815,93
II	Lavoura - aptidão regular	R\$ 45.018,65
III	Lavoura - aptidão restrita	R\$ 39.449,23
IV	Pastagem plantada	R\$ 37.426,71
V	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 35.349,38
VI	Preservação da fauna ou flora	R\$ 28.016,48
Preço Médio		R\$ 39.179,40

III. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os valores apurados neste trabalho, foram obtidos através de amostras de ofertas de mercado referentes a propriedades rurais do município, obtidos através de canais de comercializações devidamente referenciados. A esses foram agravados fatores especulativos, a fim de se retirar todos os valores que não são frutos da produção agropecuária, e sim especulação do mercado imobiliário para diversos fins. Os valores higienizados foram submetidos ao desconto de benfeitorias e outros elementos relacionados com a produção agropecuária conforme descrito no Art. 1º, § 1º da instrução normativa 1877/2019 da Receita Federal do Brasil.

“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 temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas”

Outro fato importante considerado na análise é com relação aos aspectos fundiários, bióticos, físicos, produtivos e sociais do município que serão utilizados nos ajustes de proporcionalidade na determinação do valor municipal.

Para fins de efeito legal, considera-se a aptidão agrícola uma 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 caracteriza o uso da terra em função da 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.

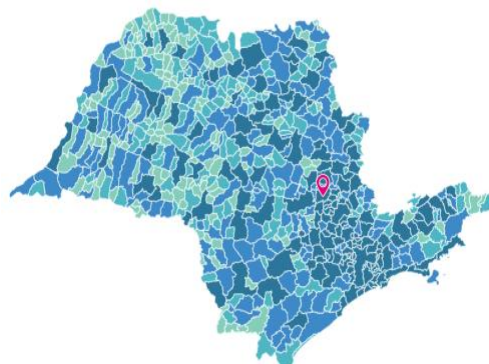
IV. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

• FONTES DE INFORMAÇÕES

O levantamento das informações referentes as características fundiárias, produtivas, geoeconômicas, físicas e bióticas do município, foram obtidas através de órgãos governamentais, entre eles a Prefeitura Municipal, informações censitárias disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), contidas no Censo Agropecuário 2017, pelo censo LUPA (ano agrícola 2016/17) elaborados pela Coordenadoria de Desenvolvimento Rural Sustentável (CDRS/SAA-SP) e da base de dados disponibilizadas pelo IDEIA-SP (Infraestrutura de dados espaciais ambientais do Estado de São Paulo).

• LIMEIRA

Área total do Município	58.071,10 ha
Área rural cadastrada no Município (1)	44.469,10 ha
Área edificada	5.499,11 ha
Áreas complementares (rios, rodovias, massas de água, propriedades não cadastradas, aglomerações rurais, entre outros...)	8.102,89 ha
Área total de exploração agropecuária (2)	33.309,10 ha
Coeficiente proporcional da área de conservação de solo por unidade produtiva - (2/1)	0,7490



O município possui atualmente aproximadamente 276 mil moradores (IBGE) em uma área de 58.071,10 ha (IBGE), sendo destinados para o desenvolvimento do agronegócio 44.469,10 ha (CDRS-SAA/LUPA), o que equivale a 77% da área municipal.

A cidade de Limeira possui relevante interesse turístico, especialmente ao se analisar o aspecto histórico-cultural com suas fazendas históricas, considerada a capital nacional da joia folheada, sua localização é privilegiada, cortada

pelas mais importantes rodovias do país (Anhanguera, Bandeirantes, Washington Luís e SP-147 - que interliga Piracicaba, Limeira, Mogi Mirim e o sul de Minas Gerais), facilita o acesso ao visitante, que encontra à disposição uma rede hoteleira de qualidade e um amplo setor de serviços e infraestrutura.

Importante polo industrial do interior do Estado de São Paulo, a cidade foi grande centro cafeeiro no século XIX, posteriormente, o município ficou conhecido como sendo a Capital da Laranja e Berço da Citricultura Nacional diante do pioneirismo e a grande produção citrícola desenvolvida a partir da primeira década do século XX e atualmente a economia rural da cidade destaca-se pelo cultivo de cana-de-açúcar e pela produção de mudas cítricas. No setor industrial destaca-se nas áreas de metalurgia, metal/mecânica, autopeças, vestuário, alimentos, cerâmica, papel e celulose, embalagens, máquinas e implementos.

O município de Limeira faz limites com os municípios de Americana, Araras, Arthur Nogueira, Cordeirópolis, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Iracemápolis, Piracicaba e Santa Bárbara D'Oeste.

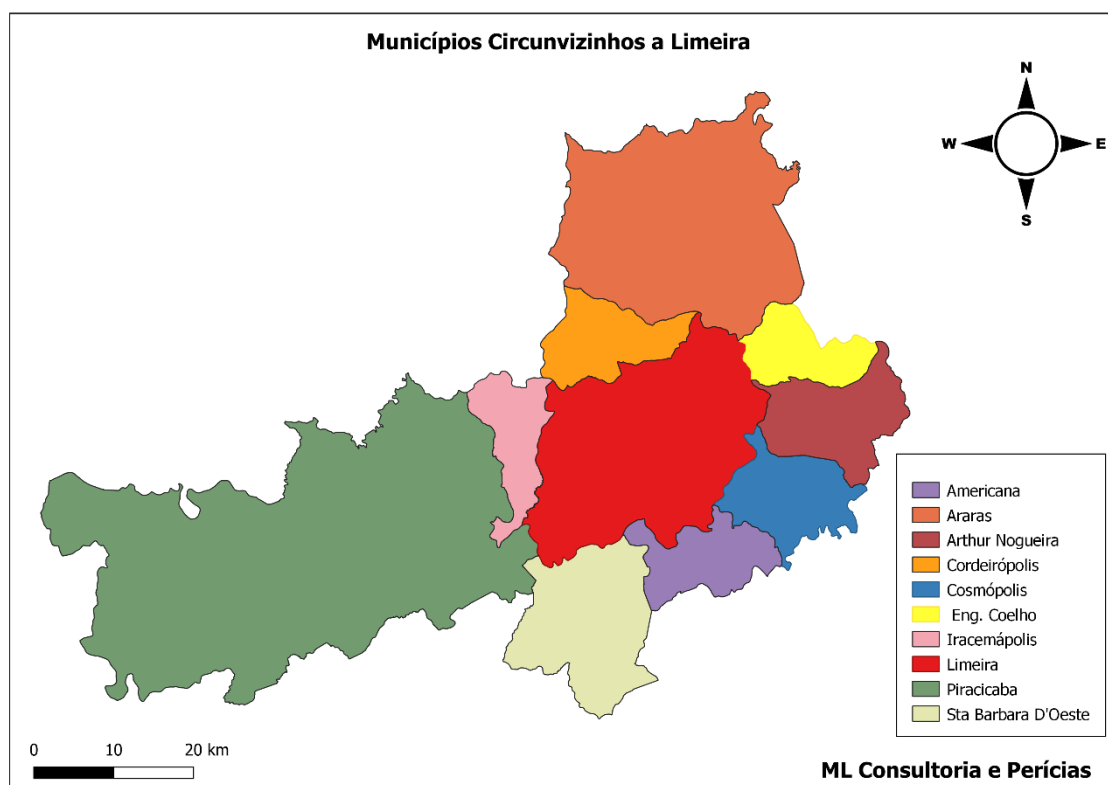


FIGURA 1: Municípios circunvizinhos ao município de Limeira.



FIGURA 2: Imagem do município de Limeira

- **ASPECTOS FUNDIÁRIOS**

O município possui a seguinte distribuição fundiária (Tabela 2) de acordo com o Levantamento Censitário das Unidades de Produção do Estado de São Paulo – Projeto LUPA da Coordenadoria de Desenvolvimento Rural Sustentável – CDRS vinculada à Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (SAA/SP), realizado no calendário agrícola 2016/17. Os dados apresentados foram utilizados como base para determinação da área da propriedade considerada paradigma, (*fórmula 1*), esta área será utilizada na obtenção do valor das edificações e benfeitorias estruturais por ha, atenuando o valor de mercado da terra, sendo, portanto, um dos fatores, que somado ao valor da produção, determina o valor da terra nua.

Na determinação dos valores das benfeitorias estruturais foram utilizados alguns parâmetros (Tabela 3) baseados na experiência da **ML Consultoria e Perícias**.

Após os abatimentos dos valores das benfeitorias estruturais e do valor da produção foi obtido o valor da terra nua por hectare, a este valor será considerado como de enquadramento I, considerado como paradigma, nos outros enquadramentos (II, III, IV, V e VI) será aplicado os fatores de enquadramento (f_{enq}) descritos na tabela 15, relacionados com as restrições físicas da área municipal, custo da produção e uso da propriedade, (Tabelas 13 e 14).

