

LAUDO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS



Prefeitura Municipal
PONTAL – SP
Propósito – VTN

José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Avaliações
HFM Consultoria e Negócios
12/04/2022

RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO	12 de abril de 2022
DATA DA VISTORIA	Abril de 2022
OBJETO	Imóveis rurais
FINALIDADE	Determinar o Valor Médio da Terra Nua - VTN
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT 14.656-1 e 14.653-3).
LOCALIZAÇÃO	Município de Pontal - SP.
MERCADO	O mercado imobiliário reflete o estado da economia brasileira. A crise econômica e o COVID-19 afetou toda a composição do cenário de comercialização e dificultou, em alguns momentos o processo de venda de imóveis. Apesar desse fato a comercialização de imóveis rurais na região geoeconômica, apresenta uma liquidez normal.

ANO 2022	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	50.829,43	43.372,75	37.603,62	32.835,82	24.901,34	21.185,71

RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15

Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações

Crea/MG: 480620/D – IBAPE N° 1038 - RNP: 1402089503 - ART: MG 20221065226

COLETA DE DADOS (24 DADOS AMOSTRAIS) – 30/01/2020 A 05/04/2022

LAUDO - GRAU DE PRECISÃO – III E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – II

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
2. SOLICITANTE	6
3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO.....	6
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	6
5. OBJETIVO	6
6. FINALIDADE	7
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES	8
8.1 Vistoria técnica.....	8
8.2 Análise do município	8
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	8
9.1 Caracterização geoeconômica do município	8
9.1.1 Geografia	12
9.1.2 Clima.....	12
9.1.3 Topografia	12
9.1.4 Vegetação.....	13
9.1.5 Recursos Hídricos	13
9.1.6 Pluviosidade.....	15
9.2 Geomorfologia.....	16
9.3 Tipos de solo do município.....	16
9.3.1 Latossolo vermelhos	17
9.4 Uso e ocupação do solo.....	17
9.5 Características Econômicas.....	18
9.6 Caracterização do imóvel avaliando (imóvel paradigma)	19
9.6.1 Descrição dos imóveis	19
9.6.2 Acessos.....	19
9.6.3 Topografia.....	20
9.6.4 Benfeitorias - Vedações e cercas internas.....	20
10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	20
10.1 Aumento da arrecadação do ITR no município de Pontal	20
10.2 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização	22
10.3 Grau de utilização	23
10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa.....	23
10.5 Renda Municipal.....	24
10.6 Infraestrutura Urbana	24
10.7 Qualidade de Vida e Desenvolvimento Social.....	25
10.7.1 Aspectos ambientais	26

10.8 Direitos.....	26
10.9 Capacidade de uso das terras.....	26
10.10 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão apurados no ano de 2021	26
10.11 Incidência do imposto nas propriedades rurais.....	27
11. METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO	29
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	29
13. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS.....	30
13.1 Tratamento dos Dados	31
13.1.1 Modelo Estatístico	31
13.1.2 Pesquisa de valores de mercado.....	31
13.1.3 Variável Dependente:.....	31
13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo	32
13.1.5 Estimativas de valor	32
14. ENCERRAMENTO.....	35
15. ANEXOS.....	36
ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	37
ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA.....	38
ANEXO III – Pesquisa de Mercado	47
ANEXO IV – Fotos de Propriedades Rurais Visitadas em Pontal - SP	71

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Imposto Territorial Rural (ITR) é um tributo previsto pela Constituição Federal (inciso VI do artigo 153), e cobrado anualmente das propriedades rurais. O valor a ser cobrado varia de acordo com o tamanho da propriedade e com a sua utilização. Quanto maior a quantidade de terra sem utilização (terra nua) em uma propriedade, maior o imposto que deve ser pago por ela.

O ITR é um imposto sujeito ao lançamento por homologação e nesse sentido, a Receita Federal do Brasil define como obrigação acessória, a apresentação do Laudo Agrônomo de Avaliação que confirma o Valor da Terra Nua (VTN) atribuído pelo município por ocasião da apresentação pelos contribuintes, da DIAT (Documento de Informação e Apuração do ITR).

Desta forma, caso o município não apresente esse laudo, o valor da terra nua será atribuído através das informações contidas no Sistema de Preços de Terras -SIPT da Receita Federal, instituído pela Portaria da RFB nº 447/2002.

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Pontal e em cumprimento à Instrução Normativa nº 1877-2019, temos o prazer de apresentar, através deste Laudo Agrônomo de Avaliação Imobiliária, o Valor Médio da Terra Nua calculado para as propriedades rurais localizadas neste município.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da HF Moreira Consultoria e Negócios, empresa qualificada para consultoria e avaliação para fins de ITR, tendo como base pesquisas de valores de terrenos ofertados na região geoeconômica, aliado às análises e interpretação de dados do programa SisDea, em concordância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para de avaliação de imóveis, NBR - ABNT 14.653-1 (Procedimentos gerais) e NBR - ABNT 14.653-3 (Imóveis Rurais).

2. SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Pontal

Endereço: Rua Guilherme Silva, 337 - Centro

CNPJ: 45.352.267/0001-86

Telefone: (16) 3953-9999

Município: Pontal/SP

CEP: 14.180-000

E-mail: tributos@pontal.sp.gov.br

3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

EMPRESA: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGÓCIOS

CNPJ: 13.469.167/0001-48

RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15

Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações

Crea/MG: 480620/D – IBAPE N° 1038

E-mail: joseranufo2008@yahoo.com.br - Telefone: (31) 99493.5000

RNP: 1402089503 - ART: MG 20221065226

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação são as propriedades rurais cadastradas no município de Pontal, cujo ITR é devido.

5. OBJETIVO

O presente trabalho busca oferecer embasamento técnico ao município para tomada de decisão quanto ao valor da terra nua (VTN) a ser adotado em Pontal para o ano de 2022, baseando-se em informações fidedignas do valor da terra nua pesquisadas no mercado local e na mesma região geoeconômica. Esta informação norteará as DITR's a serem elaboradas pelos proprietários de terras até setembro do corrente ano, para o cálculo do imposto devido. Ressaltamos que cabe responsabilidade ao poder executivo municipal em prestar esta informação à Receita Federal, segundo preconiza a legislação.

6. FINALIDADE

Calcular o valor do VTN (Valor da Terra Nua) 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.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

✓ Neste caso em específico, onde se requer uma avaliação para fins de determinação do VTN para nortear as DITR's a serem elaboradas pelos proprietários de imóveis rurais para todo o município, tendo em vista a existência de vários bens avaliando, vamos adotar uma situação paradigma, para calcular o valor médio da terra nua a ser aplicado para todas as propriedades rurais, uma vez que a IN-1877.

✓ Cabe observar, entretanto, que a valoração de cada imóvel rural na Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) deve ser realizada segundo as características específicas da área declarada, servindo os dados de VTN do SIPT (Sistema de Preços de Terras da Receita Federal) apenas como referência para o procedimento de autoavaliação a preços de mercado que o titular do imóvel rural deve realizar.

✓ Para o preenchimento correto da DITR, o proprietário, obviamente, deve ser fidedigno à aptidão das suas respectivas glebas rurais e logicamente deve informar corretamente as áreas ocupadas com lavouras de aptidão boa, lavouras de aptidão regular, lavouras de aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural, além de áreas para preservação da fauna e da flora.

✓ As informações do imóvel paradigma, serão introduzidas na inferência estatística e servirão como base de cálculo para o VTN médio municipal, conforme a Instrução Normativa IN 1877-2019.

✓ As amostras dos dados provenientes do mercado local e da Prefeitura Municipal (Fichas de ITBI de imóveis transacionados) e também da área de influência direta, foram consideradas fidedignos e de boa fé e foram usadas como ponto de partida para determinação do VTN médio.

✓ Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses e concessões, por fugirem ao escopo do Laudo.

8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

8.1 Vistoria técnica

As visitas técnicas nas propriedades rurais do município foram realizadas em abril de 2022, juntamente com as pesquisas de mercado.

8.2 Análise do município

Para subsidiar a elaboração deste Laudo de Avaliação foram consultadas pelos responsáveis técnicos, informações secundárias de caracterização municipal, estudos, mapas de solos, clima, hidrografia, acessos, localização, topografia, produção agropecuária, turismo, entre outras informações importantes na formação dos valores das terras.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

9.1 Caracterização geoeconômica do município

O município de Pontal localiza-se na região norte do Estado de São Paulo, estendendo-se por 356 km², com altitude média de 520 metros acima do nível do mar e sua sede situa-se nas coordenadas geográficas 21°01'22" de latitude sul e 48°02'17" de longitude oeste. Pontal está inserido na Região Administrativa de Ribeirão Preto e Região de Governo de Ribeirão Preto, fazendo divisa com os municípios de Morro Agudo ao Norte, Sertãozinho ao Sul, Santa Cruz das Palmeiras a Leste e Sales Oliveira a Oeste.

Distante 360 km da capital paulista, o acesso ao município, a partir da capital, pode ser feito através das Rodovias dos Bandeirantes (SP-348) ou Anhanguera (SP-330), e, a partir de Campinas, segue pela Rodovia Anhanguera (SP-330). Através da Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira (SP-322) – Anel Viário Contorno Sul de Ribeirão Preto – segue pelas rodovias Atílio Balbo, Armando Salles de Oliveira e pela via de acesso Maurilio Biagi (SPA-343/322).

O município de Pontal originou-se a partir da instalação do Porto Pontal, nome recebido por localizar-se na confluência do rio Mogi Guaçu com o rio Pardo que descrevia uma ponta. Em seguida foi construída uma estação de trem na região o que aumentou a concentração da população, em 18 de outubro de 1907 recebeu a denominação de distrito pertencente ao município de Sertãozinho, em 23 de janeiro de 1935 foi elevado à categoria de município.

A sua economia é baseada, principalmente, na cana de açúcar. Hoje o município conta com três usinas: a Usina Carolo, a Usina Bela Vista e a Usina Bazan. Possui também empresas metalúrgicas, HG Guindastes Industriais, TJA, Paschoal Ortolan S.A e conta também com empresas de tecnologia como a Lidertech Tecnologia e Marketing Digital e também de química Biocana e Bioclaro,

O seu território já pertenceu à cidade de Sertãozinho, sendo que Pontal já foi distrito da vizinha maior. Possui o distrito de Cândia, a 16 kms da sede, e o bairro rural de Vila Barbacena Walter Becker, a 13,6 kms da sede; Pontal tem esse nome pelo encontro de dois importantes rios da região, o Rio Pardo e o Rio Mogi-Guaçu, que formam uma ponta denominada Bico de Pontal.

Dados do Censo - 2010 - População total: 40.245 habitantes.

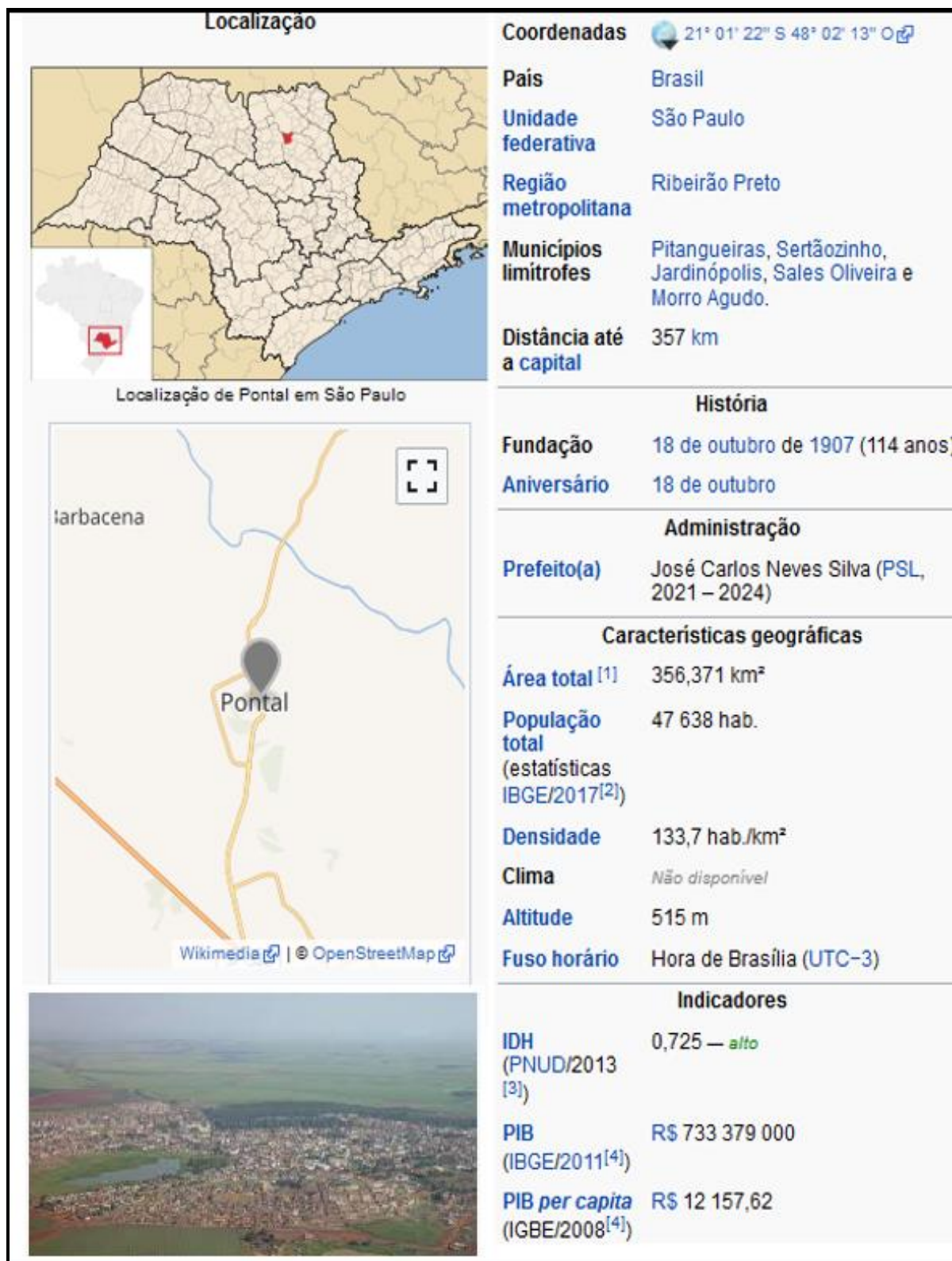


Figura 1 – Pontal e município limiêiros - caracterização –SP. Fonte - Wikipédia



9.1.1 Geografia

Possui uma área de 356,320 km².

