

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS



Prefeitura Municipal

PONTAL – SP

Propósito – VTN
2025

José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Avaliações
HFM Consultoria e Negócios

05/03/25

RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO	28 de março de 2025
DATA DA VISTORIA	Fevereiro de 2025
OBJETO	Imóveis rurais
FINALIDADE	Cálculo do Valor Médio da Terra Nua – VTN para o corrente ano.
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	Em Pontal-SP, o mercado de terras rurais é caracterizado por contratos de arrendamento de longa duração com usinas de cana-de-açúcar, onde as usinas assumem todo o ciclo produtivo. A remuneração dos proprietários varia entre 11 e 17 toneladas de cana por hectare, dependendo da qualidade do solo e da proximidade das usinas. Essa prática proporciona uma renda estável e atrativa, resultando em baixa oferta de terras à venda na região.
<p>RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15 Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações Crea/MG: 48060/D – IBAPE N° 1038 - RNP: 1402089503 - ART: MG20253824203 COLETA DE DADOS (35 DADOS AMOSTRAIS) – 09/03/2023 A 02/2025</p> <p>LAUDO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III</p>	

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	6
2. SOLICITANTE	7
3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	8
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	8
5. OBJETIVO	8
6. FINALIDADE	8
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	9
8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES	10
8.1 Vistoria técnica.....	10
8.2 Análise do município.....	10
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
9.1 Caracterização geoeconômica do município.....	10
9.1.1 Geografia.....	14
9.1.2 Clima.....	14
9.1.3 Topografia.....	14
9.1.4 Vegetação.....	14
9.1.5 Recursos Hídricos.....	15
9.1.6 Pluviosidade.....	18
9.2 Geomorfologia.....	19
9.3 Tipos de solo do município.....	19
9.3.1 Latossolo vermelhos.....	20
9.4 Uso e ocupação do solo.....	20
9.5 Características Econômicas.....	21
9.6 Caracterização do imóvel avaliando (imóvel paradigma).....	22
9.6.1 Descrição dos imóveis.....	22
9.6.2 Acessos.....	22
9.6.3 Topografia.....	23
9.6.4 Benfeitorias - Vedações e cercas internas.....	23
10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	23
10.1 Arrecadação do ITR no município de Pontal.....	24
10.2 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização.....	26
10.3 Grau de utilização.....	26
10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa.....	27
10.5 Renda Municipal.....	28
10.6 Infraestrutura Urbana.....	28
10.7 Qualidade de Vida e Desenvolvimento Social.....	29
10.7.1 Aspectos ambientais.....	30
10.8 Direitos.....	30
10.9 Capacidade de uso das terras.....	30

10.10 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão apurados no ano de 2024.....	31
10.11 Incidência do imposto nas propriedades rurais.....	31
11.METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO	33
12.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	34
13.PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	35
13.1 Tratamento dos Dados	35
13.1.1 Modelo Estatístico	35
13.1.2 Pesquisa de valores de mercado.....	36
13.1.3 Variável Dependente:.....	36
13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo	36
13.1.5 Estimativas de valor	37
14.ENCERRAMENTO	39
15.ANEXOS	40
ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica	41
ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA	42
ANEXO III – Pesquisa de Mercado.....	57
ANEXO IV – Fotos de Propriedades Rurais Visitadas em Pontal - SP	88

VALORES MÉDIOS DE TERRA NUA CALCULADOS PARA PONTAL EM 2025 EM FUNÇÃO DAS APTIDÕES AGRÍCOLAS

ANO 2025	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	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\$)	137.535,16	116.904,89	101.776,02	88.847,72	67.392,23	57.764,77

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Imposto Territorial Rural (ITR) é um tributo federal brasileiro cobrado anualmente sobre propriedades localizadas em áreas rurais. Ele tem o objetivo de incentivar o uso produtivo da terra e evitar a especulação fundiária. Diferente do IPTU, que incide sobre imóveis urbanos, o ITR é específico para terrenos rurais.

Principais Características do ITR:

Fato Gerador: A posse, domínio útil ou propriedade de imóveis rurais.

Base de Cálculo: O valor do imposto é determinado com base no tamanho da propriedade e no Grau de Utilização (GU) da terra. Quanto maior a produtividade da área, menor será o imposto devido.

Responsável pelo Pagamento: O proprietário, possuidor ou titular do imóvel rural deve efetuar o pagamento do ITR.

Declaração do ITR: Deve ser entregue anualmente à Receita Federal, geralmente entre agosto e setembro, por meio do Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT).

Isenções e Benefícios Fiscais: Pequenas propriedades rurais exploradas por famílias, sem empregados permanentes e com uso exclusivo para subsistência, podem ser isentas. Áreas de preservação permanente, reserva legal e proteção ambiental são excluídas da base de cálculo do imposto.