TABELA 2

DESCRIÇÃO FUNDIÁRIA (ha)	Nº PROPRIEDADES	ÁREA (ha)
0 – 20	1.499	11.816,90
20 – 50	318	9.696,50
50 – 200	120	10.506,70
200 – 500	23	6.893,10
500 - 1000	7	4.393,50
> 1000	1	1.162,40
TOTAL	1.968	44.469,10

➤ **CÁLCULO DA ÁREA DA PROPRIEDADE
CONSIDERADA COMO PARADIGMA**

Fórmulas (1):

$$\bar{X} = \sum \left(\frac{X_i}{n} \right)$$

Área da propriedade paradigma: 22,60 ha

TABELA 3

Características da propriedade paradigma	Unid.	Parâmetros	Paradigma
Residências	m ²	Parâmetros ML	250
Galpões	m ²	Parâmetros ML	400
Coberturas	m ²	Parâmetros ML	200
Cercas (+10 % de manutenção)	Km	área × 0,105	2,373
Estufa	Un	Arco Oblongo (420 m ²)	1
Açudes (1 ha)	Un	1 ha	1
Curral	Un	Modelo Emater-DF	1
Rede de energia elétrica	Km	1 km – 40 ha	0,565
Semi artesiano	Un	100 m de prof.	1
Poço caipira	Un	20 m de prof.	1
Conservação de solo área	Km	1 km - 4 ha	5,650
Estradas internas	Km	1 km – 35 ha	0,646

• **ASPECTOS PRODUTIVOS**

Na determinação do valor da produção, foi utilizada a base de dados do levantamento LUPA, censo agropecuário LUPA 2016/17, este definido com base no calendário agrícola 2016/17, levando-se em consideração todas as atividades produtivas de importância dentro do cenário Municipal. As atividades foram submetidas ao cálculo de proporcionalidade (f_p) objetivando determinar o valor da produção por hectare, (TABELA 4).

TABELA 4

USO	ÁREA (ha)	ATIVIDADE (%)	f_p^*
Cana de açúcar	16.730,6	37,62	0,3762
Pastagens	5.905,7	13,28	0,1328
Citrus	5.164,9	11,61	0,1161
Milho	3.395,1	7,63	0,0763
Mandioca	439,1	0,99	0,0099
Florestais	342,5	0,77	0,0077
Soja	302,4	0,68	0,0068

* f_p : Fator de proporcionalidade utilizado posteriormente nos cálculos de benfeitorias.

ML Consultoria e Perícias

Rua Hermínio Marco Calonego, 645 – Botucatu/SP – CEP: 18.608-200
 Contato: email: peritobotucatu@gmail.com / (14) 99681-3659

• ASPECTOS ESTRUTURAIS DE BENFEITORIAS

As benfeitorias presentes no município foram estimadas com base no levantamento LUPA, censo agropecuário LUPA 2016/17, este definido com base no calendário agrícola 2016/17. As benfeitorias foram submetidas ao cálculo de proporcionalidade (f_p) objetivando determinar o valor das benfeitorias estruturais por hectare, (TABELA 5).

TABELA 5

DESCRIÇÃO	Unidades	f_p^*
Edificações (Residência)	1.107	0,5625
Edificações (Galpões)	562	0,2856
Edificações (Coberturas)	2.338	1,1880
Propriedades com cercamento	1.968	1,0000
Estufas	51	0,0259
Açudes	265	0,1347
Curral	309	0,1570
Propriedades com rede de energia	1.193	0,6062
Semi artesiano (100 m)	374	0,1900
Poço caipira	1.722	0,8750
Propriedades com conservação de solo	1.112	0,5650
Propriedades com estradas internas	1.968	1,0000

* f_p : Fator de proporcionalidade utilizado posteriormente nos cálculos de benfeitorias.

• ASPECTOS BIÓTICOS

Bioma é um conjunto de vida vegetal e animal, constituído pelo agrupamento de tipos de vegetação contíguos e que podem ser identificados a nível regional, com condições de geologia e clima semelhantes e que, historicamente, sofreram os mesmos processos de formação da paisagem, resultando em uma diversidade de flora e fauna própria. O município possui dois biomas distintos:

- **Bioma Cerrado:** Ocupa grande extensão (87,46%) do território municipal, representando uma área de 50.789,40 ha.
- **Bioma Mata Atlântica:** Ocupa uma pequena parte (12,54%) do território municipal, representando uma área de 7.281,70 ha.

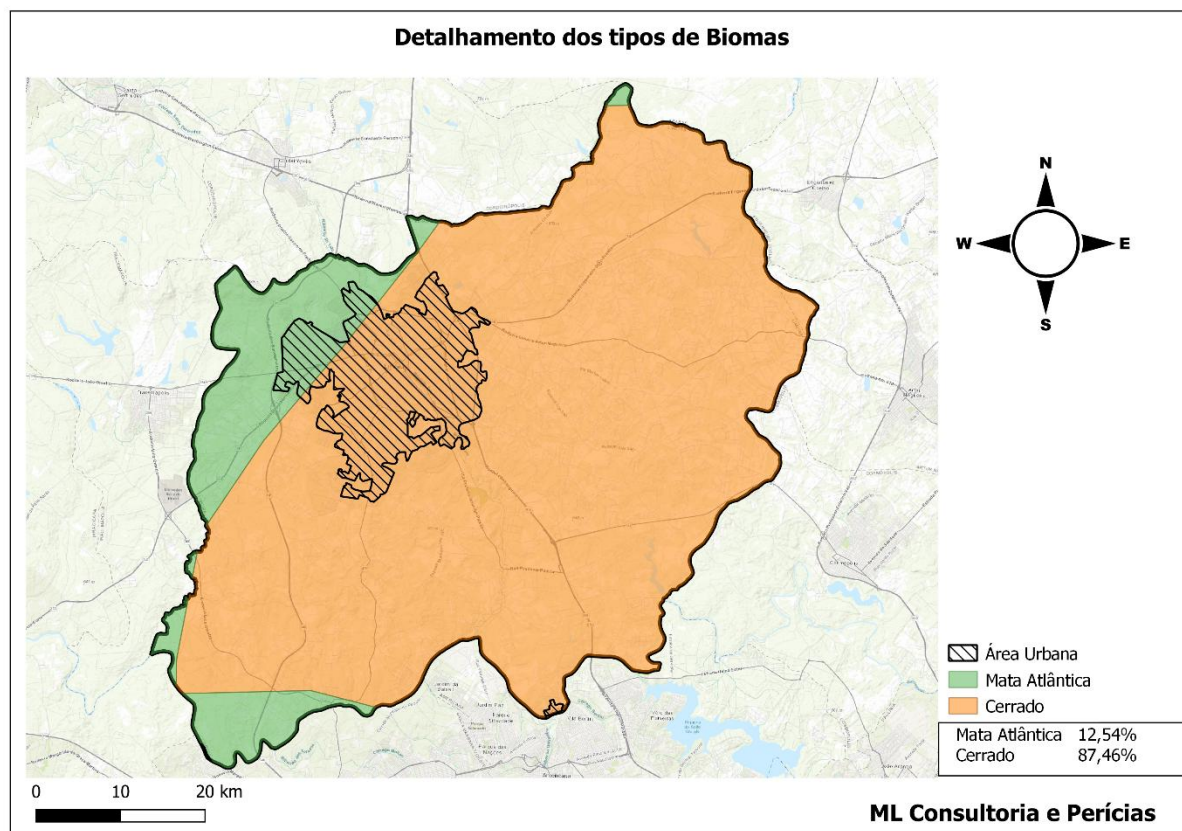


FIGURA 3: Imagem dos tipos de biomas presentes no município.