Pontal possui fronteiras com outros cinco municípios: Jardinópolis ao leste, Sertãozinho ao sul, Pitangueiras a oeste e Sales de Oliveira e Morro Agudo ao norte. As Planícies Aluviais margeiam os rios Mogi Guaçu e Pardo, apresentam terrenos baixos e mais ou menos planos, sujeitos a inundações periódicas (IPT, 1981).

9.1.2 Clima

Segundo a classificação de Köppen, o clima de Pontal se enquadra no tipo Aw, isto é quente com chuvas de verão com inverno seco e mês mais frio com temperatura média superior a 18°C. O mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e com período chuvoso que se atrasa para o outono.

Segundo o Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura (CEPAGRI), o município é caracterizado por apresentar temperatura média anual de 23°C, oscilando entre mínima média de 16,4°C e máxima média de 29,7°C. A precipitação média anual é de 1.350 mm.

9.1.3 Topografia

O Município possui uma topografia onde os níveis altimétricos apresentam pouca variação. Ao longo das estradas pavimentadas, onde as terras são mais valorizadas, existem terrenos de topografia plana explorados com a cultura de cana de açúcar. Às vezes observa-se terrenos ondulados onde também existem expressivos plantios de cana. Existem também as terras baixas, geralmente não agricultáveis por serem alagadiças numa determinada época do ano. Estes terrenos possuem menor valor comercial.

9.1.4 Vegetação

Os remanescentes da vegetação original foram compilados no Sistema de Informações Florestais do Estado de São Paulo – SIFESP, do Instituto Florestal da SMA/SP, reunidos no Inventário Florestal do Estado de São Paulo, em 2009.

Em Pontal, dos 24.600 ha de superfície de cobertura original, restam 791 ha preenchidos por Floresta Ombrófila Densa, 5 ha por Formações Arbóreo-Arbustiva-Herbácea em Regiões de Várzea e 1 ha por vegetação não classificada, totalizando 797 ha, correspondendo a 2,10% da superfície total municipal. Ressalta-se que o município também possui 36 ha de superfície reflorestada, que corresponde a 0,10% da área total municipal.

Quando comparados aos 17,5% correspondentes à cobertura vegetal original contabilizada para o Estado de São Paulo, decorrente da somatória de mais de 300 mil fragmentos, pode-se afirmar que a vegetação original remanescente do município de Pontal é bastante reduzida.

9.1.5 Recursos Hídricos

O município de Pontal está inserido na Sub-Bacia do Baixo Mogi, sendo o sistema de drenagem natural do município é composto, principalmente pelo córrego do Machado. A Figura 2 apresenta a localização dos cursos d'água de interesse.

O sistema de abastecimento de água do município de Pontal é atendido por manancial subterrâneo e é composto por 23 poços profundos, que captam água do aquífero Guarani situado em estrato inferior aos aquíferos superficiais de Tubarão e Serra Geral; de acordo com o Relatório de Situação dos Recursos Hídricos da UGRHI 9 (2011), a vazão deste aquífero é de 20 a 80 m³/s.

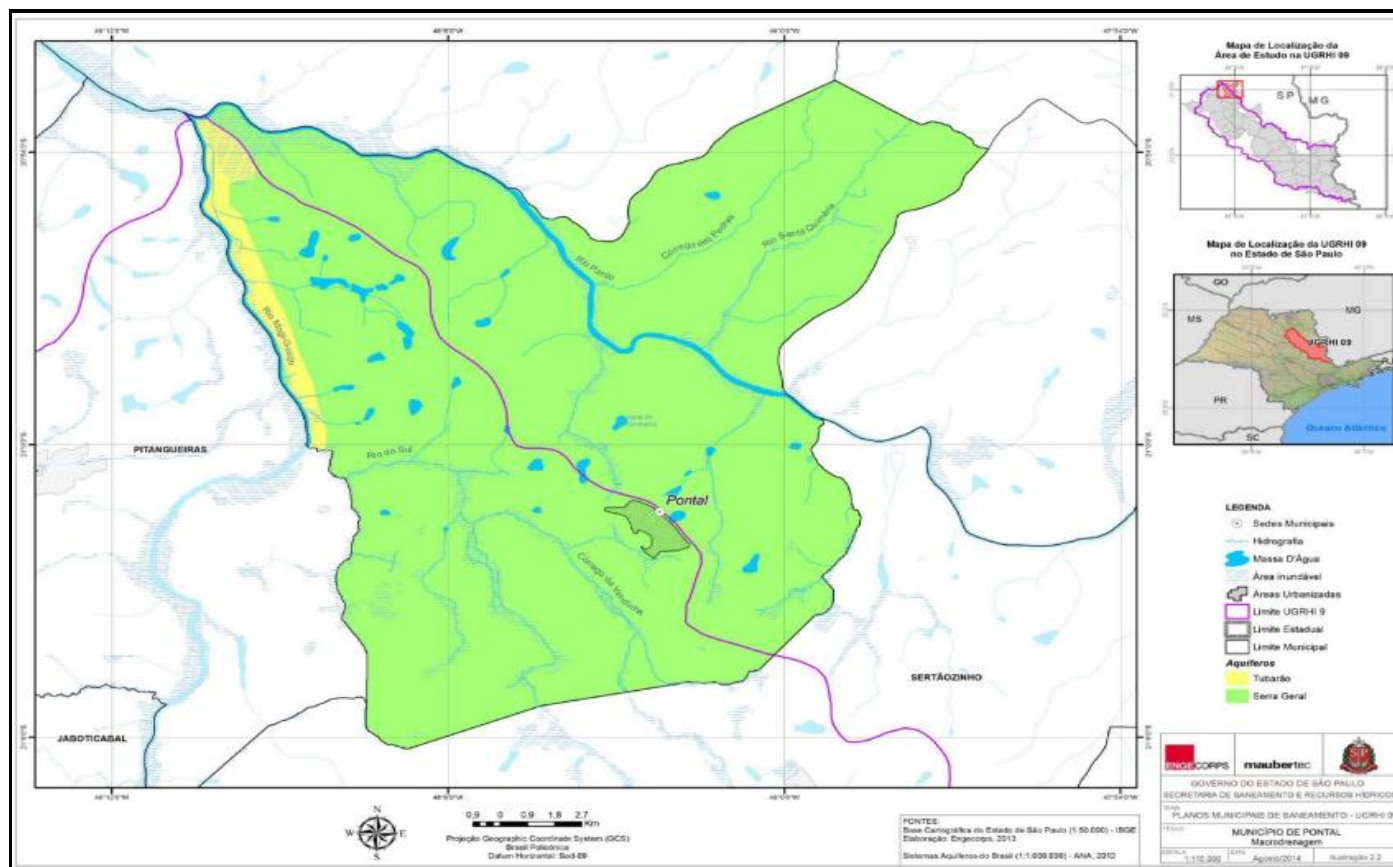


Figura 3 – Macrodrenagem do município de Pontal.

(Fonte: ibge-2013)

9.1.6 Pluviosidade

Segundo o Departamento de Água e Energia Elétrica - DAEE, o município de Pontal possui duas estações pluviométricas com prefixos B4-060 e C5-024, conforme consulta no banco de dados por meio do endereço eletrônico (<http://www.sigrh.sp.gov.br/>). As informações das referidas estações encontram-se no Quadro 1.

Município	Prefixo	Altitude (m)	Latitude	Longitude	Bacia
Pontal	B4-060	540 m	20°54'	47°59'	Pardo
Pontal	C5-024	500 m	21°01'	48°02'	Turvo

Fonte: Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, acesso em Junho de 2013.

Quadro 1 - Dados das estações pluviométricas de Pontal

A análise das precipitações foi elaborada com base nos dados do posto pluviométrico C5- 024, por apresentar a maior série histórica (1936 a 2000).

O gráfico da Figura 4 possibilita uma análise temporal das características das chuvas, apresentando a distribuição das mesmas ao longo do ano, bem como os períodos de maior e menor ocorrência. Verifica-se uma variação sazonal da precipitação média mensal com duas estações representativas, uma predominantemente seca e outra predominantemente chuvosa.

O período mais chuvoso ocorre de outubro a março, quando os índices de precipitação média mensal são superiores a 115 mm, enquanto que o mais seco corresponde aos meses de abril a setembro com destaque para junho, julho e agosto, que apresentam médias menores que 25 mm. Ressalta-se que os meses de dezembro e janeiro apresentam os maiores índices de precipitação, atingindo uma média de 251 mm e 240 mm, respectivamente.

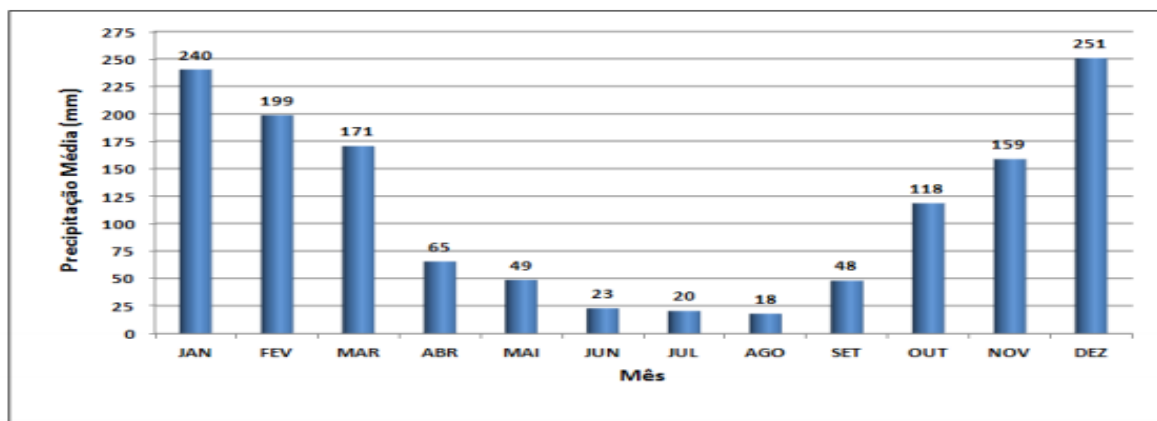


Figura 4 – Precipitação Média Mensal no Período de 1936 a 2000, Estação C5-024 F (Fonte: - Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE)

9.2 Geomorfologia

O estudo geomorfológico permite um entendimento da dinâmica das bacias de drenagem e de aspectos importantes, tais como a susceptibilidade a processos erosivos, o comportamento e características do lençol freático e a avaliação das vazões de cheia, em função da estimativa mais precisa de tempos de concentração e processos de retardamento que são, de certo modo, dependentes das formas do relevo.

Segundo o mapa geomorfológico do IPT (1981), o município de Pontal situa-se no Planalto Ocidental, na zona de Áreas Indivisas, caracterizado por grande uniformidade, o que confere certa monotonia ao relevo, com predomínio de colinas baixas e amplas.

Localmente, a geomorfologia da área de estudo caracteriza-se pelo relevo de degradação em planaltos dissecados, classificados segundo IPT (1981), como Colinas Amplas, as quais predominam na área de estudo, além das Planícies Aluviais.