Fiscalização e Cobrança: A Receita Federal é responsável pela arrecadação, mas os municípios que firmam convênio com a União podem fiscalizar e arrecadar o imposto, recebendo 100% da receita.

O ITR é um instrumento de política tributária que busca estimular a produtividade das terras rurais e desestimular a especulação com terras improdutivas. É um tributo previsto pela Constituição Federal (inciso VI do artigo 153). É também 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, o município deverá apresentar anualmente um laudo contendo o valor da terra nua. Esse valor será atribuído através das informações contidas no Sistema de Preços de Terras -SIPT da Receita Federal, instituído pela Portaria da RFB nº 447/2002 e servirá de base para a cobrança do imposto no município.

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de UNAÍ 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, para o corrente ano.

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 e 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: MG20253824203

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 2025**, 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 o ano de 2025, 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.

Os dados amostrais são provenientes do banco de dados da empresa contratada e foram pesquisados no mercado local e na área de influência direta do município de Pontal, no ano de 2022, 2023, 2024 e 2025 sendo, portanto, correspondentes às transações disponíveis na mesma área geoeconômica. Estes dados fazem parte do acervo da Empresa HF Moreira e foram consideradas fidedignos e de boa fé. Nos dados ofertados no mercado foi usado o fator de oferta de 0,9 e descontadas as benfeitorias.

✓ 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 últimas visitas técnicas nas propriedades rurais do município foram realizadas em dezembro de 2024 e fevereiro de 2025, 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 Maurílio 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.