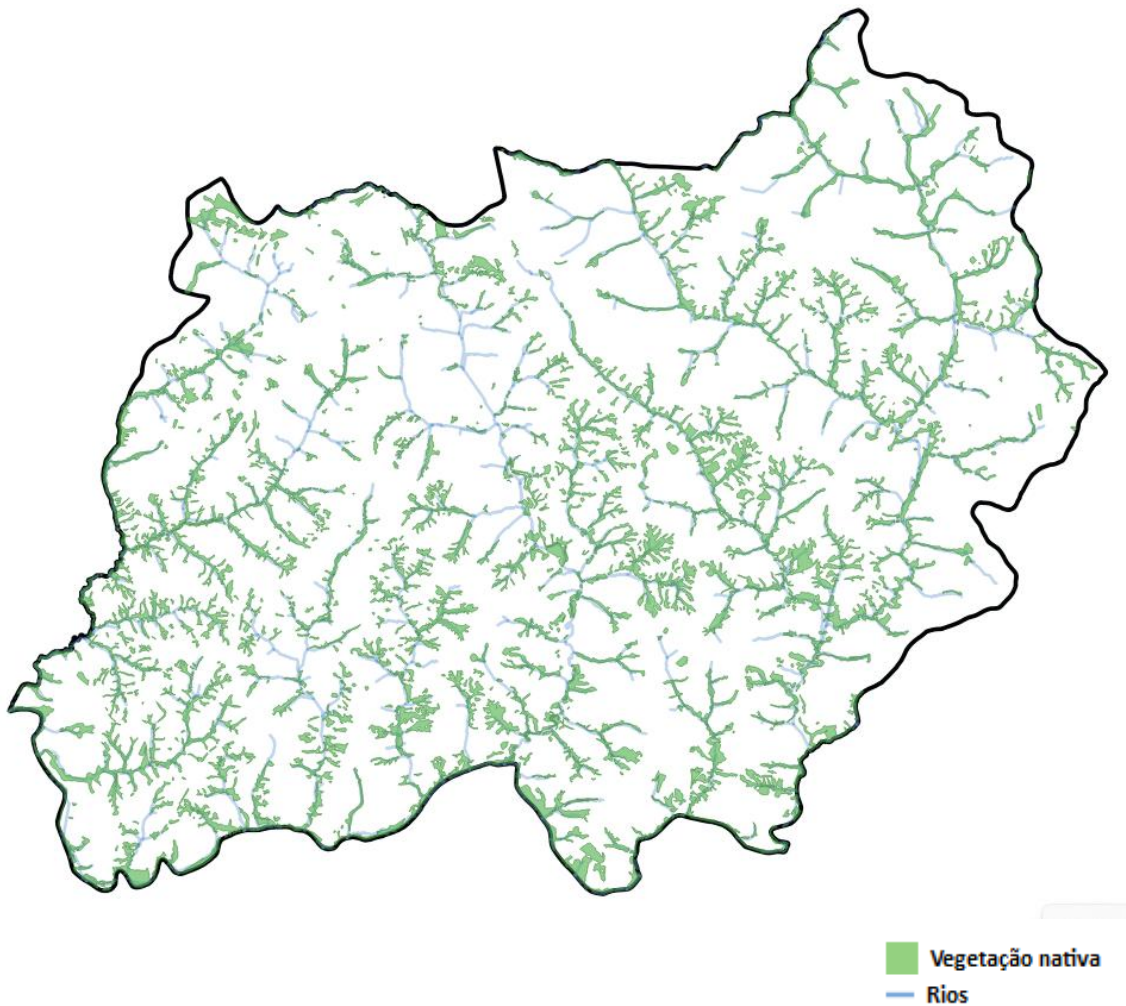


FIGURA 4: Imagem das áreas de remanescentes de vegetação nativa que correspondem a 6.912,72 ha (11,90%) da área do município de acordo com a base de dados do Instituto Florestal.

- **ASPECTOS FÍSICOS**

- **Área edificada:** Limeira possui um grande potencial agrícola, representa um cenário favorável a investimentos, em suas áreas de alta densificação representam **5.499,11 ha** de áreas edificadas (**9,47% das áreas do município**).
- **Relevo:** Localizada a uma altitude variando entre **485 m** a sua altitude mais baixa e a **835 m** o ponto mais elevado em relação ao nível do mar, o município em sua maior

parte possui relevo suave ondulado a ondulado representando 99% do território municipal, conforme descrito na Tabela 6.

TABELA 6

RELEVO	DECLIVIDADE (%)	ÁREA (ha)	(%)
Plano	0 - 3	99,46	0,19
Suave Ondulado	3 - 8	23.471,42	44,67
Ondulado	8 - 20	28.968,33	55,14
Forte Ondulado	20 - 45	-	-
Escarpado	> 45	-	-

Obs: As áreas edificadas, massas de água e rios foram excluídas do cálculo.

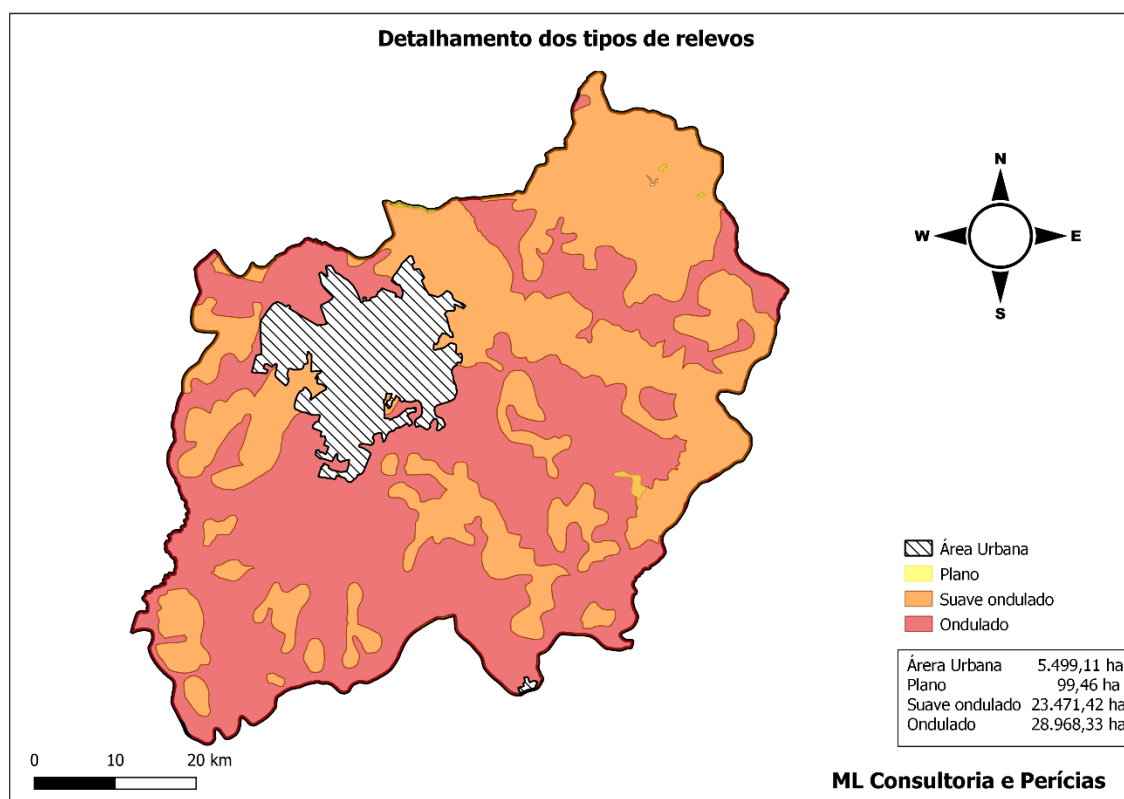


FIGURA 5: Imagem dos tipos de relevos presentes no município.

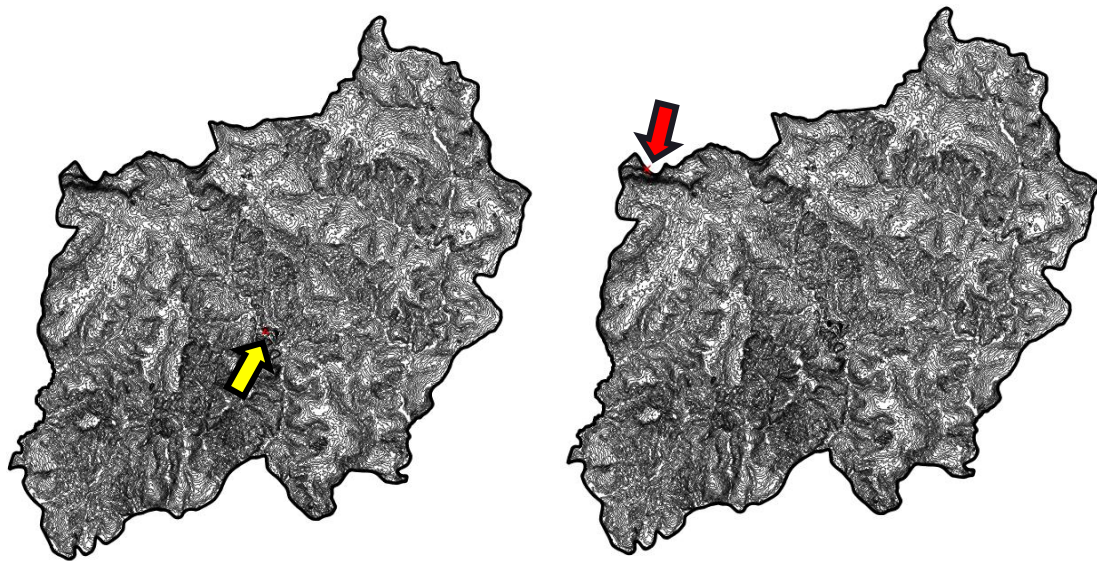


FIGURA 6: Imagem das diferentes declividades, a seta em amarelo indica a parte mais baixa do município com 485 m, e a seta em vermelho indica o ponto mais alto do município a 835 m do nível do mar.

- **Canais de drenagem:** O município de Limeira tem como manancial de abastecimento o Rio Jaguari, que nasce na Serra da Mantiqueira, em Minas Gerais, passa pela grande São Paulo e vem para o interior passando por Jaguariúna, Bragança Paulista e Pedreira até chegar na Estação de Captação Jaguari, que fica entre os municípios de Cosmópolis e Americana. Depois da Captação, o Jaguari encontra-se com o Rio Atibaia, formando assim o Rio Piracicaba. Além do rio Jaguari conta ainda com o Ribeirão Pinhal, manancial alternativo de abastecimento de alta qualidade.

O município conta com aproximadamente **290 km** de rios e seus afluentes secundários, sem contar com as margens de contribuições terciárias.