As Colinas Amplas, caracterizadas por interflúvios superiores a 4 km², topos extensos e aplainados e vertentes com perfis retilíneos a convexos, predominam por quase todo o território do município. A drenagem é de baixa densidade, com padrão subdendrítico, vales abertos e planícies aluviais interiores (IPT, 1981).

As Planícies Aluviais margeiam os rios Mogi Guaçu e Pardo, apresentam terrenos baixos e mais ou menos planos, sujeitos a inundações periódicas (IPT, 1981).

9.3 Tipos de solo do município

Os solos do município de Pontal definem-se pela baixa heterogeneidade litológica provenientes das rochas vulcânicas e sedimentares pertencentes à Formação Serra Geral, do período Cretáceo, representadas por basaltos e arenitos eólicos.

Segundo o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999), realizado pela Embrapa-Solos/IAC na escala 1:500.000, os solos dominantes na área em questão são os Latossolos Vermelhos e Gleissolos Háplicos.

9.3.1 Latossolo vermelhos

Os Latossolos Vermelhos são formados do substrato de rochas intrusivas básicas, com predominância de diabásios. São constituídos por material mineral, com horizonte B latossólico imediatamente abaixo de qualquer um dos tipos de horizonte diagnóstico superficial, exceto horizonte H hístico. Apresentam um avançado estágio de intemperização, são muito evoluídos, e virtualmente destituídos de minerais primários ou secundários, menos resistentes ao intemperismo (IBGE, 2004). Desenvolvem-se em relevo suave a pouco ondulado, com declividades variando entre 0% e 10% e predominância de 0% a 5%. Ocorre em área com densidade de drenagem baixa (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999). Nas margens do rio Pardo, com declividades menores do que 2%, há ocorrência dos Gleissolos Háplicos. Esses solos apresentam drenagem imperfeita ou impedida, e um horizonte turfoso A chernozêmico ou A húmico, com 20cm ou mais de espessura, sobre um horizonte gleizado. Apresenta características morfológicas relativamente desenvolvidas, sofrendo, entretanto, a influência local do relevo que condiciona a drenagem restrita (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999).

9.4 Uso e ocupação do solo

O uso e ocupação da terra são o reflexo de atividades econômicas, como a industrial e comercial entre outras, que são responsáveis por alterações na qualidade da água, do ar, do solo e de outros recursos naturais, que interferem diretamente na qualidade de vida da população. A maior área do território de Pontal está ocupada com o plantio de cana de açúcar.

Na análise do uso do solo uma das principais categorias a ser analisada é a divisão do território em zonas urbanas e zonas rurais. A Figura 5 mostra as áreas urbanas e rurais do município de Pontal, conforme a relação dos setores censitários do Censo Demográfico de 2010, realizado pelo IBGE.

Segundo o referido estudo, o município de Pontal divide-se em:

- ♦ Área Urbana, correspondendo a 7,7 km² (2,2% do território);
- ♦ Área Rural, equivalente a 348,6 km² (97,8% restantes).

Atualmente, a ocupação urbana de Pontal se concentra no entorno da sede do município, compreendendo cerca de 92,6% da população urbana. O restante da população urbana divide-se entre os distritos de Cândia (6,5%) e Vila Walter Becker (0,9%).

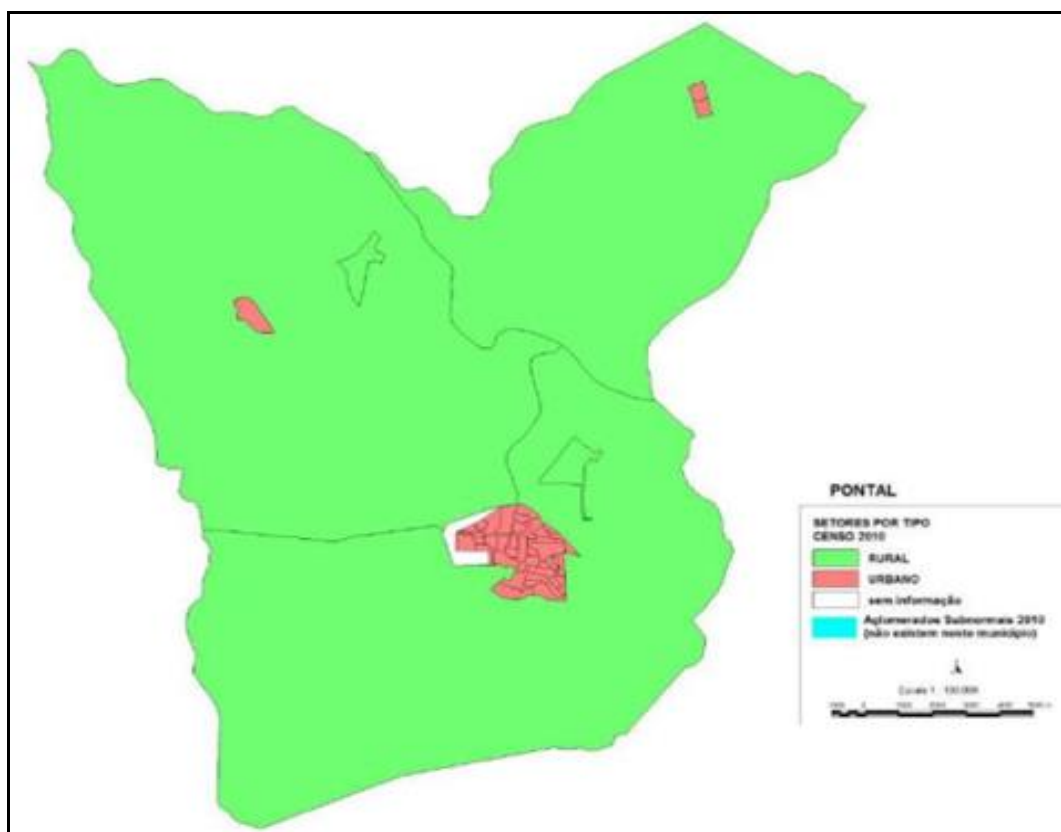


Figura 5 - Setores do município de Pontal, conforme Censo 2010 do IBGE
Fonte: IBGE (2010)

Em termos populacionais, Pontal pode ser considerado um município de médio porte. Com uma população de 47.638 habitantes (IBGE 2008), representa 3,2% do total populacional da Região de Governo (RG) de Ribeirão Preto. Sua extensão territorial de 356,32 km² impõe uma densidade demográfica de 133,77 hab./km².

9.5 Características Econômicas

Visando conhecer os segmentos econômicos mais representativos do município, em termos de sua estrutura produtiva e o peso dessa produção no total do Estado, foi realizada uma breve análise comparativa entre as unidades territoriais, privilegiando a participação dos setores econômicos no que tange ao Valor Adicionado Setorial (VA) na totalidade do Produto Interno Bruto (PIB), sua participação no Estado e o PIB per capita.

Apesar do município de Pontal foi classificado com perfil industrial, o setor de serviços apresenta maior participação no PIB do município, seguido da indústria e, por fim, a agropecuária. Na RG e no Estado, a participação dos setores segue a mesma ordem de relevância nos PIB's correspondentes.

O valor do PIB per capita em Pontal (2010) é de R\$15.529,86 por hab./ano, não superando o valor da RG que é de R\$25.573,57 e nem o PIB per capita estadual de R\$30.264,06. A representatividade de Pontal no PIB do Estado é de 0,05%, o que demonstra baixa expressividade, considerando que a Região de Governo de Ribeirão Preto participa com 2,55%.

9.6 Caracterização do imóvel avaliando (imóvel paradigma)

Trata-se este Laudo, da estimativa de valores de imóveis localizados na Zona Rural de Pontal e na mesma região geoeconômica, cuja vistoria foi realizada em abril de 2022, por ocasião da pesquisa de preços para os cálculos de VTN do ano corrente. Para tal, os dados coletados serviram de base para inclusão no imóvel paradigma.

9.6.1 Descrição dos imóveis

Os imóveis amostrados estão localizados na zona rural de Pontal e nos municípios limítrofes de mesmas características geoeconômicas. As propriedades limítrofes ao município também estão envolvidas com a produção agrícola, ligadas às usinas de cana de açúcar, embora sejam um pouco mais distantes. Estes fatos foram considerados nas variáveis empregadas neste laudo.

9.6.2 Acessos

O principal acesso aos imóveis é feito através de estrada municipal devidamente pavimentada. As pistas principais tem acabamento em concreto betuminoso usinado a quente e as estradas vicinais de acesso às fazendas são em terra batida, geralmente encascalhadas, porém transitáveis.

9.6.3 Topografia

A topografia dos terrenos apresenta-se plana ou ligeiramente ondulada. A topografia, embora tenha sido verificada, não foi uma das variáveis usadas no modelo matemático para cálculo do VTN, porém está intrínseca no que se refere à aptidão das áreas.

9.6.4 Benfeitorias - Vedações e cercas internas

A terras das propriedades, devido à mecanização agrícola intensa, geralmente não se encontram vedadas por cercas. A maioria se constitui de terrenos sem benfeitorias pois os terrenos normalmente são alugados para empresas para produção de cana de açúcar.

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Depois de dois anos de estabilidade no mercado imobiliário, a região de Pontal e do país em geral, apresenta sinais de recuperação. Pode-se verificar um ligeiro aumento nas vendas e na disponibilidade de imóveis no mercado, chegando a cerca de 10%. As principais empresas de insumos da região também afirmam que o mercado está aquecido e lentamente voltando à normalidade e isto reflete no aumento da disponibilidade de imóveis no mercado para negociação.

O momento é favorável para quem busca adquirir um imóvel rural, devido à estagnação de preços e as melhores condições de pagamentos oferecidas pelo mercado. Este é o momento em que os consumidores começam a se sentir mais confiantes em fazer investimentos que comprometem a renda bruta por um longo período e voltam a movimentar a economia nacional, através da compra e venda de imóveis, inclusive de propriedades rurais.

10.1 Aumento da arrecadação do ITR no município de Pontal

Para o conhecimento da arrecadação do Imposto Territorial Rural no município de Pontal e na sua região de influência imediata, foram coletados dados técnicos pela HF Moreira Consultoria. Esses estudos estão apresentados abaixo:

Município			Posição		Conveniado		Sim		Data		28-1-2020	
Pontal - SP			96º									
Mês	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total				
Janeiro	506,06	190,01		5.930,12	11.525,55	1.297,11	8.470,55	27.919,40				
Fevereiro	241,72	233,99	14,94		1.303,30	11.435,30		13.229,25				
Março		745,43		40,30		1.439,10		2.224,83				
Abril	252,07	253,42		272,27	2.552,74	1.302,93		4.633,43				
Mai	168,41	143,08	10.519,01	1.814,40		1.305,47		13.950,37				
Junho		302,46	266,31	1.224,94	2.565,34	2.717,71		7.076,76				
Julho	504,54	163,87	420,08	1.230,64		2.728,99		5.048,12				
Agosto	605,14	413,35	145,80	2.255,43	1.448,56	5.579,48		10.447,76				
Setembro	496.801,49	439.030,43	480.622,23	252.375,65	249.489,53	615.676,26		2.533.995,59				
Outubro	37.337,43	136.343,83	17.058,04	32.717,00	27.473,64	89.622,90		340.552,84				
Novembro	34.260,69	14.664,80	15.837,25	26.213,48	23.310,02	113.054,81		227.341,05				
Dezembro	35.903,93	24.590,26	15.974,31	11.296,51	23.296,30	98.653,86		209.715,17				
Total	606.581,48	617.074,93	540.857,97	335.370,74	342.964,98	944.813,92	8.470,55	3.396.134,57				

Figura 6 – Planilha de Acompanhamento da Arrecadação do ITR – 2016 a 2022 de Pontal.
Fonte: Receita Federal do Brasil

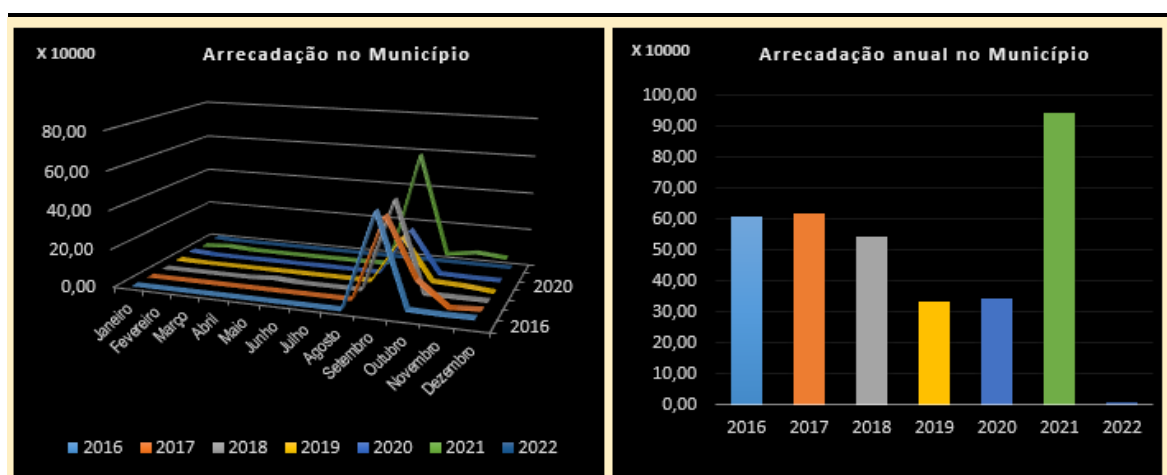


Figura 7 – Gráfico da Arrecadação no Município – 2016 a 2022 de Pontal.
Fonte: Receita Federal do Brasil