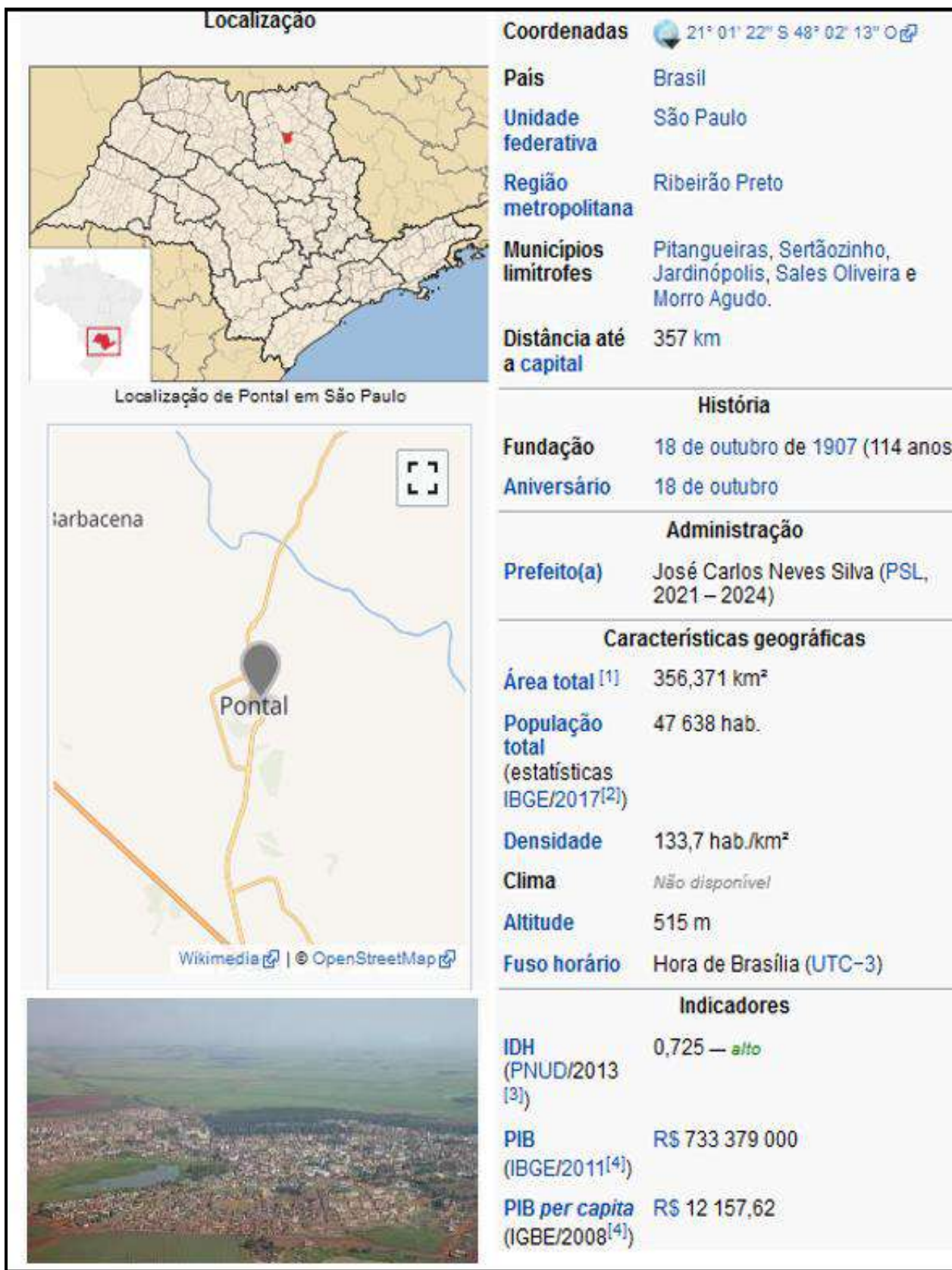


Figura 1 – Pontal e município limieiros - caracterização –SP. Fonte - Wikipédia

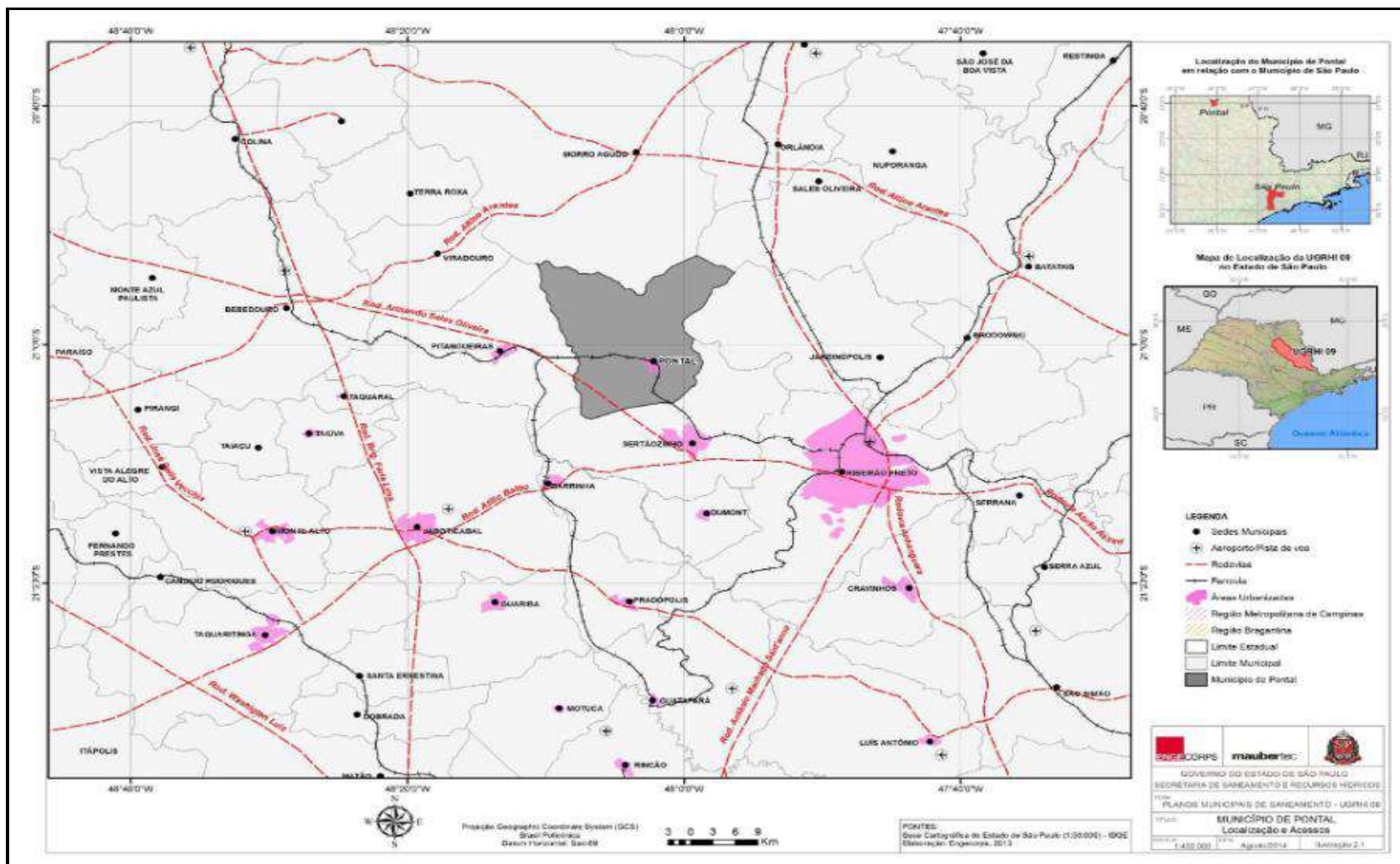


Figura 2 - Município de Pontal e seus municípios limítrofes. Fonte: https://www.pontal.sp.gov.br/site/ambiente/plano_saneamento.pdf

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.