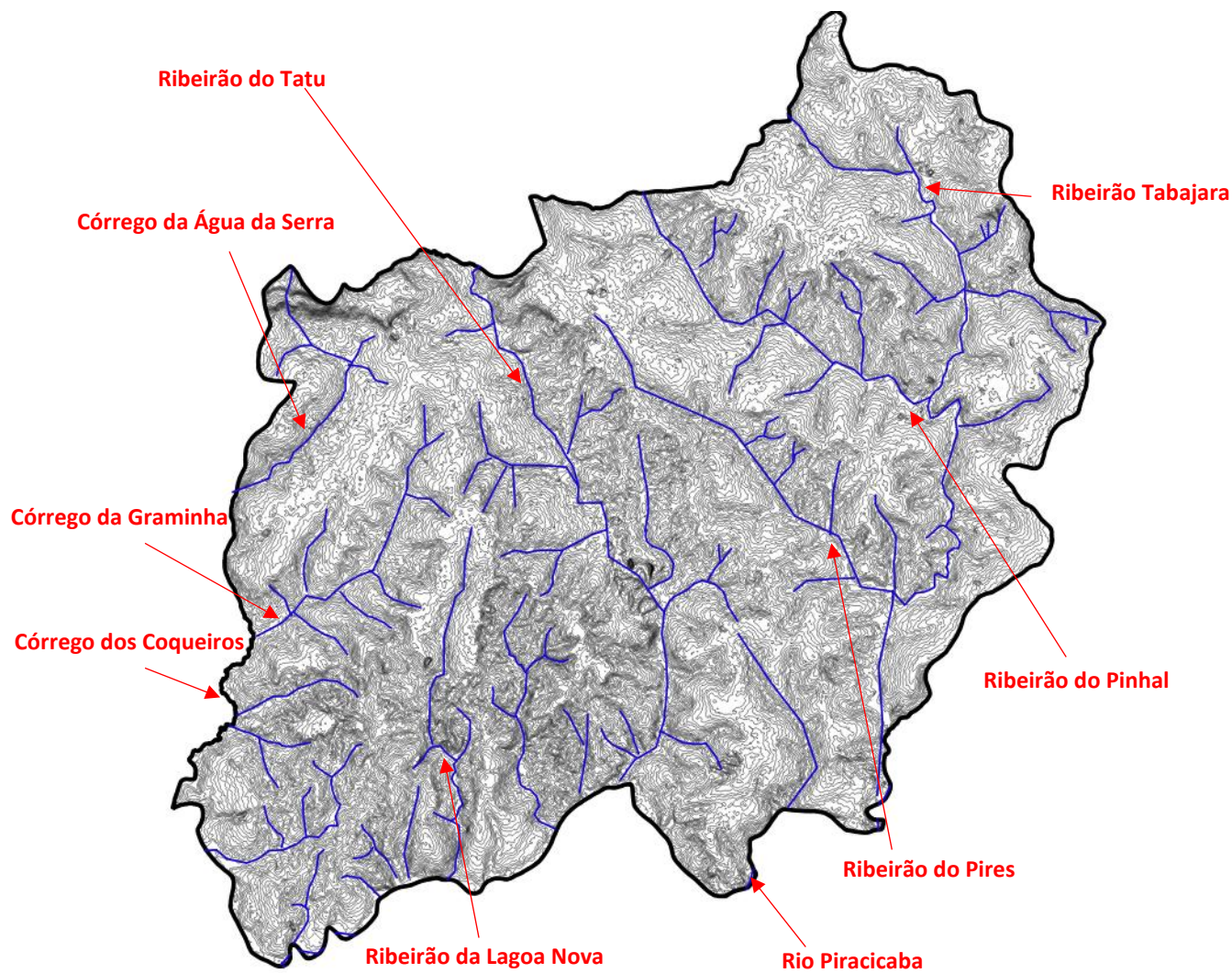


FIGURA 7: Principais redes de drenagem do município.

➤ **Solos:** As áreas do município possuem cinco grandes grupos de solos, (TABELA 7), subtraindo as áreas edificadas e massas de água constituem **52.539,21ha** distribuídos da seguinte maneira.

TABELA 7

TIPOS DE SOLOS	ÁREA (ha)	(%)
Argissolos	21.100,49	40,16
Gleissolos	99,46	0,19
Latossolos	25.868,23	49,24
Neossolos	4.613,66	8,78
Nitossolos	857,37	1,63

Obs: no cálculo foram excluídas as áreas edificadas, massas de água e rios.

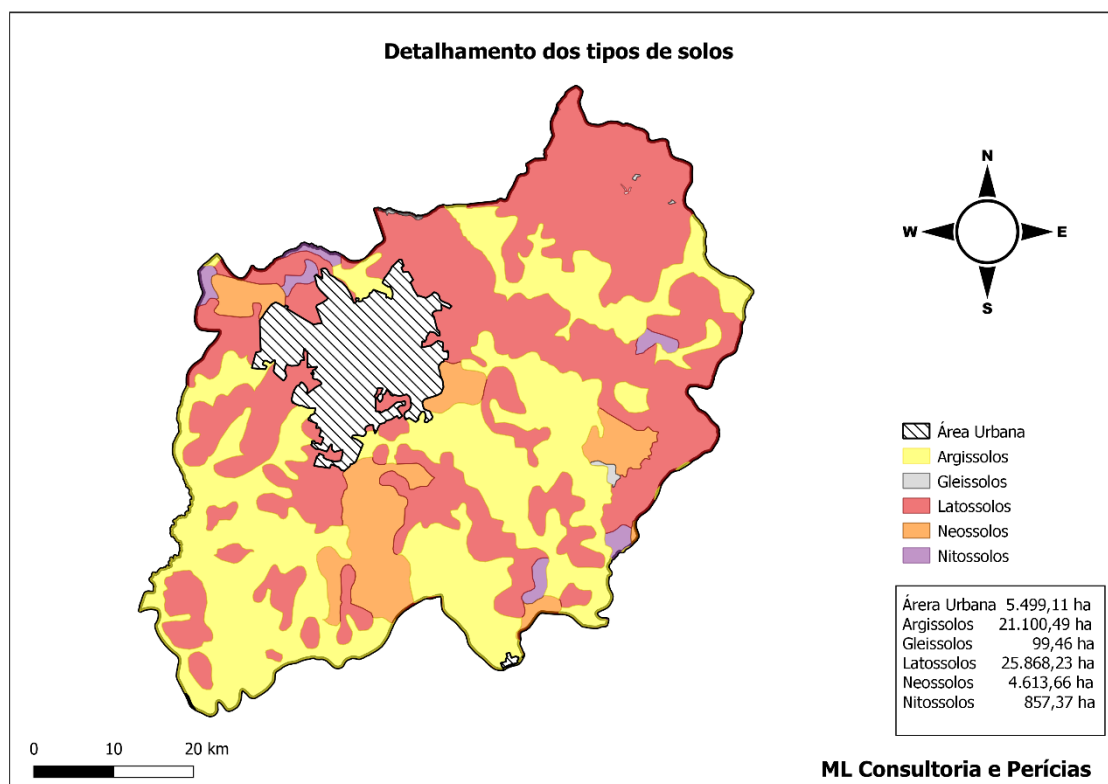


FIGURA 8: Detalhamento dos diferentes tipos de solos do município de Limeira.

ARGISSOLOS: sua principal característica é o gradiente textural e a nítida separação entre horizontes quanto à cor, estrutura e textura. Quando a drenagem varia de moderado a bem drenado, com textura muito variável, predominando textura média na superfície e argilosa em subsuperfície, sendo normalmente ácidos.

Sua ocorrência está relacionada, em sua grande maioria, a paisagens de relevos mais acidentados e dissecados, com superfícies menos suaves, suas limitações estão mais relacionadas a baixa fertilidade, acidez, teores elevados de alumínio e a suscetibilidade aos processos erosivos, principalmente quando ocorrem em relevos mais movimentados.

GLEISSOLOS: são solos minerais, hidro mórficos, desenvolvidos de sedimentos recentes não consolidados, de constituição argilosa, argilo-arenosa e arenosa, apresentam limitações ao uso agrícola, devido à presença de lençol freático elevado e ao risco de inundações ou alagamentos frequentes. Apresentam em geral, fertilidade natural baixa

à média, limitação moderada a forte ao uso de máquinas agrícolas, em condições naturais, devido ao excesso d'água.

LATOSSOLOS: são solos profundos de intemperização intensa (desgaste do solo) chamados popularmente de solos velhos, com horizontes homogêneos, argilas com predominância de óxidos de ferro, alumínio, silício a argilas de baixa atividade (baixa CTC), fortemente ácidos e baixa saturação de bases, estando associados normalmente a relevos planos e suave ondulados e, mais raramente, a áreas mais acidentadas.

Devido às boas condições físicas e aos relevos mais suaves, apresentam alto potencial para o uso agrícola. São largamente utilizados na produção agrícola. Suas limitações estão mais relacionadas à baixa fertilidade verificada na maioria dos latossolos e baixa retenção de umidade, quando de texturas mais grosseiras e em climas mais secos.