MUNICÍPIOS LINDEIROS	ÁREA (HA)	CONVÊNIO (RFB)	ARRECADAÇÃO DO ITR/2021 (TCU)	VTN 2021	VALOR RECEBIDO EM 2020/HA (R\$)	VALOR RECEBIDO EM 2021/HA (R\$)
PONTAL	35.637,15	SIM	944.813,92	37.540,74	7,59	26,51
Jardinópolis	50.186,97	SIM	596.542,35	35.000,00	10,28	11,89
Pitangueiras	43.063,79	SIM	1.876.863,22	31.476,85	33,12	43,58
Morro Agudo	138.812,72	SIM	6.453.245,80	42.921,90	35,63	46,49
Sales Oliveira	30.577,59	NÃO	475.902,86	39.391,02	12,88	15,56
Sertãozinho	40.308,81	SIM	2.309.312,32	48.523,70	40,32	57,29

Quadro 2– Informações sobre Pontal e seu entorno imediato – VTN/Valor de ITR recebido/ha
Fonte: Receita Federal do Brasil

A Figura 6 mostra a arrecadação de Pontal em crescimento. A partir da atuação da empresa HF Moreira na gestão do ITR no município, a arrecadação quase que triplicou, juntamente com o aumento do valor recebido/hectare, que era de R\$7,59 passando a R\$26,51 por hectare/ano.

(Quadro 2).

Na Figura 7, os gráficos sintetizam a arrecadação municipal em crescimento após o ano de 2021 e a tendência de subir ainda mais no ano de 2022 em função da informação à RFB do novo valor de VTN, além da gestão da malha fiscal.

Sabendo que o recebimento do ITR está diretamente ligado à dimensão territorial do município, entre outros itens, no Quadro 2, acima contemplamos os municípios lindeiros e da região geoeconômica de Pontal, suas respectivas áreas, as transferências de receitas provenientes do ITR realizadas pelo Tribunal de Contas da União no ano de 2021 e os valores de terra nua praticados no ano de 2021. Pode ser verificado, no entanto, que Pontal possuía, em 2020, o menor valor de recebimento de ITR da região por hectare (R\$7,59) contra R\$(40,32) de Sertãozinho. Morro Agudo possui a maior área e o maior recebimento, porém, o valor recebido por hectare (R\$35,63), ainda fica abaixo de Sertãozinho, que recebeu R\$ 57,29 por hectare no ano de 2021.

O município de Pontal possui o 4º maior Valor de Terra Nua para após Sertãozinho, Morro Agudo e Sales Oliveira para o ano de 2021.

10.2 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização

A alíquota utilizada para cálculo do ITR é estabelecida para cada imóvel rural, com base na sua área total e no seu respectivo grau de utilização, conforme o quadro seguinte:

ÁREA DO IMÓVEL (HECTARES)	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
	Até 30	Maior que 30 até 50	Maior que 50 até 65	Maior que 65 até 80	Maior que 80
Até 50	1,00	0,70	0,40	0,20	0,03
Maior que 50 até 200	2,00	1,40	0,80	0,40	0,07
Maior que 200 até 500	3,30	2,30	1,30	0,60	0,10
Maior que 500 até 1000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1000 até 5000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Maior que 5000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Quadro 3 – Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização (Fonte Incra).

10.3 Grau de utilização

O Grau de utilização é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada pela atividade rural e a área aproveitável do imóvel. Constitui critério, juntamente com a área total do imóvel, para a determinação das alíquotas do ITR que influenciarão no valor de ITR a ser pago.

Apesar da DIRT ser auto declaratória, o **produtor deve informar à Receita Federal, através da sua declaração de ITR (DIRT) o grau de utilização da sua propriedade de forma fidedigna**. Identifica-se que neste particular residem muitas distorções entre o apurado *in loco* e o informado em DITR's. O Grau de Utilização do terreno determinará a alíquota que será empregada na tabela do INCRA, que somado ao VTN resultará no valor do imposto devido.

O Grau de Utilização da Terra - GUT, de que trata o art. 6.º da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 11, DE 4 DE ABRIL DE 2003 do INCRA, será fixado mediante divisão da área efetivamente utilizada pela área aproveitável do imóvel, multiplicando-se o resultado por cem para obtenção do valor em percentuais.

O preenchimento das DITR'S, para fins do pagamento do imposto tem que ser feito de forma criteriosa, para que não aja informação desconstruída no momento do preenchimento dos dados declarados. A declaração errônea pode gerar intimações e notificações por parte da Receita Federal do Brasil no momento da fiscalização. Nesse sentido, os proprietários, por força da lei, deverão apresentar à Receita Federal documentos comprobatórios referentes às suas declarações. Caso a Receita entenda que há divergências, multa, juros e correções, entre outras sanções, serão aplicadas ao contribuinte.

10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa

De acordo com a IN 1640/2016, os municípios brasileiros devem informar, por meio de ofício, o **Valor da Terra Nua** por hectare (VTN/ha) para atualizar o Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal, via sistema. Esta informação é importante para os municípios conveniados ou não com a Receita Federal para efeito de repasses pelo TCU (Tribunal de Contas da União) e de fiscalização do Imposto Territorial Rural (ITR) pelos municípios conveniados. O não cumprimento desse dispositivo por estes municípios é passível de denúncia

do convênio e caso este valor não seja informado, o município pode incorrer na perda de 50% da receita oriunda do ITR. Entretanto, **o gestor municipal que informar valores de VTN abaixo do mercado poderá incorrer também em penalidades**, de acordo com o artigo 14 da Lei Complementar 101/2000 – que trata da renúncia de receita do VTN de referência do ano anterior.

Daí, a importância de se calcular corretamente, na forma requerida pela IN 1877/2019, os valores de VTN para o município, enfatizando as respectivas aptidões dos terrenos, através da elaboração de um Laudo Agrônomo com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

10.5 Renda Municipal

Segundo estatísticas do Cadastro Central de Empresas de 2011, em Pontal há um total de 1.232 unidades locais, considerando que 1.214 são empresas atuantes, com um total de 9.466 pessoas ocupadas sendo destas, 7.930 assalariadas, com salários e outras remunerações somando 252.306 mil reais. O salário médio mensal no município é de 2,7 salários mínimos.

A análise das finanças públicas está fortemente vinculada à base econômica dos municípios, ou seja, o patamar da receita orçamentária e de seus dois componentes básicos: a receita corrente e a receita tributária, bem como o Imposto Sobre Serviço – ISS são funções diretas do porte econômico e populacional dos municípios.

Para tanto, convencionou-se analisar a participação da receita tributária e o ISS na receita total do município. De início, nota-se que em Pontal a participação de 8% da receita tributária é a fonte de renda de média relevância. O ISS por sua vez, contribui com 4% do total da receita.

10.6 Infraestrutura Urbana

A seguir, serão relacionadas as estruturas disponíveis à circulação e dinâmica das atividades sociais e produtivas, além da indicação a respeito do atendimento às necessidades básicas da população pelo setor público em Pontal.

♦ Sistema Viário

O sistema viário de Pontal é composto principalmente pelas Rodovias Armando Salles de Oliveira (SP-322), Maurílio Biaggi/ Via de Acesso 343/322 e PON-405, além das Estradas do Campo de Pouso, Santa Pivassoral, para Usina Nossa Senhora Aparecida e PON-410; Municipais Leonardo Rodrigues e da Vargem Rica e Vicinal Pedro José de Toledo.

♦ Energia

Segundo a Fundação SEADE, o município de Pontal registrou em 2009 um total de 12.114 consumidores de energia elétrica, que fizeram uso de 48.015 MWh. Em 2010, foi registrado um total de 12.528 consumidores, o que representa um aumento de 3,4% em relação ao ano anteriormente analisado. Esse aumento é acima dos 2,4% apresentado na RG e do Estado com 2,5%. Porém, em relação ao acréscimo do consumo de energia que, em 2010, passou para 50.713 MWh, houve um aumento de 5,6%, inferior ao registrado na RG de 7,1% e no Estado, de 5,9%.

♦ Saúde

Em Pontal, segundo dados do IBGE (2009), há 14 estabelecimentos de saúde, no qual 9 são públicos municipais e 5 são privados e destes, 2 atendem também o SUS. No entanto há no município apenas 1 estabelecimento que possui o serviço de internação, sendo este privado, com 62 leitos disponíveis e que atende também o SUS. Em relação à taxa de mortalidade infantil, destaca-se o fato de Pontal apresentar queda nos índices no período de 2009 a 2011, mesma tendência apresentada no Estado. Na RG, porém, há aumento nas taxas em 2010 e queda em 2011.

♦ Ensino

Segundo informações do IBGE (2012), há no município 12 estabelecimentos de ensino pré-escolar, sendo que 9 deles são públicos municipais e 3 são privados. A rede pública recebeu ao todo 1.079 matrículas e a privada, 144. As escolas públicas dispõem de 80 professores, enquanto que as privadas, de 16.

10.7 Qualidade de Vida e Desenvolvimento Social

O perfil geral do grau de desenvolvimento social de um município pode ser avaliado com base nos indicadores relativos à qualidade de vida, representados também pelo Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS. Esse índice sintetiza a situação de cada município, no que diz respeito à riqueza, escolaridade, longevidade e, desde a edição de 2008, foram incluídos dados sobre meio ambiente, conforme apresentado no item seguinte.

10.7.1 Aspectos ambientais

Este item reúne elementos que permitem avaliar preliminarmente as condições do meio ambiente do município no que diz respeito ao cumprimento de normas, legislação e instrumentos que visem o bem estar da população e o equilíbrio entre processos naturais e os socioeconômicos.

No que diz respeito ao indicador meio ambiente, as características de Pontal estão apresentados no Quadro 4.

Tema	Conceitos	Existência
Organização para questões ambientais	Unidade de Conservação Ambiental Municipal	Não
Legislação Ambiental (Lei de Zoneamento Especial de Interesse Ambiental ou Lei Específica para Proteção ou Controle Ambiental)	Não	
Existência de Unidade Administrativa Direta (Secretaria, diretoria, coordenadoria, departamento, setor, divisão, etc.)	Não	

Quadro 4 Indicadores Ambientais - Fonte: Fundação SEADE.

10.8 Direitos

Não foram considerados neste parecer o direito sobre a terra, situações de servidões, usufrutos, concessões, comodatos, direitos hereditários, direitos possessórios, entre outros.

10.9 Capacidade de uso das terras

Para o município de PONTAL, observou-se, **de acordo com a capacidade de uso**, que as terras podem ser incluídas nas melhores classes, uma vez que a maioria dos terrenos são agricultáveis, quando corrigidos adequadamente.

10.10 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão apurados no ano de 2021

No quadro 5 apresentamos os valores de VTN apurados no município para o ano de 2021.

ANO 2021	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL	Lavoura de Aptidão Boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	37.540,74	32.032,24	27.773,88	24.250,00	18.390,98	15.646,08

Quadro 5 - Quadro de valores de VTN de Pontal apurados no SIPT – RFB, para 2021.

10.11 Incidência do imposto nas propriedades rurais

O módulo fiscal corresponde à área mínima necessária para que a exploração de uma propriedade seja economicamente viável. É uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município, levando-se em conta:

- ✓ (a) o tipo de exploração predominante no município (hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou florestal);
- ✓ (b) a renda obtida no tipo de exploração predominante;
- ✓ (c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada;
- ✓ (d) o conceito de "propriedade familiar".

A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade. O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares. Caracterizar um terreno como pequeno, médio ou grande propriedade é verificar legalmente quantos módulos fiscais ele possui. Entretanto, esses tamanhos estão determinados por lei. Este dispositivo determina que:

- ✓ **pequena propriedade:** imóvel de área compreendida entre 1 e 4 módulos fiscais;
- ✓ **média propriedade:** imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais;
- ✓ **grande propriedade:** aquela de área superior a 15 módulos fiscais.