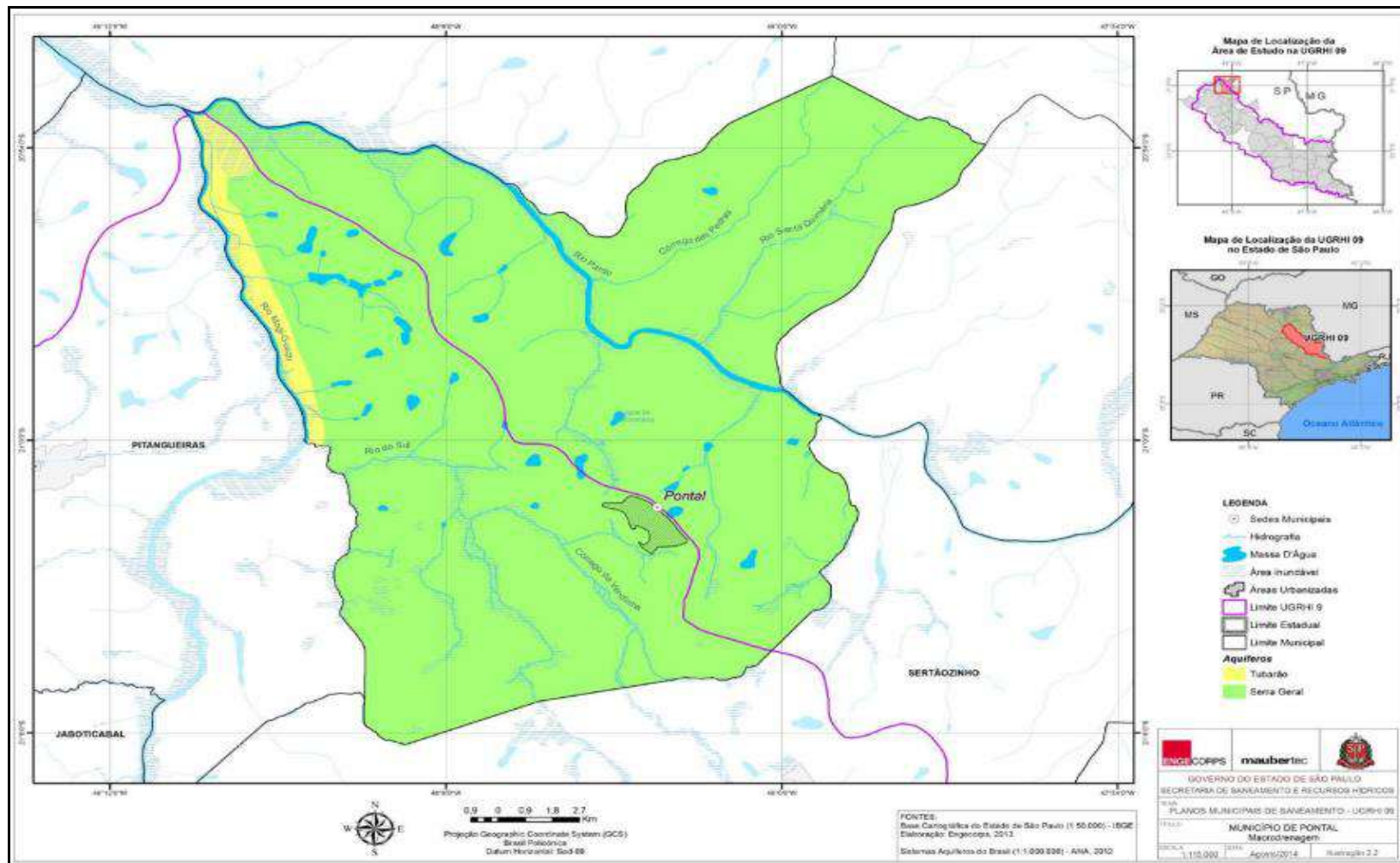


Figura 3 – Macrodrainagem do município de Pontal. (Fonte: ibge-2013)