O manejo dos Latossolos requer, de um modo geral, a adoção de correção de acidez, adubação e, nos climas mais secos, de irrigação em função da exigência da cultura. São normalmente resistentes aos processos erosivos, devido às boas condições físicas. No entanto, verifica-se que o uso intensivo de mecanização tem ocasionado a compactação destes solos, tornando-os mais suscetíveis à erosão.

NEOSSOLOS: são solos pouco evoluídos, constituídos por material mineral ou por material orgânico com menos de 20 cm de espessura, não apresentando nenhum tipo de horizonte B, com predomínio de areais quartzosas, com baixa retenção de água, apresentam maior restrição ao uso agrícola, requerendo adubações, correção de acidez (calagem) e de excesso de alumínio, cuidados contra erosão e em alguns casos necessitando de irrigação.

NITOSSOLOS: são solos que podem apresentar alta (eutróficos) ou baixa (distróficos) fertilidade natural, acidez ligeiramente elevada e teores variáveis de alumínio. Em áreas mais planas, os Nitossolos, principalmente os de maior fertilidade natural e de maior profundidade, apresentam alto potencial para o uso agrícola. Já em ambientes de

relevos mais declivosos, apresentam alguma limitação para uso agrícola relacionada à restrição a mecanização e à susceptibilidade à erosão.

O manejo adequado dos Nitossolos implica na adoção de correção de acidez para os que apresentam pH baixo e teores mais elevados de alumínio e adubação de acordo com a necessidade da cultura. Quanto aos Nitossolos em áreas mais declivosas, além destas, há necessidade das práticas conservacionistas devido a maior suscetibilidade aos processos erosivos.

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-3 de 2011), obedecendo aos dispositivos legais para que o valor apurado surta efeito legal na avaliação para apuração do ITR 2025 em cada um dos enquadramentos elencados.

Na obtenção dos elementos (n) de avaliação procurou-se fontes de informações como imobiliárias, sites, bancos, cartórios no município “devidamente referenciados e consultados”, visando atingir maiores níveis de precisão e fundamentação, de acordo com a NBR 14.653. Com o propósito de diminuir erros por fatores altamente especulativos, não foram considerados imóveis com potencial de loteamento.

Aos valores apurados foi aplicado um abatimento (Fator de oferta) é um ajuste a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Será utilizado, portanto, um tratamento pelo fator (**$f_o = 0,90$**), ou seja, um abatimento de 10% no valor apurado.

Após a coleta, verificação e organização das amostras, os valores foram submetidas ao tratamento amostral pelo **critério de Chauvenet**, que visa identificar medidas para descarte de modo a não permitir a influência de dados

discrepantes, após definidas as **amostras válidas**, a esses dados procedeu-se o **saneamento amostral** objetivando estabelecer **valores admissíveis** em torno da estimativa de tendência central com **intervalo de confiança de 80%**, conforme recomendado na avaliação intervalar no item 7.7.1 da ABNT NBR 14.653-1. Definidas as amostras válidas e admissíveis procedeu os cálculos de obtenção do valor médio do ha de terra comercial no município. Após esta etapa inicial de determinação do valor médio do ha de terra comercial aplicou-se o abatimento dos valores de benfeitorias estruturais e componentes de produção (valor da cultura, melhorias da terra, entre outras).

Ajustados os valores ofertados para os valores de terra nua, aplicou-se diferenciação dos valores para cada enquadramento, aplicando fatores de manejo, aspectos físicos e bióticos de acordo com as particularidades de cada enquadramento, é importante salientar que aplicação dos fatores foi feita por ordem de restrição de fatores.

Após a realização dos cálculos de valoração do VTN/ha, determinou-se os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma descrita no item 9.2, (grau de fundamentação), e 9.3 (grau de precisão) conforme normas da ABNT NBR 14.653-3.

A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Obs: Quanto maior o grau melhor é a fundamentação e precisão da avaliação.

- **OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

O objetivo da avaliação foi determinar o valor de VTN/ha (Valor de terra nua) de acordo com o seu enquadramento definidos no Art. nº 3, da instrução normativa 1.877 de 14 de março de 2019, subtraídos os valores de benfeitorias, portanto, serão seis (6) avaliações conforme descritas a seguir.

A caracterização do município levando em conta alguns critérios se torna importante, visto que, cada atividade agropecuária desenvolvida, tem suas particularidades e valores de investimento. Entende-se por benfeitoria toda as edificações necessárias a atividade rural, como todo custo para implantação das culturas de interesse econômico, conforme descritos nas tabelas 4 e 5.

1. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão boa.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que possuem produtividade elevada ou custos de produção abaixo do considerado normal para a cultura;

2. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão regular.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações medianas para a produção sustentável, e apresentam produtividade e custos normais para as produções ou atividades desenvolvidas;

3. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão restrita.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta maiores limitações para a produção sustentável, que reduzem a produtividade e elevam os custos acima do considerado normal para as culturas ou atividades exploradas; de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

4. Avaliação de VTN/ha para pastagem plantada.

Considerando: 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, aptidões (boa, regular ou restrita) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de pastoreio, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

5. Avaliação de VTN/ha para silvicultura ou pastagem natural.

Considerando: terra inapta aos usos indicados anteriormente, mas que é apta a usos menos intensivos, aptidões (boa, regular, restrita ou pastagens) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de silvicultura, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

6. Avaliação de VTN/ha para preservação da fauna ou flora.

Considerando: terra inapta para os usos indicados anteriormente, 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.

- **PERÍODO DE COLETAS DE INFORMAÇÕES**

As informações foram coletadas, referenciadas e consultadas a partir de janeiro de 2025 visando refletir o preço de mercado do imóvel, conforme consta no art. 5º, (§) parágrafo 1º, inciso 1 da instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, todas as amostras possuem a descrição da fonte utilizada.

Segundo Recomendação constante na NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Portanto, para a determinação do **VALOR DO IMÓVEL** aplicável, realizou-se pesquisa baseada em ofertas do mercado imobiliário e consulta pela internet.

As informações apresentadas e detalhadas na Tabela 9 foram verificadas, seguidas pela realização de consultas junto aos corretores de imobiliárias locais e regionais que tinham imóveis à venda.

➤ **Imobiliárias consultadas:**

Imobiliárias consultadas:	
Mattiazo Imóveis	
https://mattiazzo.com.br/	
(19) 3704-6624 Limeira/SP	
Chama Imobiliária	
https://www.chamaimobiliaria.com.br/	
(19) 97600-5271 Limeira/SP	
Amsterdam Imóveis e Associados	
https://amsterdamimoveis.com.br/	
(13) 98201-5063 – Bertioga/SP	
Almeida Titto - Inteligência Imobiliária	
https://www.almeidatitto.com.br/	
(11) 2680-7811 / (11) 94013-5199 - Barueri/SP	
ICF Imóveis	
https://www.icfimoveis.com.br	
(19) 99163-3184 – Americana/SP	
Almeida Titto - Inteligência Imobiliária	
https://www.almeidatitto.com.br/	
(11) 2680-7811 / (11) 94013-5199 - Barueri/SP	
Imobiliária Leo Imóveis Itupeva	
https://leoimoveisitupeva.com.br/	
(11) 99673-9602 São Paulo/SP	
Parnaíba Imóveis	
https://parnaibaimoveis.com.br/	
(11) 4154-5889 - Santana do Parnaíba/SP	
Mairinque Imóveis Paranapanema	
https://www.imobiliariamairinque.com.br/	
(14) 99675-2419 - Mairinque/SP	
Morilla Imóveis	
https://morillaimoveis.com.br/	
(19) 99246-9802 - Americana/SP	
Provence Imóveis	
https://www.provenceimoveis.com.br/	
(19) 99875-2719 - Piracicaba/SP	

• **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

O cálculo das benfeitorias “**fórmula 4**” foi dividido em três partes, a primeira de acordo com as características estruturais (Edificações como casas, galpões e coberturas) – “**fórmula 2**”, a segunda de acordo com o valor intrínsecos a atividade agropecuária, ou seja, o valor da produção “**fórmula 3**” os valores considerados de cada

ML Consultoria e Perícias

Rua Hermínio Marco Calonego, 645 – Botucatu/SP – CEP: 18.608-200
Contato: email: peritobotucatu@gmail.com / (14) 99681-3659

atividade foram devidamente referenciados, e a terceira são valores unitários de benfeitorias (Ex. Açudes, Mangueiras, Estradas, Cercas, etc) essas três partes foram ajustadas de acordo com a proporcionalidade das informações levantadas pelo censo LUPA 2016/17 (CDRS/SAA), a esses fatores foi aplicado um fator de proporcionalidade (**fp**) municipal (Tabelas 4 e 5).

Na determinação dos valores das edificações os cálculos foram realizados levando em consideração a caracterização dos padrões de projetos de construção, conforme a ABNT NBR 12.721/2006, indicadores de custo da construção civil (CUB/m² - Custo Unitário Básico) referentes ao período da declaração do ITR, e ajustes indicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de avaliações e perícias de engenharia de São Paulo/SP) de acordo com os indicadores **Pc** “Tipologia Construtiva”, **foc** “Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço”, conforme referenciado e descrito no manual “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E UNIDADES ISOLADAS” – IBAPE/SP 2019 e índice de proporcionalidade, o qual quantifica proporcionalmente as tipologias construtivas presentes no município. Através do cálculo desses fatores foi determinado o padrão das edificações (Tabelas 3, 8, 11 e 12) e seus respectivos valores.