Em Pontal, de acordo com os dados oficiais do INCRA/2022, existem cerca de 587

propriedades cadastradas, sendo que as mesmas são de pequeno porte (404 até 4 módulos fiscais), médio(131) e grande porte(52), conforme quadro abaixo:

PONTAL- SP -TAMANHO DAS PROPRIEDADES – INCRA/2022 MÓDULO FISCAL EM PONTAL – 12 HA	
DE 0 A 48 HECTARES (pequenas propriedades)	404
DE 48 A 180 HECTARES(médias propriedades)	131
DE ACIMA DE 180 HECTARES(grandes propriedades)	52
TOTAL	587

Quadro 6 – Propriedades cadastradas – Fonte INCRA/2022.

A Lei 9.393/1996, que rege o ITR, deixa claro que:

O ITR não incide sobre pequenas glebas rurais, **quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel.**

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, pequenas glebas rurais são os imóveis com área igual ou inferior a:

- I - 100 ha, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense;
- II - 50 ha, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;
- III - 30 ha, se localizado em qualquer outro município.

São isentos de ITR:

I - O imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos:

- a) seja explorado por associação ou cooperativa de produção;
- b) a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos no artigo anterior;
- c) o assentado não possua outro imóvel.

II - O conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados, desde que, cumulativamente, o proprietário:

- a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros;

- b) não possua imóvel “urbano.”

Verificou-se que em Pontal existem pequenas, médias e grandes propriedades. Embora possua 404 propriedades menores que 48 hectares, só não pagarão impostos aqueles proprietários que façam uso da terra para sua subsistência e que não possuam outros imóveis em seu nome.

11. METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado de valores transacionados de terras com o intuito de determinação do valor de comercialização destes imóveis sem interferência de especulação imobiliária ou interesse político, para fins de cálculo estatístico do Valor da Terra Nua a ser determinado como base para o **Imposto Territorial Rural** (ITR-2022) e apresentação ao SIPT (Receita Federal), conforme a Instrução Normativa IN-1877.

Vale ressaltar que a utilização de diversas fontes de pesquisas na mesma região geoeconômica e a vistoria “in loco” permitiram ampliar o enfoque analítico e refinar a análise do Valor da Terra Nua.

Para elaboração deste Laudo de Avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** na determinação do valor da terra nua. Nos cálculos de VTN, as benfeitorias foram retiradas do valor de terra nua em cada uma das amostras.

Para o tratamento técnico dos dados amostrados, utilizou-se a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 3. Para este cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDea Home”.

O método é comparativo, porquanto a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido da apuração de valores médios, praticados e/ou propostos para terrenos semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação (propriedade paradigma), quanto à sua localização e situação, sua topografia, seus serviços públicos essenciais, suas medidas e áreas, com destaque para o grau de aproveitamento das mesmas, dentre outros fatores secundários, os quais podem influenciar direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização dos terrenos.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação mede o empenho na obtenção de informações, a qualidade das informações disponíveis e as características do mercado e da amostra coletada e é mensurada por meio do grau de fundamentação e do grau de precisão da estimativa do valor.

Os resultados, foram enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

- **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau III de Precisão** (Amplitude = 26,56%), pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da Tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653- 2:2011 da ABNT.
- **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a pontuação das Tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14653- 2:2011 da ABNT;

13. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Na pesquisa, para o cálculo do valor da terra nua, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com as características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do bem avaliando, usando-se as evidências e dados disponíveis no mercado regional.

Ampla e minuciosa foi a pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, praticados e/ou propostos para os imóveis comparáveis aos aqui objeto de avaliação. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto às várias fontes, às quais forneceram subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: cartórios, proprietários vizinhos e em especial, junto a corretores de imóveis especializados no mesmo segmento de mercado.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): área, localização, aptidão e valor unitário, em conformidade com a IN-1877/2019. Para esta finalidade, foi realizada uma pesquisa amostral em abril de 2022, apresentada nos anexos.

13.1 Tratamento dos Dados

13.1.1 Modelo Estatístico

Para se obter o valor de mercado da propriedade rural paradigma por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, usando terrenos semelhantes ofertados na zona rural, contando com 24 (vinte e quatro) elementos amostrais coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-3, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (Valor total da área dividido pela área total - R\$/hectare) e quatro variáveis independentes: localização, benfeitoria, aptidão agrícola e área total.

13.1.2 Pesquisa de valores de mercado

Segundo o entendimento do engenheiro avaliador e em concordância com as Normas de Avaliações da ABNT- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, foi adotado para efetivação dos cálculos de VTN no município de Pontal o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para o caso presente.

Para o imóvel paradigma classificamos a área média equivalente correspondente à maioria das áreas dos imóveis do município (60 hectares), aptidão considerada boa para a região e localização mais distante. Os imóveis geralmente não possuem benfeitorias.

As investigações referentes aos imóveis ofertados no mercado forneceram subsídios para a determinação dos valores de VTN calculado e estes, foram pesquisados e compilados com justeza e imparcialidade. Usou-se para este fim, o banco de dados da empresa HF Moreira Consultoria, no qual o Engenheiro Avaliador é responsável.

Após a coleta de dados de mercado, foi realizado o cálculo do valor de VTN através da inferência estatística pelo uso do programa de regressão linear denominado SISDEA. Os dados foram tratados levando-se em consideração as principais variáveis solicitadas pela IN-1877.

13.1.3 Variável Dependente:

- Valor por hectare (valor unitário):

Esta variável é exatamente o que procuramos calcular para o nosso imóvel avaliando ou imóvel paradigma. É o VTN Médio (Valor Médio da Terra Nua). Nos casos das amostras, esta variável será calculada pela expressão:

$$\text{Valor/hectare} = \text{Valor total} / \text{Área total.}$$

13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo

(Quantitativa e Códigos alocados)

- Área total: variável quantitativa medida em ha
- Aptidão Agrícola:
 - 1= Aptidão restrita (limitações mais fortes para a produção)
 - 2= Aptidão regular(terras aptas para cultura temporária ou permanentes que possui limitação de uso)
 - 3= Aptidão boa(terra que suporta o manejo intensivo do solo, apta às culturas temporárias ou permanentes)
- Localização:
 - 1 - Se a propriedade está longe do asfalto ou afastada do centro comercial
 - 2 - Se a propriedade está mediantemente próxima do asfalto ou centro comercial
 - 3 - Se a propriedade está mais próxima do asfalto ou do centro comercial
- Benfeitorias:
 - 1 – Se a propriedade possui benfeitorias mais simples, mais antigas ou ausentes
 - 2 – Se a propriedade possui benfeitorias básicas para as atividades da propriedade
 - 3 - Se a propriedade possui benfeitorias significativas, além das básicas.

13.1.5 Estimativas de valor

Após os cálculos do VTN do município de Pontal pode-se verificar que o valor referencial é de **R\$50.829,43/ha.**

A decisão sobre os valores arbitrados para o VTN levou em consideração, além da classe de

uso da terra, os respectivos tamanhos das propriedades, a sua localização e a infraestrutura envolvida como um todo.

Neste sentido, tendo como base o valor de **VTN de R\$50.829,43/ha** para as terras de aptidão boa, apresentamos no Quadro 7 os valores para as respectivas classes de terras.

ANO 2022	VALORES MÉDIOS DE VALOR DA TERRA NUA EM FUNÇÃO DAS APTIDÕES AGRÍCOLAS (R\$/ha)					
Município de PONTAL	Lavoura de Aptidão Boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	50.829,43	43.372,75	37.603,62	32.835,82	24.901,34	21.185,71

Quadro 7 – Valores do VTN com as respectivas aptidões calculados para Pontal – Data base – Abril de 2022.

14. ENCERRAMENTO

Os valores descritos acima (quadro 5), correspondem ao Valor da Terra Nua calculados para o Município de Pontal para o ano de 2022. Enfatizamos que o presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais do mercado imobiliário e de engenharia de avaliações.

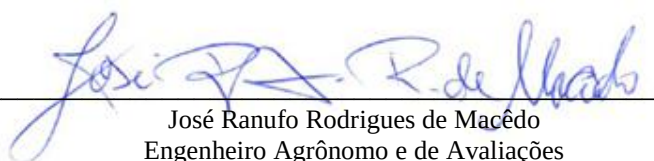
Este Laudo Técnico tem objetivo próprio determinado no item 5 e não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza que não seja este fim. Entretanto, foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis. Desta forma, a responsabilidade do avaliador se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

O responsável técnico por este documento, bem como a HF MOREIRA CONSULTORIA, não tem no presente, nem contempla no futuro, interesses próprios nos resultados decorrentes deste trabalho e declara não ter inclinações nem interesses econômicos em relação ao tema deste Laudo, tampouco tendências em relação às partes envolvidas. Durante o desenvolvimento do trabalho, a necessária confidencialidade foi mantida.

Salvo melhor juízo, são estes, os valores calculados conforme descrito no objeto desta avaliação.

Este Laudo contém 72 páginas editadas, juntamente com seus anexos, sendo esta, datada de assinada. Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato.

Pontal, 12 de abril de 2022.



José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e de Avaliações
CREA-MG 48060/D - CPF: 519398356-15 – IBAPE 1038
HF MOREIRA CONSULTORIA - CNPJ 13.469.167/0001-48

15. ANEXOS

- **Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica**
- **Anexo II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA**
- **Anexo III – Pesquisas de Mercado**
- **Anexo IV – Fotos de Propriedades Rurais visitadas em Pontal - SP**

ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

 Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977		CREA-MG		ART OBRA / SERVIÇO Nº MG20221065226	
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais					
INICIAL					
1. Responsável Técnico					
JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO					
				RNP: 1402089503 Registro: MG0000048060D MG	
2. Dados do Contrato					
Contratante: Prefeitura Municipal de Pontal RUA Guilherme Silva Complemento: Cidade: PONTAL				CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86 Nº: 337 Bairro: Centro UF: SP CEP: 14180000	
Contrato: 0015 Celebrado em: 01/04/2022 Valor: R\$ 9.600,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público Ação Institucional: Outros					
3. Dados da Obra/Serviço					
RUA Guilherme Silva, Complemento: Cidade: PONTAL Data de Início: 04/04/2022 Finalidade: CADASTRAL Proprietário: Prefeitura Municipal de Pontal				Nº: 337 Bairro: Centro UF: SP CEP: 14180000 Coordenadas Geográficas: 0, 0 Código: Não Especificado CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86	
4. Atividade Técnica					
16 - Execução 66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS > DE REQUALIFICAÇÃO > #10.7.1.4 - DE ÁREA RURAL					
				Quantidade	Unidade
				1,00	un
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART					
5. Observações LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE PONTAL PARA FINS DE CÁLCULO DOS VALORES DE VTN SEGUNDO A APTIDÃO DAS TERRAS. OS VALORES IRÃO ALIMENTAR O SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NA COBRANÇA DO ITR NO ANO DE 2022.					
6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .					
7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia					
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ de _____ data JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO: 51939835615 JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO - CPF: 519.398.356-15 Prefeitura Municipal de Pontal - CNPJ: 45.352.267/0001-86					
9. Informações * A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.					
10. Valor Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 12/04/2022 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8598336056					

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7y8A9

Impresso em: 12/04/2022 às 18:02:34 por: , ip: 201.17.159.187

www.crea-mg.org.br crea-mg@crea-mg.org.br
 Tel: 0312732 Fax:




ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA

1) MODELO DO SisDea – PONTAL – SÃO PAULO

- Laudo de Avaliação de imóveis rurais de Pontal para fins de cálculos do VTN para o Imposto Territorial Rural – ITR

2) Data de referência:

- Segunda-feira, 11 de abril de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9147351 / 0,8385604
Coefficiente de determinação:	0,8367402
Fisher - Snedecor:	34,17
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	87%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	95%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	34,168
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	23		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = $+1,123180081E-005 + 7,778430872E-007 * \ln (\text{Área total}) + 1,857638465E-005 / \text{Localização} - 3,455237726E-006 * \text{Aptidão Agrícola}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	1,33	19,81
Localização	$1/x$	5,42	0,01
Aptidão Agrícola	x	-3,52	0,22
Valor unitário	$1/y$	2,73	1,29

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Localização	-0,36	0,29
Aptidão Agrícola	0,45	0,41
Valor unitário	-0,29	0,29

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Aptidão Agrícola	-0,63	0,20
Valor unitário	0,86	0,77

Correlações parciais para Aptidão Agrícola	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,77	0,62

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação		

NBR 14.653 – 3

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Descrição			
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1 NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado			

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado. Para este laudo foram obtidos na tabela 3, 15 pontos e amplitude (Tabela 6) menor de 30% dando ao Laudo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