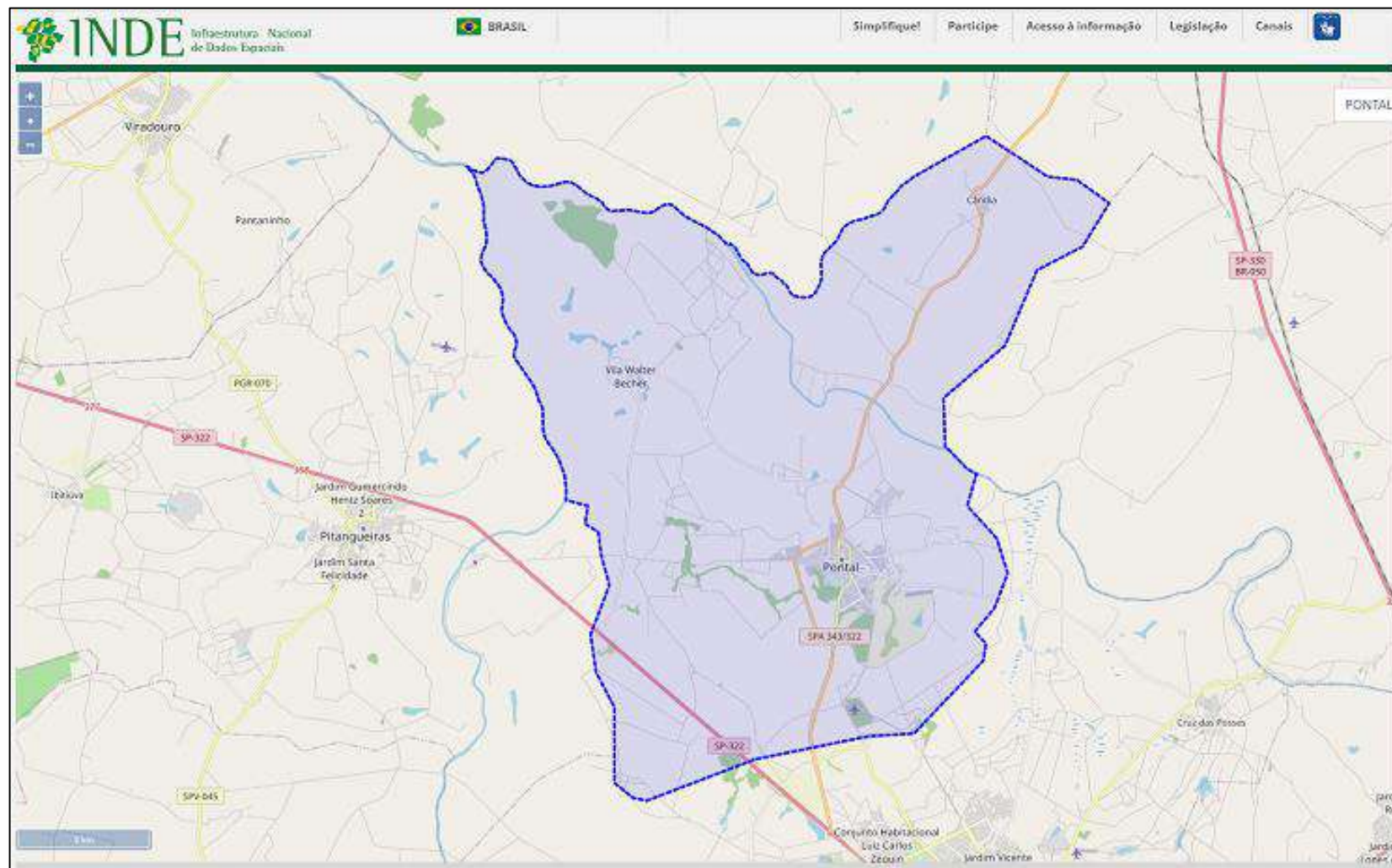


Figura 4 – Município de Pontal. Localização - (Fonte:Inde-2014)

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

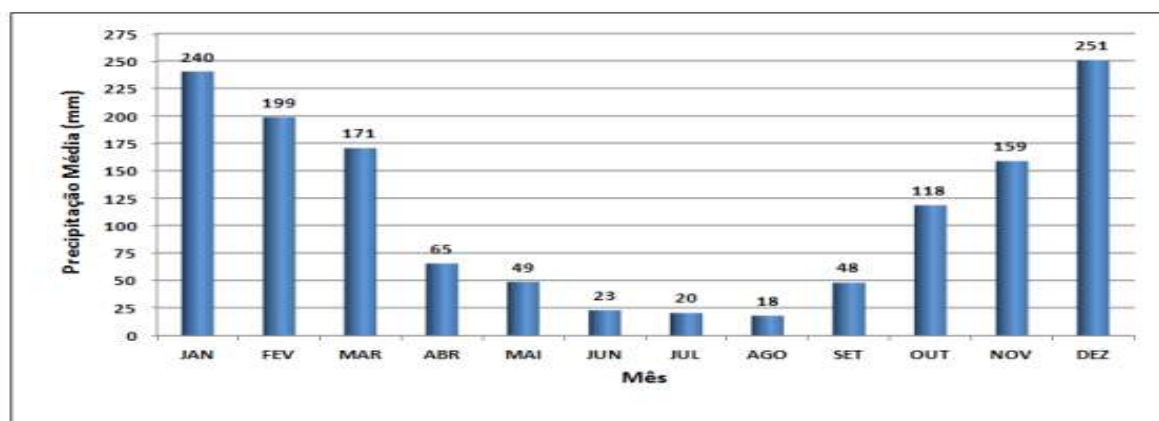
Fonte: Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, acesso em Junho de 2013.