Fórmula (2) utilizada na determinação dos valores das edificações:

$$Ve = CUB/SP \times Ac \times fp \times fPe$$

Fórmula (3) utilizada na determinação dos valores da produção:

$$Vp = \text{Área} \times \text{Custo de produção}$$

Fórmula (4) utilizada na determinação dos valores total das benfeitorias:

$$Vb = Ve + Vp + Vu$$

Onde:

Vb: Valor total das benfeitorias;

Ve: Valor das edificações;

Vp: Valor da produção;

Vu: Valor unitário de algumas benfeitorias, como mangueiras, cercas, estradas, etc.

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, (divulgado em Fev/2025 pela Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721);

Ac: Área construída da edificação;

fp: Fator de proporcionalidade das informações levantadas pelo censo LUPA 2016/17 (CDRS/SAA).

fPe: Fator do padrão das edificações referente a distribuição das frequências dos tipos de construções em função do estado de conservação.

sendo: $fPe = foc \times Pc \times ip$

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação de acordo com o IBAPE/SP;

foc: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, de acordo pelo critério de **Ross-Heidecke**, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

ip: Índice de proporcionalidade quantifica proporcionalmente as tipologias construtivas presentes no município.

Material de Referência:

➤ **CUB: Padrão (ABNT NBR 12.721/2006):**

- **R1-B:** Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque; (Valor de referência: **R\$ 1.997,90**). A proporção deste padrão de construção é de 60%. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
- **R1-N:** Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel); (Valor de referência: **R\$ 2.448,39**). A proporção deste padrão de construção é de 35%. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

- **R1-A:** Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel); (Valor de referência: **R\$ 2.970,05**). A proporção deste padrão de construção é de 5%. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
- **GI:** Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito; (Valor de referência: **R\$ 1.164,46**). <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

➤ **Pc: Tipologia Construtiva (IBAPE/SP 2019):**

Grupos/padrão

- **Grupo Casa/Padrão Rústico (GCPR):** Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura importante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico; (**Índice 0,553**).

Frequência/Estado de conservação

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-5	B-5	C-5	D-15	E-20	F-20	G-20	H-10	0,6454

- **Grupo Casa/Padrão Simples (GCPS):** Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem

tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal; (**Índice 1,251**).

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-10	B-15	C-20	D-20	E-15	F-10	G-5	H-5	0,8035

- **Grupo Casa/Padrão Médio (GCPM):** Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal; (**Índice 1,903**).

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-15	B-15	C-20	D-20	E-10	F-10	G-5	H-5	0,8200

- **Grupo Casa/Padrão Superior (GCPSU):** Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente; (**Índice 2,356**).

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-20	B-20	C-20	D-15	E-10	F-5	G-5	H-5	0,8539

- **Grupo Galpão/Padrão Simples (GGPS):** Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura; **(Índice 1,125).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-10	B-15	C-20	D-20	E-15	F-10	G-5	H-5	0,8035

- **Grupo Galpão/Padrão Médio (GGPM):** Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura; **(Índice 1,659).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-15	B-15	C-20	D-20	E-10	F-10	G-5	H-5	0,8200

- **Grupo Galpão/Padrão Superior (GGPSU):** Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente; **(Índice 1,872).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-20	B-20	C-20	D-15	E-10	F-5	G-5	H-5	0,8539

- **Grupo Cobertura/Padrão Simples (GCOPS):** Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações; **(Índice 0,142).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-10	B-15	C-20	D-20	E-15	F-10	G-5	H-5	0,8035

- **Grupo Cobertura/Padrão Médio (GCOPM):** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações; **(Índice 0,293).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-15	B-15	C-20	D-20	E-10	F-10	G-5	H-5	0,8200

- **Grupo Cobertura/Padrão Superior (GCOPSU):** Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés-direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos; **(Índice 0,486).**

Estado Conservação - (f %)								Índice proporcionalidade (ip)
A-20	B-20	C-20	D-15	E-10	F-5	G-5	H-5	0,8539

- **Foc: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço. (IBAPE/SP 2019):**

TABELA 8

Ref:	Estado da edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100	Edificação em estado de ruína.

VI. ANÁLISE ESTATÍSTICA

• ELEMENTOS AMOSTRADOS

TABELA 9

Elementos	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor (R\$/ha)	Fonte:
1	7.990.000	108,9	73.370,06	https://www.almeidatitito.com.br/imovel/fazenda-limeira-1-089-000-m/FA0002-ALMH?from=sale
2	200.100.000	1614,1	123.966,94	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-limeira-sp-3006934760.html
3	2.350.000	22,8	103.070,18	https://leoimoveisitupeva.com.br/comprar/sp/limeira/limeira/sitio/34300866
4	1.500.000	9,5	157.894,74	https://amsterdamimoveis.com.br/comprar/sp/limeira/morro-alto/sitio/69551023
5	3.000.000	30,0	100.000,00	https://mattiazzo.com.br/imovel/7974/fazenda-5-quartos-bairro-sao-francisco-limeira/
6	2.100.000	22,5	93.333,33	https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/2918-sitio-venda-bairro-dos-frades---limeira---arthur-nogueira-limeira-sp.html
7	435.000	4,2	103.571,43	https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/2854-sitio-venda-centro--artemis--piracicaba-sp.html
8	850.000	9,8	86.734,69	https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/2828-sitio-venda-bairro-do-pinhall-limeira-sp.html
9	10.000.000	98,5	101.522,84	https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/2624-sitio-venda-bairro-dos-pires-limeira-sp.html
10	1.450.000	14,6	99.315,07	https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/561-sitio-venda-pinheiros-arthur-nogueira-sp.html
11	200.000.000	1936,8	103.263,11	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-limeira-2999888846.html
12	112.000.000	996,0	112.449,80	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-limeira-2999888846.html
13	3.685.000	7,1	84.712,64	https://morillaimoveis.com.br/imovel/63448/area-rural-limeira-sp
14	320.000	12,6	110.344,83	https://morillaimoveis.com.br/imovel/100373/chacara-a-venda-condominio-beira-d-agua-em-limeira
15	9.000.000	2,3	108.695,65	https://www.provenceimoveis.com.br/imovel/2989449/fazenda-venda-limeira-sp-centro

- TRATAMENTO AMOSTRAL: CRITÉRIO DE CHAUVENET.

TABELA 10

Elementos	X_i (R\$/ha)	$d/\sigma \rightarrow$ crítico	Status
1	73.370,06	-2,10	REJEITAR (2° corte)
2	123.966,94	1,97	OK
3	103.070,18	0,04	OK
4	157.894,74	2,76	REJEITAR (1° corte)
5	100.000,00	-0,25	OK
6	93.333,33	-0,87	OK
7	103.571,43	0,08	OK
8	86.734,69	-1,48	OK
9	101.522,84	-0,11	OK
10	99.315,07	-0,31	OK
11	103.263,11	0,05	OK
12	112.449,80	0,91	OK
13	84.712,64	-1,67	OK
14	110.344,83	0,71	OK
15	108.695,65	0,93	OK

* 1° corte ± 2 , 13 / 2° corte ± 2 , 10

- DETERMINAÇÃO DOS VALORES ADMÍSSÍVEIS COM INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL.

Fórmulas (5) utilizada para determinação da margem de erro, adotando $Z = 1,28$

$$e = Z \times \frac{\sigma}{\sqrt{n}} \rightarrow 3.825,26$$

Fórmulas (6) utilizada para determinação do intervalo de confiança (80%) sobre a média dos valores tratados.

$$\bar{x} \pm e = 98.865,67 < x_i < 106.516,19$$

TABELA 11

Elementos	X_i (R\$/ha)	Interv. confiança (80%)	Status
1	73.370,06	Critério Chauvenet	-
2	123.966,94	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR
3	103.070,18	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
4	157.894,74	Critério Chauvenet	-
5	100.000,00	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
6	93.333,33	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
7	103.571,43	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
8	86.734,69	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR
9	101.522,84	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
10	99.315,07	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
11	103.263,11	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	OK
12	112.449,80	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR
13	84.712,64	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR
14	110.344,83	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR
15	108.695,65	$98.865,67 < X_i < 106.516,19$	REJEITAR

Obs: na coluna x_i foi aplicado o fator de oferta descrito no capítulo V.

➤ DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA

- **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DA TERRA (VTN/ha + Benfeitorias):** apurado no município referente ao ITR ano base 2025.