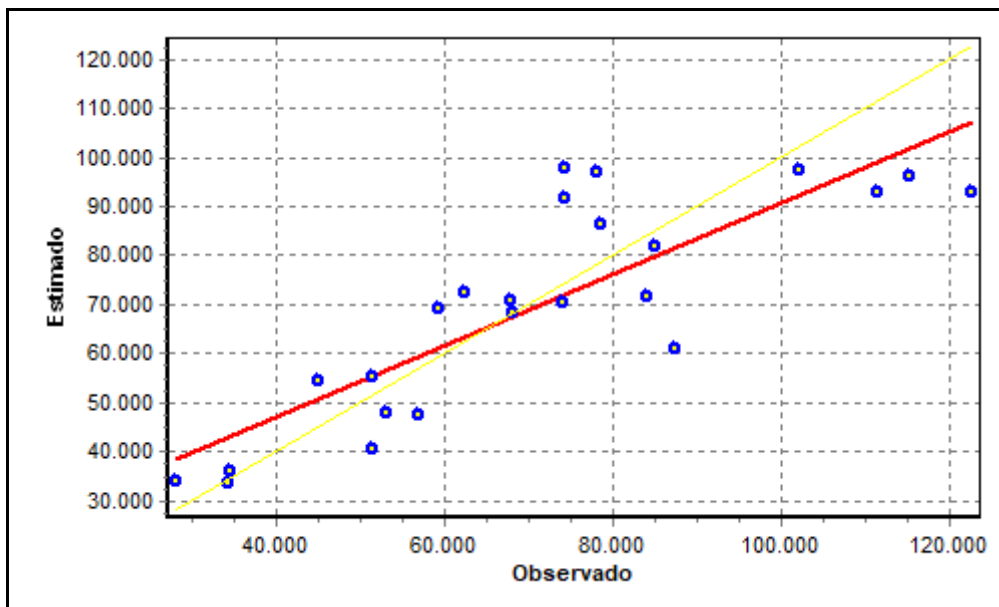
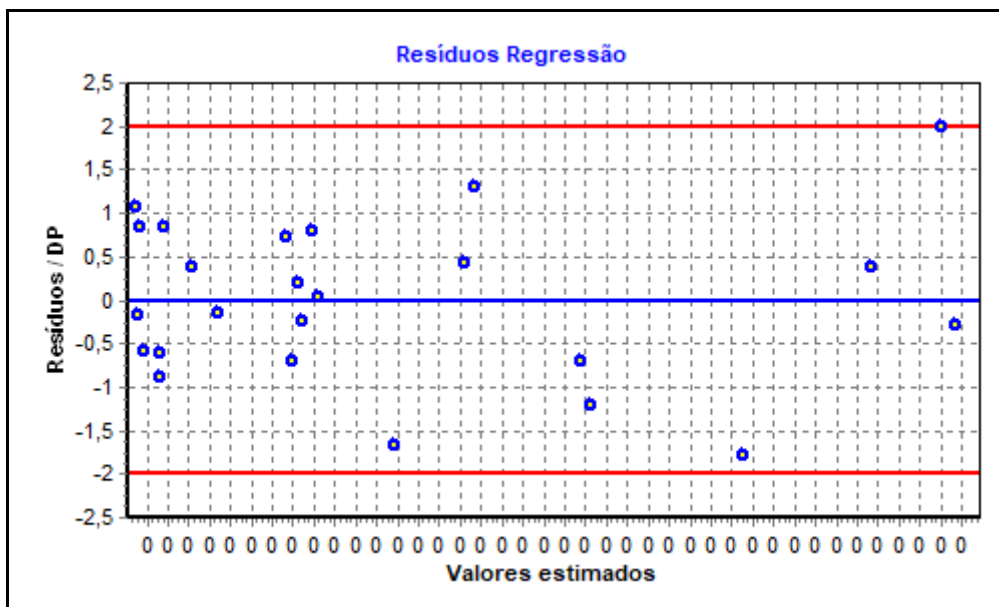
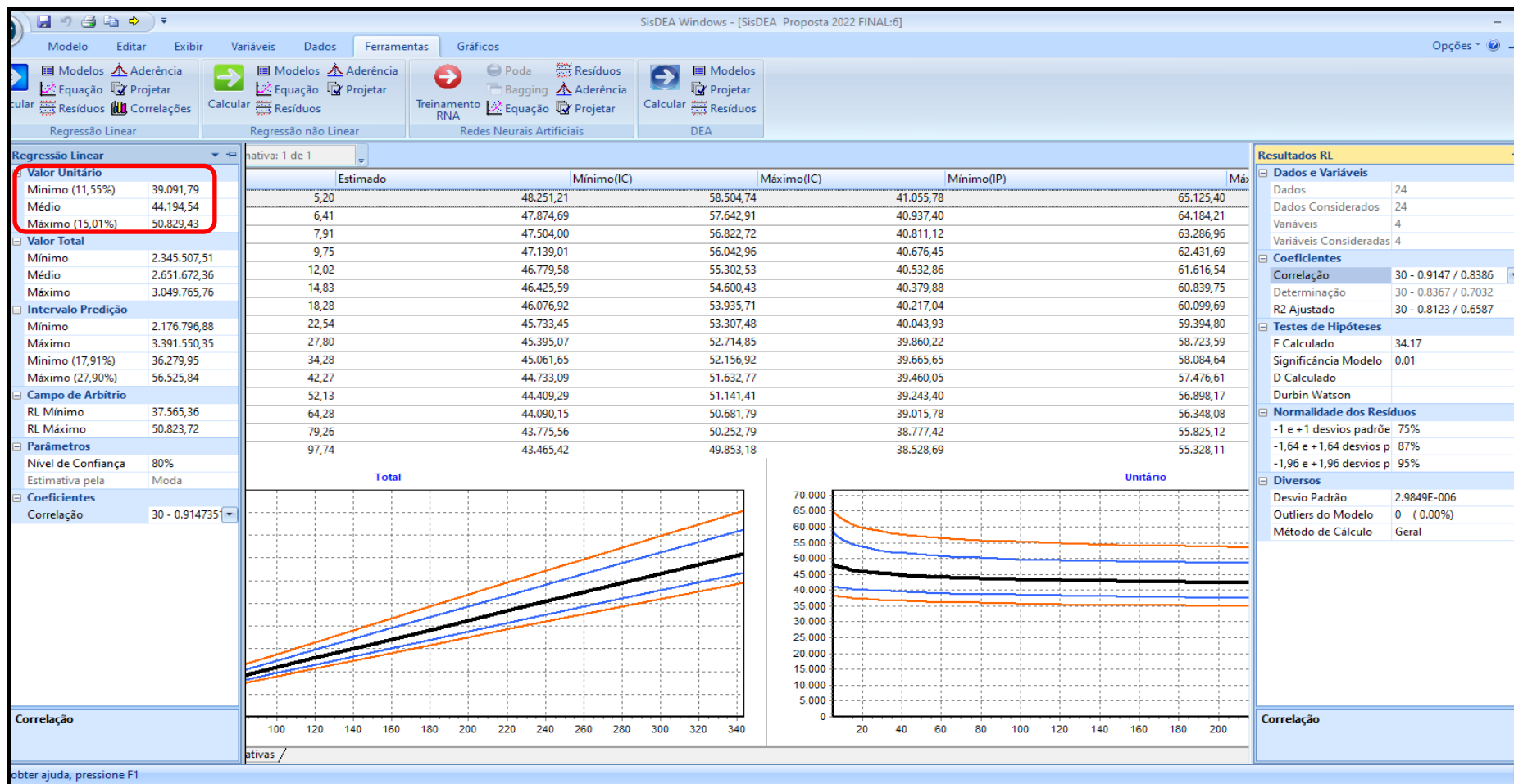


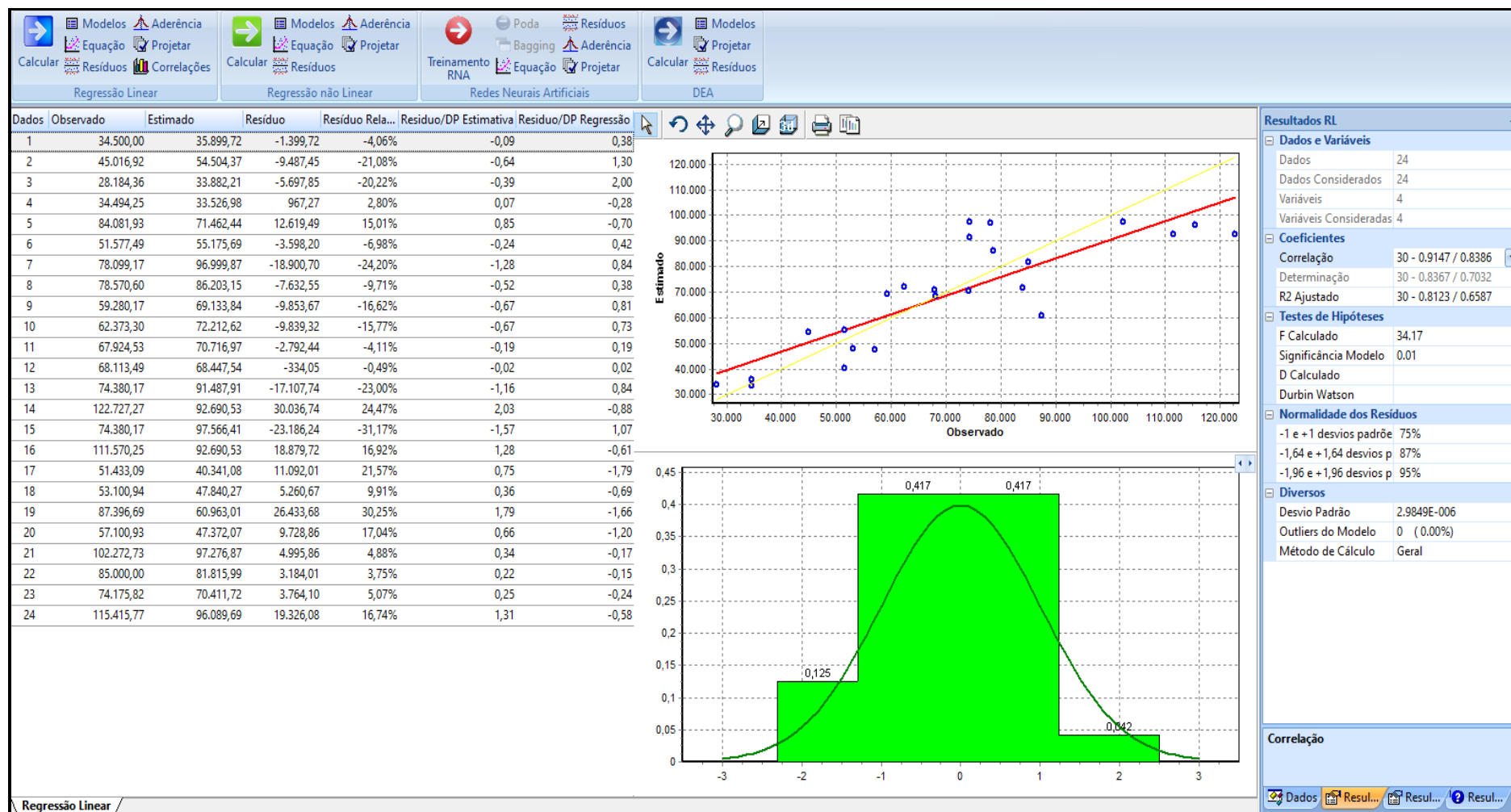
Gráfico de resíduos - Regressão Linear



VALOR MÁXIMO, MÉDIO E MÍNIMO CALCULADOS



ADERÊNCIA DOS DADOS AMOSTRAIS



VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em há	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Longe da Sede=1 Mediamente longe da sede=2 Próximo da sede=3	sim
Aptidão Agrícola	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Aptidão Agrícola 1 = restrita 2= regular 3=boa	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (ha)	sim