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 do Quadro 2 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.



Quadro 2 – 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 suscetibilidade 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%).

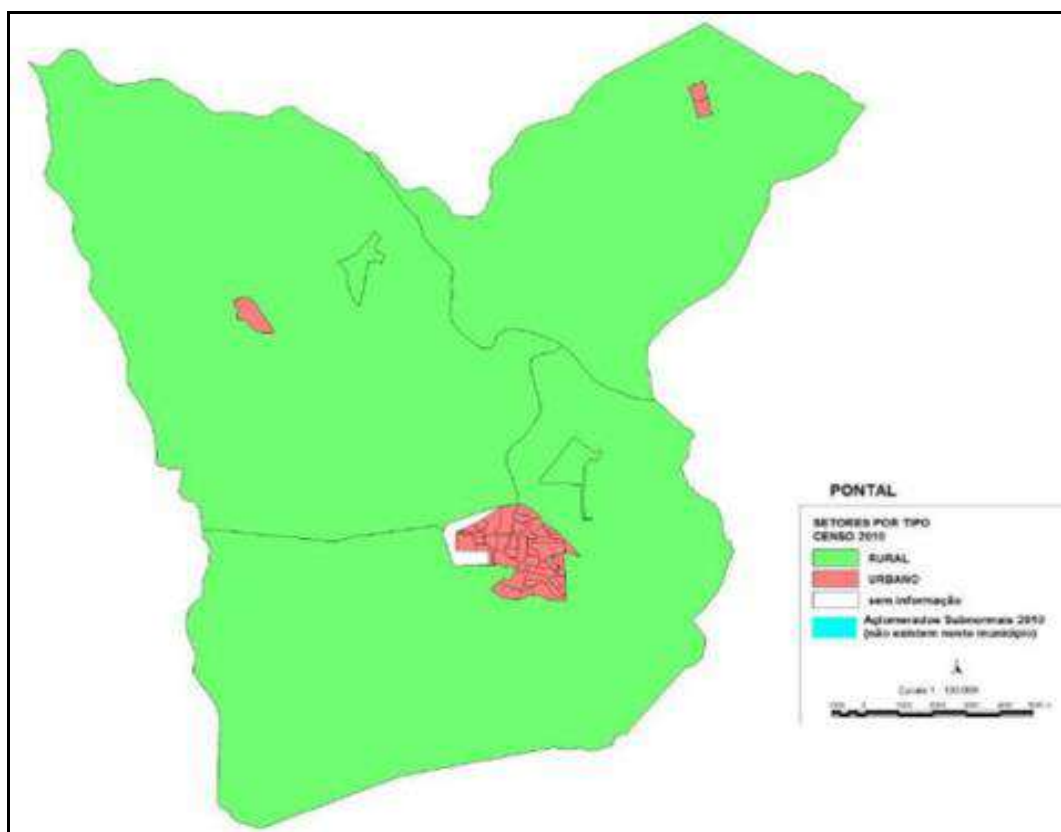


Figura 5 – Setores do município de Pontal, conforme Censo 2010 do IBGE
Fonte: IBGE (2010)

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 vem sendo realizada desde abril de 2022, por ocasião das pesquisas de preços para os cálculos de VTN dos anos correntes. 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 limieiros de mesmas características geoeconômicas. As propriedades limieiras 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

Um diagnóstico de mercado de imóveis rurais envolve a análise de vários fatores que podem afetar o valor e a demanda por imóveis em uma determinada área. Alguns desses fatores incluem:

Localização: A localização de uma propriedade rural pode ter um grande impacto em seu valor de mercado. Propriedades rurais em áreas próximas a cidades ou centros urbanos tendem a ter um valor mais alto do que aquelas localizadas em áreas remotas.

Tamanho: O tamanho da propriedade também pode afetar seu valor de mercado. Propriedades rurais maiores tendem a ter um valor mais alto do que propriedades menores.

Tipo de solo: O tipo de solo em que a propriedade está localizada pode afetar o valor de mercado, especialmente se a propriedade é usada para a produção agrícola.