Fórmulas (7) utilizada para o cálculo da média dos valores tratados, aplicando o fator de oferta, adotando ($fo = 0,90$)

$$\bar{x} = \left(\sum x_i / n \right) \times fo$$

Fórmulas (8) obtenção do Valor do imóvel

$$V_{\text{imóvel}} (\text{ha}) = (V_{\text{VTN} + \text{Benfeitorias}})$$

$$\bar{X} = \sum \left(\frac{X_i}{n} \right) \quad \sigma = \sqrt{\left(\sum \left(\frac{X_i - \bar{X}}{n-1} \right) \right)} \quad CV(\%) = \left(\frac{\bar{X}}{\sigma} \times 100 \right) \quad d/\sigma = \left(\frac{(X_i - \bar{X})}{\sigma} \right)$$

Valor de mercado da terra (VTN/ha + benfeitorias)	R\$ 91.611,39	
	CV	10,49%

- **CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (ESTRUTURAIS E VALOR DA PRODUÇÃO).**

TABELA 12

Valor das Edificações						
Padrão	Tipo	Un	Quant	Valor CUB/SP	Valor Total	Fonte
Residência					R\$ 2.719,04	Segundo metodologia de avaliação das benfeitorias descritas.
R1-B	GCPR	m²	60	R\$ 1.997,90		
	GCPS	m²	120	R\$ 1.997,90		
	GCPM	m²	180	R\$ 1.997,90		
	GCPS	m²	250	R\$ 1.997,90		
R1-N	GCPR	m²	60	R\$ 2.448,39		
	GCPS	m²	120	R\$ 2.448,39		
	GCPM	m²	180	R\$ 2.448,39		
	GCPS	m²	250	R\$ 2.448,39		
R1-A	GCPR	m²	60	R\$ 2.970,05		
	GCPS	m²	120	R\$ 2.970,05		
	GCPM	m²	180	R\$ 2.970,05		
	GCPS	m²	250	R\$ 2.970,05		
Galpões					R\$ 1.499,37	
GI		m²	150	R\$ 1.164,46		
	GGPM	m²	300	R\$ 1.164,46		
	GGPS	m²	600	R\$ 1.164,46		
Coberturas					R\$ 298,63	
GI	GCOPS	m²	80	R\$ 1.164,46		
	GCOPM	m²	150	R\$ 1.164,46		
	GCOPS	m²	200	R\$ 1.164,46		

Valor Unitário de Benfeitorias				
Descrição	Un	Quant	Valor	Fonte
Cerca (+10% manutenção)	Km	2,373 *	R\$ 20.000,00	https://www.habitissimo.com.br/
Estufas	Un	1	R\$ 53.700,00	https://lojatropicallestufas.com.br/estufas-agricolas/estufas-premium/estufa-agricola-14-x-30-x-320m-modelo-premium/
Açudes	Un	1	R\$ 115.000,00	http://www.gota.eng.br/downloads/biblioteca/manual_pegacude.pdf
Curral	Un	1	R\$ 68.700,00	http://www.faemg.org.br/Search.aspx?tag=Constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20curral
Rede de energia elétrica	Km	0,565*	R\$ 165.000,00	https://www.cpt.com.br/
Poço Semi Artesiano	Un	1	R\$ 45.000,00	https://www.portaldospocos.com.br/
Poço caipira	Un	1	R\$ 8.500,00	https://www.portaldospocos.com.br/
Conservação de Solo	Km	5,650 *	R\$ 1.700,00	http://www.agriambi.com.br/revista/v4n2/299.pdf
Estradas internas	Km	0,646*	R\$ 28.600,00	http://www.scielo.br/pdf/rarv/v26n3/a08v26n3.pdf

Valor da Produção		
Culturas	Custo de formação/ha	Fonte
Cana de Açúcar	R\$ 8.806,27	https://www.conab.gov.br/info-agro/custos-de-producao/planilhas-de-custo-de-producao/itemlist/category/800-cana-de-acucar
Pastagens	R\$ 5.271,60	https://sistemafeag.com.br/ifaq/dados-e-analises/pastagens
Citrus	R\$ 16.595,82	https://www.conab.gov.br/info-agro/custos-de-producao/planilhas-de-custo-de-producao/itemlist/category/814-laranja
Milho	R\$ 6.262,11	https://www.conab.gov.br/info-agro/custos-de-producao/planilhas-de-custo-de-producao/itemlist/category/821-milho
Mandioca	R\$ 10.345,91	https://www.conab.gov.br/info-agro/custos-de-producao/planilhas-de-custo-de-producao/itemlist/category/817-mandioca
Florestais	R\$ 6.262,11	https://www.scotconsultoria.com.br/noticias/artigos/39247/rentabilidade-da-producao-de-eucalipto-no-brasil.htm#:~:text=A%20receita%20com%20a%20venda,00%20por%20hectare%20por%20ano.
Soja	R\$ 6.133,33	https://sistemafeag.com.br/ifaq/dados-e-analises/soja-2

*Valor Paradigma – descrito na Tab 3

TABELA 13:

Descrição	Valor Benfeitoria (R\$)	f_p^*	Valor Final (R\$/ha)
Edificações (Residência)	R\$ 679.759,59	0,5625	R\$ 382.364,77
Edificações (Galpões)	R\$ 599.746,32	0,2856	R\$ 171.287,55
Edificações (Coberturas)	R\$ 59.725,34	1,1880	R\$ 70.953,70
Cerca *	R\$ 47.460,00	1,0000	R\$ 47.460,00
Estufas	R\$ 53.700,00	0,0259	R\$ 1.390,83
Açudes	R\$ 115.000,00	0,1347	R\$ 15.490,50
Curral	R\$ 68.700,00	0,1570	R\$ 10.785,90
Rede de energia elétrica*	R\$ 93.225,00	0,6062	R\$ 56.513,00
Poço Semi Artesiano	R\$ 45.000,00	0,1900	R\$ 8.550,00
Poço caipira	R\$ 8.500,00	0,8750	R\$ 7.437,50
Conservação de Solo*	R\$ 9.605,00	0,5650	R\$ 5.426,83
Estradas internas*	R\$ 18.475,60	1,0000	R\$ 18.475,60
Valor Total das Benfeitorias estruturais			R\$ 796.136,17
Área da propriedade paradigma (ha)		107,32	
Valor das benfeitorias estruturais por hectare (1)		f_p^{**}	R\$ 35.227,26
Cana de Açúcar	R\$ 8.806,27	0,3762	R\$ 3.312,92
Pastagens	R\$ 5.271,60	0,1328	R\$ 700,07
Citrus	R\$ 16.595,82	0,1161	R\$ 1.926,77

Milho	R\$ 6.262,11	0,0763	R\$ 477,80
Mandioca	R\$ 10.345,91	0,0099	R\$ 102,42
Florestais	R\$ 6.262,11	0,0077	R\$ 48,22
Soja	R\$ 6.133,33	0,0068	R\$ 41,71
Valor da produção por hectare (2)			R\$ 6.609,91

*fp: Fator de proporcionalidade utilizado está descrito na tab 5.

**fp: Fator de proporcionalidade utilizado está descrito na tab 4.

- **CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (1) + (2):** valor das benfeitorias correspondente na composição do valor de mercado da terra (R\$/ha).

Fórmula (9):

$Valor_{Benfeitorias} (R\$/ha) = Valor_{das\ benfeitorias\ estruturais} (1) + Valor_{da\ produção} (2)$

Valor das Benfeitorias (1) + (2)

R\$ 41.795,47

- **CÁLCULO DO VTN/ha:** em função da propriedade e enquadramento paradigma (aptidão I) apurado no município referente ao ITR ano base 2025.

Fórmula (10):

$Valor (VTN/ha) = Valor_{da\ terra\ imóvel} - V_{Benfeitorias} (R\$/ha)$

Valor da Terra Nua (VTN/ha)

R\$ 49.815,93

- **DETERMINAÇÃO VALOR DO VTN/ha DE CADA ENQUADRAMENTO DE ACORDO COM SUA APTIDÃO EM FUNÇÃO A CRITÉRIOS AGRONÔMICOS.**

Os cálculos serão efetuados levando-se em consideração as potencialidades agropecuárias de cada enquadramento, conforme tabela de potencialidades de uso e suas características de manejo.

- CRITÉRIOS

TABELA 14:

TIPOS DE MANEJO	
A	Culturas temporárias; Culturas permanentes; Pastagens e Reflorestamento
B	Pastagens e Reflorestamento
C	Reflorestamento
DECLIVIDADE	
A	Plano a suaves ondulados (0 a 8%)
B	Ondulado (8 a 20%)
C	Forte ondulado a montanhoso (20 a 45%)
D	Escarpado (> 45%)
SOLOS	
A	Latossolos; Nitossolos e Chernossolos
B	Argissolos
C	Cambissolos, Neossolos, Gleissolos e Planossolos
ÁGUA / DRENAGEM	
A	↑ ÁGUA / ↑ DRENAGEM
B	↑↓ ÁGUA / ↑↓ DRENAGEM
C	↑↓ ÁGUA / ↓ DRENAGEM

- AJUSTES DOS CRITÉRIOS A FATORES

TABELA 15:

ENQUADRAMENTO		MANEJO		f	CUSTO		f
I	Lavoura - aptidão boa	A-B-C		1,00	↓	NORMAL	1,00
II	Lavoura - aptidão regular	A-B-C		1,00	NORMAL		0,975
III	Lavoura - aptidão restrita	A-B-C		1,00	↑	NORMAL	0,950
IV	Pastagem plantada	B-C		0,90			
V	Silvicultura ou pastagem natural	C		0,85			
VI	Preservação da fauna ou flora	-		0,80			
ENQUADRAMENTO		DECLIVIDADE	f	SOLOS	f	ÁGUA/DREN	f
I	Lavoura - aptidão boa	A	1,00	A	1,00	A	1,00
II	Lavoura - aptidão regular	A-B	0,975	A-B	0,975	B	0,975
III	Lavoura - aptidão restrita	A-B	0,975	A-B-C	0,95	C	0,90

IV	Pastagem plantada	A-B-C	0,95	A-B-C	0,95	A-B-C	0,925
V	Silvicultura ou pastagem natural	A-B-C	0,95	A-B-C	0,95	A-B-C	0,925
VI	Preservação da fauna ou flora	A-B-C-D	0,80	A-B-C	0,95	A-B-C	0,925

- FATORES PARA CADA ENQUADRAMENTO DE ACORDO COM A *ML Consultoria e Perícias*.