AMOSTRAGENS

Item	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Area total	Localização	Aptidão Agrícola	Valor unitário
1	Pontal	Sítio São S	Prefeitura Mu	Zona rural	(16)3953-9999	6,9	1	1	34.500,00
2	Pontal	Sítio Salmo	Prefeitura Mu	Zona rural	(16)3953-9999	5,2	2	1	45.016,92
3	Pontal	Bom Suces	Prefeitura Mu	Zona rural	(16)3953-9999	58,2	1	1	28.184,36
4	Pontal	Fazenda N.	Prefeitura Mu	Zona rural	(16)3953-9999	87	1	1	34.494,25
5	Pitangueiras	Fazenda / U	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	139,15	2	3	84.081,93
6	Pitangueiras	Fazenda en	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	331,54	2	2	51.577,49
7	Pitangueiras	Fazenda en	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	65,34	3	3	78.099,17
8	Pitangueiras	Fazenda en	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	343,64	3	3	78.570,60
9	Sales Oliveira	Fazenda en	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	255,06	2	3	59.280,17
10	Sales Oliveira	Fazenda en	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	115,43	2	3	62.373,30
11	Morro Agudo	Distrito de S	Europa Lend	Zona rural	(14)99904-510	106	3	2	67.924,53
12	Jardinópolis	Margem do	Cesar Pachos	Zona rural	(16)2101-0800	307,34	2	3	68.113,49
13	Pontal	Fazenda en	Ribeiro Vende	Zona rural	(16) 98140428	145,2	3	3	74.380,17
14	PONTAL	Fazenda	Phanda Negó	Zona rural	(011)4003-379	121	3	3	122.727,27
15	PONTAL	Fazenda	Daniel Caldas	Zona rural	(17)3323-3444	60,5	3	3	74.380,17
16	PONTAL	Fazenda	Larraz Imovei	Zona rural	(16)4141-2228	121	3	3	111.570,25
17	PITANGUEIRAS	Fazenda	José Antônio	Zona rural	(16)3945-3388	11,37	1	2	51.433,09
18	JARDINÓPOLIS	Fazenda	Connectt Imó	Zona rural	(16) 99267-73	138,98	2	1	53.100,94
19	MORRO AGUDO	Fazenda	Menassi	Zona rural	(16) 99767-00	36,3	2	2	87.396,69
20	MORRO AGUDO	Fazenda	SAMANTHA	Zona rural	(16) 98259-69	181,26	2	1	57.100,93
21	MORRO AGUDO	Fazenda	Larraz Imóvei	Zona rural	(16)4141-2228	62,92	3	3	102.272,73
22	MORRO AGUDO	Fazenda	RIBEIRO VEI	Zona rural	(11)4154-5888	9	3	2	85.000,00
23	MORRO AGUDO	Fazenda	RIBEIRO VEI	Zona rural	(11)4154-5888	182	2	3	74.175,82
24	MORRO AGUDO	Fazenda	Sordi	Zona rural	(16)99290-02	74,08	3	3	115.415,77

ANEXO III – Pesquisa de Mercado
AMOSTRA 1

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf): 7.604.043-7	Área Total: 6,9 ha		
Nome: SÍTIO SÃO SEBASTIAO GLEBA C			
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL PONTAL A CANDIA KM 12,5			
Município: PONTAL	UF: SP	CEP: 14180-000	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome: MARIA CAROLINA MORO CESAR DOS REIS			
CPF: 293.596.458-69			
Endereço: RUA ANANIAS COSTA FREITAS			
Número: 393	Complemento:		
Bairro: CENTRO			
Município: PONTAL	UF: SP		
CEP: 14180-000	Telefone: (16) 3953-1864		
OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)			
Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	238.050,00
Imposto Calculado:	71,41	Imposto Devido:	71,41
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	71,41
DECLARAÇÃO ASSINADA COM CERTIFICADO DIGITAL DO NI:			293.596.458-69
AVISO:			
1 - O número de inscrição no CPF/CNPJ do contribuinte informado na declaração é diferente do número de inscrição no CPF/CNPJ do proprietário do imóvel existente no Cadastro de Imóveis Rurais. Atualize os dados cadastrais do imóvel.			
Declaração recebida via Internet JV pelo Agente Receptor Serpro em 23/09/2020 às 17:55:56 0409519344			
RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020			
Sr (a) MARIA CAROLINA MORO CESAR DOS REIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 293.596.458-69.			
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2020 apresentada em 23/09/2020, às 17:55:56, referente ao Nirf 7.604.043-7, é:			
41.26.56.74.79.50			
Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.			

AMOSTRA 2

MINISTÉRIO DA ECONOMIA	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL	DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.854.749-0	
NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO SALMO 23	
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC	
DADOS DO IMÓVEL RURAL	
Nome do Imóvel Rural: SITIO SALMO 23	Código do Imóvel no Incra: 613061.002240-8
Área Total do Imóvel: 5,2 ha	
Tipo Logradouro: Estrada	Logradouro: VICINALPONTAL A CANDIA KM 17
Distrito: CANDIA	
UF: SP	Município: Pontal
CEP: 14180-000	
O contribuinte é: Pessoa Física	
O imóvel pertence a um condomínio? Não	
Imóvel imune ou isento do ITR? Não	
Esta declaração é retificadora? Não	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE	
Nome da Pessoa Física: PATRICIA DE CASTRO TALES ORTOLAN	
CPF: 095.372.898-69	Data de Nascimento: 07/05/1970
Tipo Logradouro: Rua	Logradouro: MANOEL VASCONCELLOS MARTINS
Número: 197	Complemento:
Bairro: CENTRO	
UF: SP	Município: Pontal
CEP: 14180-000	
DDD/Telefone:	CPF do Cônjuge: 186.485.298-40

AMOSTRA 3

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020	
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.224.625-0			
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: SÍTIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO		Código do Imóvel no Incra: 613061.000132-0	
Área Total do Imóvel: 58,2 ha		Logradouro: VICINAL PAULO DE CASTRO PONTAL / CANDIA KM 1,5	
Tipo Logradouro: Estrada		CEP: 14180-000	
Distrito:			
UF: SP		Município: Pontal	
O contribuinte é: Pessoa Física			
O imóvel pertence a um condomínio? Não			
Imóvel imune ou isento do ITR? Não			
Esta declaração é retificadora? Sim		Nº do Recibo Decl. Anterior: 03.72.19.67.87.97	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome da Pessoa Física: PAULO CESAR RAVAGNANI			
CPF: 055.006.048-05		Data de Nascimento: 03/11/1957	
Tipo Logradouro: Rua		Logradouro: GUILHERME SILVA	
Número: 326		Bairro: CENTRO	
UF: SP		CEP: 14180-000	
Município: Pontal			
DDD/Telefone:			

AMOSTRA 4

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 0.769.669-8

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

Área Total do Imóvel: 87,0 ha

Código do Imóvel no Incra: 613061.000124-9

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: MUNICIPAL PONTAL A PITANGUEIRAS

Distrito:

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: HONERIO MIGUEL GALLAO

CPF: 039.195.958-15

Data de Nascimento: 30/09/1937

Tipo Logradouro: Avenida

Logradouro: GIUSEPPE CILENTO

Número: 1100

Complemento: CASA 61

Bairro: JARDIM BOTANICO

UF: SP

Município: Ribeirão Preto

CEP: 14021-650

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 343.435.718-15

AMOSTRA - 5				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária		Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona rural		
Classificação:		☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:		☐ Lote	☒ Terreno	☐ Chácara
			☐ Sítio	☐ Fazenda
Área do Imóvel:		139,15 ha		Valor do Imóvel: R\$ 13.000.000,00
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. Fazenda com 57,5 alqueires, 51 em cana. Usina Santa Elisa a 68 toneladas até 2024. Beira de rodovia. Fundo com o rio Moji Guaçu. Topografia plana. Valor R\$ 13.000.000,00. Agende uma visita.				
Finalidade Utilização		☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura
		☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial
				☐ Residencial
Topografia:		☐ Plana	☐ Aclive / Declive	☐ Acidentada
				☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio
				☐ Alta
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3
Particularidade:		☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:		☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica
		☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone
				

AMOSTRA - 6					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		331,54 ha		Valor do Imóvel: R\$ 19.000.000,00	
Descrição do elemento: Europa Land imobiliária Vende Fazenda Pitangueiras/Terra Roxa com 137 alqueires, 107 alqueires em cana, Usina Guarani a 65 toneladas, Boa topografia, Solo vermelho, Beira da Rodovia Faria Lima, Valor R\$ 19.000.000,00. Entrada mais 1 ano de prazo. Agende sua visita.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☒ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 7				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:	☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária		Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras				
Classificação:	☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
				☒ Fazenda
Área do Imóvel:	65,34 HA		Valor do Imóvel:	R\$ 5.670.000,00
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. Fazenda em Pitangueiras SP, 27 alqueires, 27 agricultáveis, em cana própria, divido em duas glebas, 14 alqueires na cabeceira, 13 alqueires margeando o Rio Moji Guaçu, Terra de cultura, Topografia excelente, arrenda entre 70 a 80 toneladas por alqueire, vizinha à rodovia, Valor do alqueire R\$ 210.000,00.				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana	☐ Active / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado	Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio	☐ Alta
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3	
Particularidade:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
				

AMOSTRA - 8					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras					
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☒ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☐ Fazenda	
Área do Imóvel:		343,64 ha		Valor do Imóvel: R\$ 30.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. ÁREA TOTAL:142 ALQ. APROVEITAMENTO ALQ:101. OBSERVAÇÃO: TERRA VERMELHA, PLANA UM TAPETE					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Áclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 9					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Sales Oliveira			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		225,06 ha		Valor do Imóvel: R\$ 16.800.000	
Descrição do elemento: AREA FAZENDA EM SALES DE OLIVEIRA , REGIÃO RIBEIRÃO PRETO. (93,80 ALQ. SENDO 90 ALQUEIRE PLANTADO EM CANA PROPRIA, O PREÇO TAMBEM É BEM ALTO NA TONELADA QUE É VENDIDO POR SER ENTREGSA PROPRIA (MEDIA DE 60 TONELADA O ALQ/ANO. (ESTUDA PARCELAMENTO). NAO TEM BENFEITORIA.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado			Qualidade benfeitoria		
			☐ Ruim		
			☐ Médio		
			☐ Alta		
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

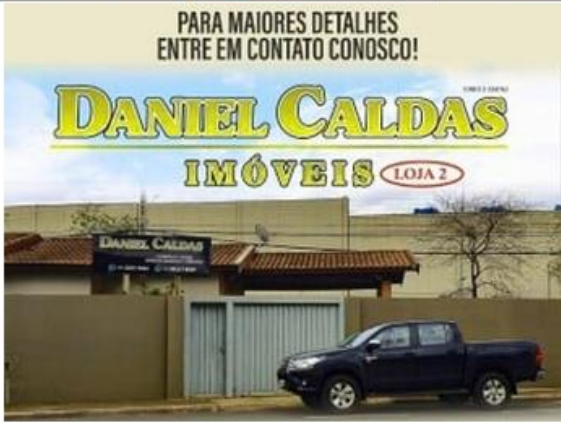
AMOSTRA - 10					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Sales Oliveira			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		115,434 ha		Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE-SE FAZENDA AREA NA REGIAO DE MORRO AGUDO S.P, COM 47,70 ALQUEIRES , SENDO 33 ALQ. PLANTIO COM CANA PROPRIA, SENDO VENDIDO A 65 TONELADA ANO / ALQ., FICA APENAS 20 KM DA USINA (2, 3, 4) CORTE, RENDIMENTO ANO 182 MIL REAIS, APROVEITA 40 ALQ.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Áclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 20,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

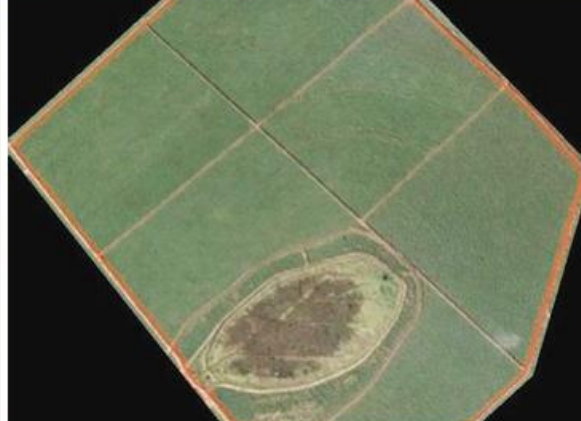
AMOSTRA - 11					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		106 ha		Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. 20 Km da Cidade, Distrito Santo Inácio SP, Frente para o Asfalto, Fazenda 106 Hectares, 42 Alqueires Paulista, 02 Alqueires entre Reserva Legal + APP, 06 Alqueires Planta Lavoura Diversas, Cana Própria, 36 Alqueires Plantados em Cana, 20 da Usina MB, Arrendamento TO - Por Alqueire Ano, 1 Corte, Solo Vermelho. Não Tem Benfeitorias. Docs. 100% Ok					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado			Qualidade benfeitoria		
			☐ Ruim		☐ Médio
					☐ Alta
Presença benfeitoria:		☒ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 20,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 12					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Cesar Paschoal Imobiliária			Telefone: (16)2101-0800		
Município: Jardinópolis			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		307,34 ha		Valor do Imóvel: R\$ 23.260.000	
Descrição do elemento: 127 Alqueires De área Total. 100 Alqueires Em Cana. 27 Alqueires Reserva E APP E Reserva. Sem Benfeitorias. Topografia Plana. Padrão Da Terra Cultura. Margeia O Rio Pardo. Está A 3km Da Rodovia Anhanguera, 6 Km Da Usina Jardeste, Está A 17 Km Da Cidade De Ribeirão Preto SP. Está No Raio De 5 Grandes Usinas Da Região. Está Arrendado Para Usina LDC Biosev Por 85 Toneladas Por Alqueiro, Contrato Vence Em dezembro De 2022. Documentação Encontra Se Ok Para Registro. Disponível Para Venda Centro Área Total 3.073.400,00 M2 Área Construída 3.073.400,00 M2 Valor De Venda R\$ 23.260.000,00 Agende Sua Visita, Ligue Agora Mesmo Para Bairro Centro, 3073400 m² área total, R\$ 23.260.000,00 valor venda					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
		☐ Silvicultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☒ Aclive / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 17,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					