Topografia: É um fator importante a ser considerado no diagnóstico de mercado de imóveis rurais. A topografia refere-se à forma como a terra está disposta na propriedade e pode afetar sua capacidade de uso, acessibilidade e a valorização. A topografia irregular ou acidentada, por exemplo, pode tornar o valor de mercado mais baixo do que propriedades com topografia mais plana e facilidade de acesso. Pode afetar a capacidade de cultivo e uso da propriedade para diferentes finalidades, como pastagem, agricultura, entre outras.

Infraestrutura: A presença de infraestrutura como eletricidade, água, estradas e outras instalações pode afetar o valor de mercado de uma propriedade rural.

Condição da propriedade: A condição da propriedade em termos de manutenção e conservação também pode afetar seu valor de mercado.

Em Pontal-SP, o mercado de terras rurais é singular e altamente restrito. A vasta maioria dos proprietários opta por arrendar suas terras para o cultivo de cana-de-açúcar, estabelecendo parcerias lucrativas com as usinas locais. Esses contratos de arrendamento, frequentemente firmados por ciclos de 12 anos, garantem uma remuneração atrativa aos proprietários, variando entre 11 e 17 toneladas de cana por hectare, conforme a qualidade do solo e a proximidade das usinas. Devido a essa rentabilidade estável e vantajosa, há pouca motivação para a venda de terras na região. Consequentemente, o mercado imobiliário local permanece pouco ativo, com os proprietários preferindo manter suas propriedades e usufruir dos benefícios contínuos dos arrendamentos.

10.1 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		Data				
Pontal - SP		27ª	Conveniado	Sim	28/01/2020			
Mês	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Janeiro		5.930,12	11.525,55	1.297,11	8.470,55	15.562,78	38.328,92	81.115,03
Fevereiro	14,94		1.303,30	11.435,30	6.016,78	11.809,09	19.903,92	50.483,33
Março		40,30		1.439,10	12.669,08	10.587,72	20.237,83	44.974,03
Abril		272,27	2.552,74	1.302,93	5.913,94	10.692,58	20.301,66	41.036,12
Mai	10.519,01	1.814,40		1.305,47	5.440,81	72.097,93	100.540,08	191.717,70
Junho	266,31	1.224,94	2.565,34	2.717,71	6.011,92	28.132,02	22.829,09	63.747,33
Julho	420,08	1.230,64		2.728,99	7.929,78	11.627,31	49.225,10	73.161,90
Agosto	145,80	2.255,43	1.448,56	5.579,48	58.642,63	367,00	50.687,02	119.125,92
Setembro	480.622,23	252.375,65	249.489,53	615.676,26	959.551,34	1.726.706,08	2.465.190,76	6.749.611,85
Outubro	17.058,04	32.717,00	27.473,64	89.622,90	121.211,82	232.380,83	170.227,23	690.691,46
Novembro	15.837,25	26.213,48	23.310,02	113.054,81	134.352,73	218.501,17	140.154,02	671.423,48
Dezembro	15.974,31	11.296,51	23.296,30	98.653,86	135.468,60	248.681,84	152.823,62	686.195,04
Total	540.857,97	335.370,74	342.964,98	944.813,92	1.461.679,98	2.587.146,35	3.250.449,25	9.463.283,19

Quadro 3 – Planilha de Acompanhamento da Arrecadação do ITR – 2018 a 2024 de Pontal.
Fonte: Receita Federal do Brasil



Quadro 4 – Gráfico da Arrecadação no Município – 2018 a 2024 de Pontal. Fonte: Receita Federal do Brasil

MUNICÍPIOS LINDEIROS	ÁREA (HA)	CONVÊNIO	ARRECADACÃO DO ITR/2024	VTN 2024	VALOR RECEBIDO EM 2024/HA
PONTAL	35.637,15	SIM	3.250.449,25	111.388,79	91,21
Jardinópolis	50.186,97	SIM	1.990.279,20	31.642,70	39,66
Pitangueiras	43.063,79	SIM	2.654.791,11	44.423,13	61,65
Morro Agudo	138.812,72	SIM	7.735.477,77	51.061,29	55,73
Sales Oliveira	30.577,59	NÃO	606.997,65	45.631,00	19,85
Sertãozinho	40.308,81	SIM	2.374.952,52	50.429,93	58,92

Quadro 5 – Informações sobre Pontal e seu entorno imediato – VTN/Valor de ITR recebido/ha
Fonte: Receita Federal do Brasil

O Quadro 3 mostra a arrecadação de Pontal em crescimento. A partir da atuação da empresa HF Moreira na gestão do ITR no município, a arrecadação triplicou, juntamente com o aumento do valor recebido/hectare, que era de R\$7,59 passando a R\$26,51 por hectare/ano em 2021 e R\$41,02 por hectare ano em 2022; R\$72,60 por hectare ano em 2023, chegando a R\$91,21 por hectare ano em 2024.