TABELA 16:

ENQUADRAMENTO		$f_{enq.}^*$
I	Lavoura - aptidão boa	1,0000
II	Lavoura - aptidão regular	0,9037
III	Lavoura - aptidão restrita	0,7919
IV	Pastagem plantada	0,7513
V	Silvicultura ou pastagem natural	0,7096
VI	Preservação da fauna ou flora	0,5624

* f_{enq} : Fator de enquadramento

- VALOR PARA CADA ENQUADRAMENTO

-

TABELA 17:

ENQUADRAMENTO		VALOR (R\$) - ($f_{enq} \times VTN/ha$)
I	Lavoura - aptidão boa	49.815,93
II	Lavoura - aptidão regular	45.018,65
III	Lavoura - aptidão restrita	39.449,23
IV	Pastagem plantada	37.426,71
V	Silvicultura ou pastagem natural	35.349,38
VI	Preservação da fauna ou flora	28.016,48

➤ VALIDAÇÃO DOS FATORES DE ENQUADRAMENTO

Os valores dos fatores de enquadramentos obtidos pela **ML CONSULTORIA E PERÍCIAS**, exceto os itens IV, V e VI ficaram dentro da curva da normalidade (Escore 1) em função dos valores medianos disponibilizados pelo IEA (instituto de economia agrícola 2017 a 2022) levando-se em consideração 645 municípios.

O valor da mediana foi utilizado pois é uma medida que indica que 50% das amostras têm um valor inferior a calculada e 50% valor superior, esta é uma medida mais ajustada do que a média, visto que essa, é influenciada por dados discrepantes.

- **VALOR MEDIANO DOS FATORES DO IEA EM COMPARAÇÃO COM OS ENCONTRADOS PELA **ML CONSULTORIA E PERÍCIAS**.**

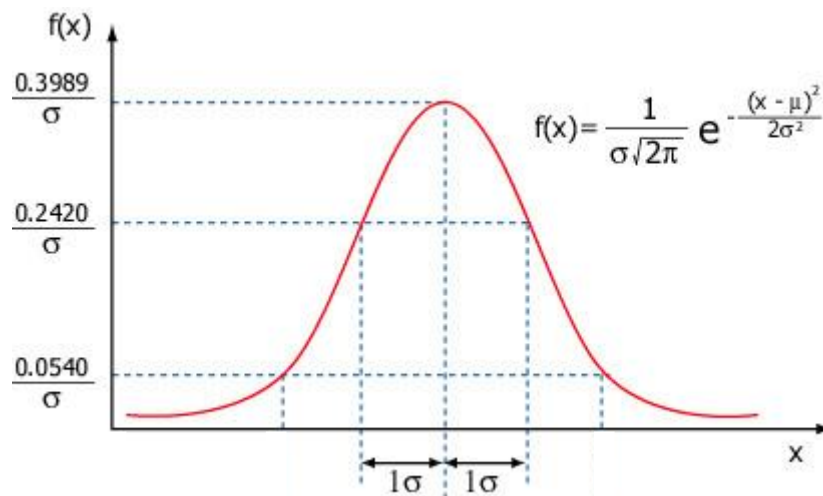
TABELA 19

ENQ.	VALOR MÉDIO DOS FATORES DO IEA PARA O ESTADO DE SÃO PAULO									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	ML	($\bar{X}$)	(σ)	CV
I	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,0000	0,00%
II	0,9040	0,8736	0,8985	0,8800	0,8803	0,8539*	0,9037*	0,8849	0,0184	2,08%
III	0,8030	0,7558	0,8222*	0,7800	0,7558	0,7436*	0,7919*	0,7789	0,0287	3,68%
IV	0,7151	0,6778	0,7556*	0,7180	0,6838	0,6671*	0,7513*	0,7098	0,0352	4,96%
V	0,5985	0,5667	0,5933	0,5670	0,5399*	0,5514	0,7096*	0,5895	0,0569	9,66%
VI	0,4773	0,4444	0,5111	0,4800	0,4468	0,4302*	0,5624*	0,4789	0,0458	9,57%

($\bar{X}$) = Média / (σ) = Desvio – Padrão / CV = Coeficiente de Variação

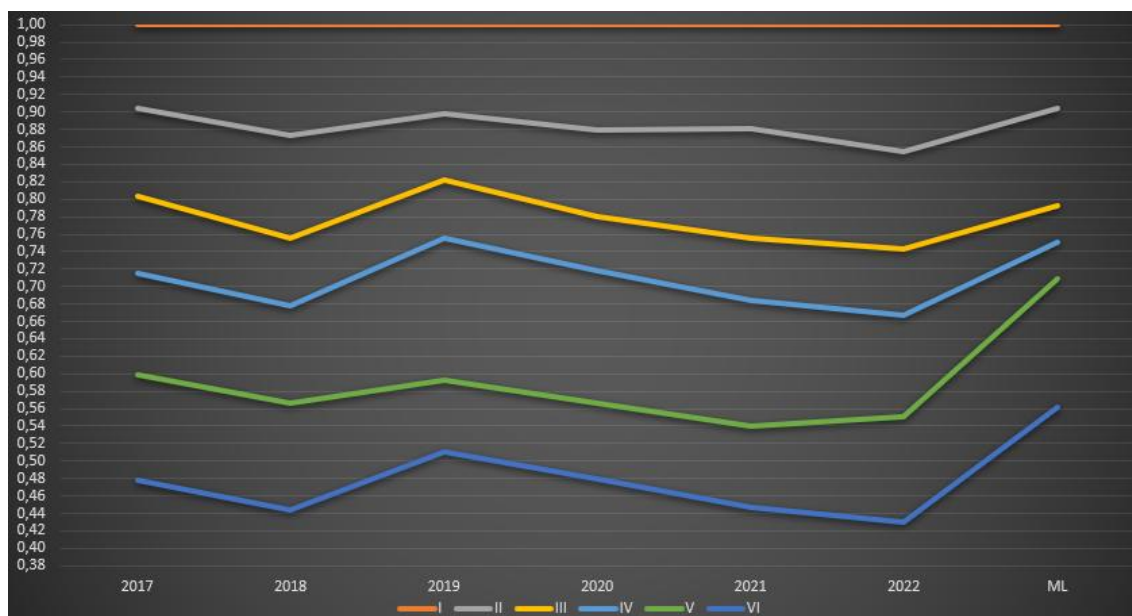
*Valores IEA fora da curva normal do IEA (mediano SP) considerando SCORE 1 ($\bar{X} = \pm \sigma$).

CURVA NORMAL



- GRÁFICO COMPARATIVO DOS FATORES DE ENQUADRAMENTO DOS VALORES MEDIANOS DO IEA EM COMPARAÇÃO COM OS OBTIDOS PELA **ML** CONSULTORIA E

PERÍCIAS.



- ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ML Consultoria e Perícias

Rua Hermínio Marco Calonego, 645 - Botucatu/SP - CEP: 18.608-200
 Contato: email: peritobotucatu@gmail.com / (14) 99681-3659

O grau de fundamentação e precisão do trabalho é baseado na norma técnica da ABNT **(NBR 14.653-3:2004)**

Quanto à fundamentação os métodos utilizados foram extraídos da NBR 14.653-3, o grau de fundamentação foi obtido através da soma da pontuação indicada na tabela 1 (Extraído da pág. 13 da NBR 14.653-3) de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas da tabela 2 (Extraído da pág. 14 da NBR 14.653-3).

Quanto a precisão as avaliações dos imóveis rurais foram especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 3 (Extraído da pág. 16 da NBR 14.653-3)

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

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

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	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	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	> 50%

- **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

VERIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	PONTOS		ITEM	PONTOS	
1.	9		6.	16	
2.	7		7.	15	
3.	10		8.	0	
4.	5		9.	0	
5.	5		10.	0	
TOTAL		67 PONTOS		GRAU II	

- **GRAU DE PRECISÃO**

PRECISÃO		
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	4,14%	GRAU III

VII. ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos, lavro o presente laudo que contém 43 (quarenta e três) páginas, numeradas sequencialmente, impressas, datada e assinada ao final da página 43.

Firmo o presente,

Limeira, 17 de abril de 2025.

Eng. Agrônomo Dr. Marcelo Leonardo
CREA/SP 5.062.071.778