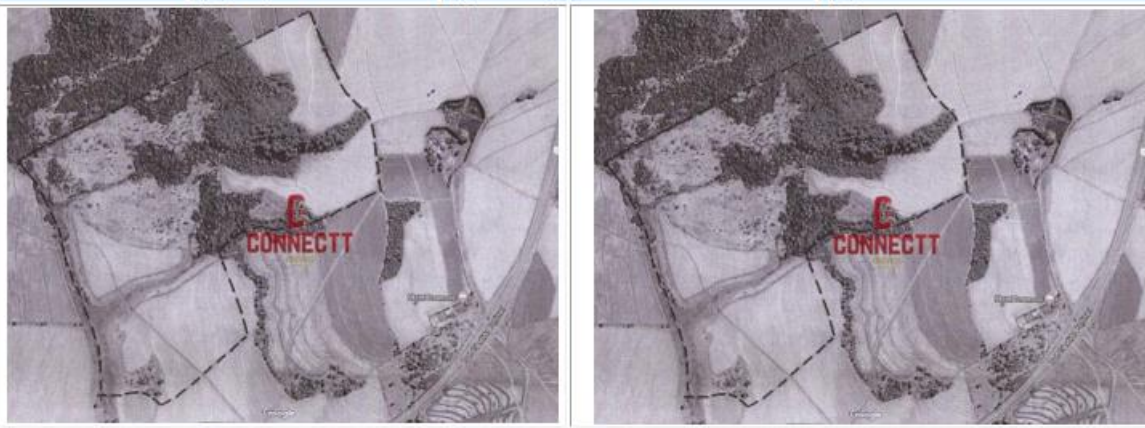
AMOSTRA - 13				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:	☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: RIBEIRO VENDE IMOVEIS		Telefone: (16) 981404288		
Município: Pontal		Região / Bairro:		
Classificação:	☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☒ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
			☐ Fazenda	
Área do Imóvel:	145,20 ha		Valor do Imóvel:	R\$ 12.000.000
Descrição do elemento: FAZENDA, PONTAL (SP), 145,20 HECTRES (60 ALQUEIRES) sendo 50 alqueires em cana, terra excelente de cultura, o proprietário paga 80 toneladas por alqueire para quem comprá-la.- PONTOS FORTES: 50 ALQUEIRES ARRENDADOS EM CANA. O PROPRIETÁRIO PAGA 80 TONELADAS POR ALQUEIRE PARA QUEM COMPRÁ-LA.				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana	☐ Active / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3	
Particularidade:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
				

AMOSTRA - 14					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Phanda Negócios Imobiliários				Telefone: (11) 4003-3793	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		121 ha		Valor do Imóvel: R\$ 16.500.000	
Descrição do elemento: Fazenda com 50 alqueires paulista, em CANA ARRENDADA, à venda por R\$ 16.500.000,00 - Município de Pontal/SP. Área total 50 Alqueires Paulista. Com 44,18 Alqueires em cana arrendada. Terra roxa. Arrendamento a 85 toneladas até 2025					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-pontal-50m2-venda-RS16500000-id-2537754652/					

AMOSTRA - 15					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Daniel Caldas Imóveis				Telefone: (17)3323-3444	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		60,5 ha		Valor do Imóvel: R\$ 5.000.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Excelente oportunidade (25 alqueires paulista)" possui Venda por R\$5.000.000, 25m² de área e está localizado em Pontal, SP. Caldas Imóveis. Maiores Informações, entre em contato conosco! 17 9911 (WhatsApp).					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Silvicultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://sp.mgimoveis.com.br/excelente-oportunidade-25-alqueires-paulista-venda-sp-pontal-270974952					

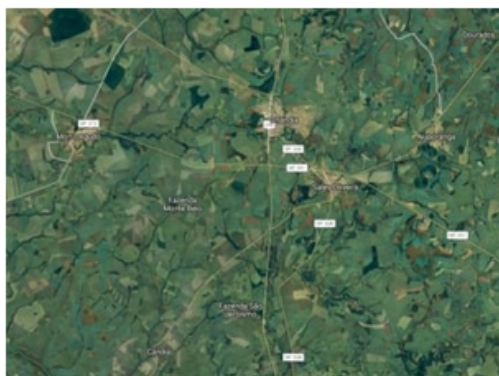
AMOSTRA - 16					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Larraz Imóveis				Telefone: (16)4141-2228	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		121 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Fazenda para venda na região de pontal / Sertãozinho- SP, com 50 alqueires sendo 44 alqueires" possui Venda por R\$15.000.000, 50m² de área e está localizado em Pontal, SP. Fazenda para venda na região de Pontal / Sertãozinho-SP, com 50 alqueires sendo 44 alqueires em cana arrendada, terra roxa, toda mecanizável Area total 50 alqueires ou 121 hectares Sendo 44,18 alqueires em cana arrendada a 85 toneladas Area carreador 1,28 alqueire Area da APP 4,54 alqueires 100% mecanizável Terra roxa Excelente localização					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☐ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://sp.mgmoveis.com.br/fazenda-para-venda-na-regiao-pontal-sertaozinhos-50-alqueires-sendo-44-254545483					

AMOSTRA - 17				
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor
				☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: José Antônio de Freitas			Telefone: (16)3945-3383	
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: (16)39456-3383		
Classificação:	☒ Rural		☐ Urbano	
	☐ Zona De Expansão			
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
	☒ Fazenda			
Área do Imóvel:	11,374 ha		Valor do Imóvel:	R\$ 650.000
Descrição do elemento: O imóvel "Sítio em Pitangueiras/SP - ideal para seu lazer" possui 4 dormitórios, venda por R\$650.000, condomínio por R\$160, IPTU por R\$49, 700m² de área e está localizado em Centro, Pitangueiras. Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para seu lazer. DESCRIÇÃO: Vende-se Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para lazer. Com casa sede, casa caseiro, pomar, energia elétrica, poço, córrego, 1.000 pés de seringueira, área churrasco, próximo a cidade. 4,7 alqueires. Cultivo de borracha. Tratar com José Antônio de Freitas CRECI 105.645-F. Vende-se Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para lazer. Com casa sede, casa caseiro, pomar, energia elétrica, poço, córrego, 1.000 pés de seringueira, área churrasco, próximo a cidade. 4,7 alqueires. Cultivo de borracha. Tratar com José Antônio.				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado		☐ Comercial	☐ Silvicultura
	☒ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	☐ Agroindustrial
			☐ Pecuária	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana	☐ Aclive / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso:	Não Pavimentado	Qualidade benfeitoria	☐ Baixo	☒ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1		☒ Médio - 2	☐ Completo - 3
Particularidade:	☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	☒ Outra
Distância ao centro Comercial: km				
Infraestrutura da região:	☒ Água		☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica
	☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo	☐ Telefone
				
https://sp.mgmoveis.com.br/venda-sp-pitangueiras-sitio-em-pitangueirassp-ideal-para-seu-lazer-terrenos-1013632				

AMOSTRA - 18				
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: Connectt Imóveis Ribeirão Preto			Telefone: (16) 99267-7373	
Município: Jardinópolis		Região / Bairro:		
Classificação:	☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
	☒ Fazenda			
Área do Imóvel:	138,9806 ha		Valor do Imóvel:	R\$ 8.200.000
Descrição do elemento: Fazenda à venda, 138.980,6 m² por R\$ 8.200.000 - Zona Rural - Jardinópolis/SP. Propriedade 138,98 ha. Rios com até 3 metros de largura média 4 0,00 ha. Nascentes e Veredas 5 0,00 ha. Outros corpos d'água 1 0,00 há. Área Total de APP 0 16,17 ha. Vegetação Nativa 47,52 ha. Declividade entre 25° e 45° 1 3,79 ha. Uso consolidado 103,05 ha.				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo	☐ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☐ Plana	☐ Active / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso:	Não Pavimentado	Qualidade benfeitoria	☐ Baixo	☐ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3	
Particularidade:	☒ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: km				
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
				
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jardinopolis-1389806m2-venda-RS8200000-id-2545969305/				

AMOSTRA - 19					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Menassi				Telefone: (16) 99767-0039	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		36,3 ha		Valor do Imóvel: R\$ 3.525.000	
Descrição do elemento: Sítio de 15 Alqueire. Excelente área rural no município de Morro Agudo, área total é de 15 alqueire. Área agricultável e arrendada é de 9,7 alq. por 80 ton./alq. pela Us. Bela Vista, próximo vencimento 2024. Portanto cerca de 775 ton. de cana de renda por ano. (Uma renda anual de R\$110.000,00)					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Telefone	
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-morro-agudo-363000m2-venda-RS3525000-id-2540349224/					

AMOSTRA - 20					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: SAMANTHA COELHO CORRETORA DE IMOVEIS				Telefone: (16) 98259-6903	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		181,258 ha		Valor do Imóvel: R\$ 11.500.000	
Descrição do elemento: Fazenda Agudos. Fazenda no Município de Morro Agudo SP. 74.9 alqueires de área total. 40 alqueires em cana. 13 alqueires em área de dreno que está sujo. 22 alqueires de reserva e app, sendo já averbado a reserva necessária sobrando o excedente. Sem benfeitorias. Topografia plana. Padrão da terra cultura. Margeia 3km do rio pardo. Está a 11km da Usina MB hoje Raízen. Está arrendado por 65 toneladas por alqueiro tem mais 3 safras. Fazenda está bem localizada na região de grandes Usinas. Documentação ok com GEO.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Áclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☒ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: 11 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-morro-agudo-bairros-morro-agudo-1800000m2-venda-RS11500000-id-2526796181/					

AMOSTRA - 21					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Larraz Imóveis				Telefone: (16)4141-2228	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		62,92 ha		Valor do Imóvel: R\$ 7.150.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Sítio para venda em Morro Agudo- SP, com 26 alqueires podendo plantar 23 alqueires, terra 1ª possui Venda por R\$7.150.000, 26m² de área total, 26m² de área privada e está localizado em Zona Rural, Morro Agudo. Sítio para venda em Morro Agudo- SP, com 26 alqueires podendo plantar 23 alqueires, terra livre de contrato Area total 26 alqueires / 62,92 hectares Pode plantar 23 alqueires Terra livre de contrato Localização entre Morro Agudo e Jaborandi Sem benfeitorias Pode plantar abacate *valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso prévio.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Silvicultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://sp.mgmoveis.com.br/sitio-para-venda-em-morro-agudosp-26-alqueires-podendo-plantar-23-alqueires-262589813					

AMOSTRA - 22					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Ribeiro Vende Imóveis				Telefone: (11)4154-5889	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		9,0 ha		Valor do Imóvel: R\$ 850.000,00	
Descrição do elemento: SÍTIO, MORRO AGUDO (SP), 9,10 HECTARES (3,76 ALQUEIRES), 3,1 alqueires em cana própria, às margens do estradão. A USINA TEM INTERESSE EM ARRENDAR DIRETO. PONTOS FORTES: 3,10 ALQUEIRES EM CANA PRÓPRIA. A USINA TEM INTERESSE NO ARRENDAMENTO.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Silvicultura	
				☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-chacara-para-venda-em-morro-agudo-rural-2962000073.html					

AMOSTRA - 23					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Ribeiro Vende Imóveis				Telefone: (11)4154-5889	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		182,0 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000,00	
Descrição do elemento: MORRO AGUDO SP, 182 HECTARES (75 ALQUEIRES) 40 alqueires em cana arrendada à USINA RAIZEN a 65 toneladas por alqueire/ano até 2.024, terra de cerrado vermelho, rica em água (às margens do rio Pardo), propriedade muito bem localizada, na região de grandes usinas, fazenda totalmente plana e mecanizável, sem benfeitorias, documentação 100% ok, inclusive GEO e CAR.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☐ Agricultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Áclive / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-morro-agudo-rural-2963186372.html					

AMOSTRA - 24					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: <u>Sordi Emp. Imobiliários</u>				Telefone: (16)99290-0243	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		74,08 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000,00	
Descrição do elemento: Excelente Propriedade Rural Morro Agudo -SP. Total da área 74,08 ha Sendo área útil para planta é de 55,32 há. Ótima localização Próximo a usinas Plantio de cana-de-açúcar próprio A propriedade tem um grande rio que corta sua área. Obs.: Já possui uma solicitação de Outorga, para irrigação, previsão da vazão a solicitada = 100m3/h, sendo 21h por dia e 15 dias do mês (média de 6 meses por ano que é o período de seca). - 11/04/2022.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☐ Agricultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					

ANEXO IV – Fotos de Propriedades Rurais Visitadas em Pontal - SP