Na Quadro 4, os gráficos sintetizam a arrecadação municipal em crescimento após o ano de 2021 e a tendência de subir ainda mais no ano de 2025 em função da informação à RFB do novo valor de VTN para o corrente ano, 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 5, acima contemplamos os municípios limieiros 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 2018 até o ano de 2024. Pode ser verificado, no entanto, que Pontal possui, em 2024, o maior valor de recebimento de ITR da região por hectare/ano (R\$92,21).

O município de Pontal possui o 1º maior Valor de Terra Nua seguido por Morro Agudo. Sales de Oliveira é o menor recebedor de ITR da região pois o município não tem convênio com a RFB.

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 6 – Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização (Fonte Inbra).

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.

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 Agrônômico com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

10.5 Renda Municipal

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) referentes ao ano de 2019, o Produto Interno Bruto (PIB) de Pontal - SP foi de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão.

A principal atividade econômica do município é a agropecuária, especialmente a produção de cana-de-açúcar, milho e laranja. Além disso, a cidade também conta com um setor industrial em desenvolvimento, com destaque para empresas do ramo de alimentos, bebidas, vestuário e calçados.

O comércio e os serviços também são importantes para a economia do município, sobretudo os setores de comércio varejista, serviços de saúde e educação.

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 Pousos, 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 7.

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 7 - 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 inclusas 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 2024.

No Quadro 8 apresentamos os valores de VTN apurados no município para o ano de 2024.

ANO 2024	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	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\$)	111.388,79	94.680,47	82.427,74	71.957,16	54.580,51	46.783,29

Quadro 8 - Quadro de valores de VTN de Pontal apurados no SIPT – RFB, para 2024.

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.

Selecione o Estado e o Município para consulta:

Estado (UF) Município Dimensão (ha)

Módulos Fiscais (Fonte: INCRA)

Quadro 9 – Módulo fiscal em Pontal-SP

Em Pontal, de acordo com os dados oficiais do INCRA/2025, existem cerca de 596 propriedades cadastradas, sendo que as mesmas são de pequeno porte (428 até 4 módulos fiscais), médio (129) e grande porte (49), conforme quadro abaixo:

PONTAL– SP -TAMANHO DAS PROPRIEDADES – INCRA/2025 MÓDULO FISCAL EM PONTAL =12 HA	
DE 0 A 48 HECTARES (pequenas propriedades)	428
DE 48 A 180 HECTARES (médias propriedades)	129
DE ACIMA DE 180 HECTARES (grandes propriedades)	49
TOTAL	606

Quadro 10 – Propriedades cadastradas – Fonte INCRA/2025.

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 e 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 414 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 ofertados e 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-2025) 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:

• **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;

• **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau III de Precisão** (Amplitude = 17,99%), 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.

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 homogêneos (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, tem sido realizadas pesquisas amostrais desde o ano de 2022 até 2025, apresentadas 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, usando terrenos semelhantes ofertados na zona rural, contando com 42 (quarenta e dois) 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 (80 hectares), aptidão considerada regular para a região e localização mais próxima do centro comercial. 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
- Localização:
 - 1 - Se a propriedade está longe do asfalto ou afastada do centro comercial
 - 2 - Se a propriedade está mediamente próxima do asfalto ou centro comercial
 - 3 - Se a propriedade está mais próxima do asfalto ou do centro comercial
- Topografia: 1 = Inclinação
2 = Moderada;
3 = Plana.
- 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)

13.1.5 Estimativas de valor

Os cálculos do valor da terra nua apontaram para um valor mínimo de R\$125.718,54, um valor médio de R\$137.535,16 e um valor máximo de R\$150.462,45. Neste sentido, o valor referencial arbitrado pelo Engenheiro Avaliador é o valor médio correspondente a **R\$ 137.535,16/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 e a comercialização quase inexistente de imóveis no município. “Ninguém compra e ninguém vende, todos alugam”.

Neste interim, tendo como base o valor de **VTN de R\$137.535,16/ha** para as terras de aptidão boa, apresentamos no Quadro 11 os valores estratificados para as respectivas classes de terras.

ANO 2025	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	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\$)	111.388,79	94.680,47	82.427,74	71.957,16	54.580,51	46.783,29

Quadro 11 – Valores do VTN estratificado nas respectivas aptidões calculados para Pontal – Data base – março de 2025.

14. ENCERRAMENTO

Os valores descritos acima (Quadro 11), correspondem ao Valor da Terra Nua calculados para o Município de Pontal para o ano de 2025. 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 92 páginas editadas, juntamente com seus anexos, sendo esta, datada de assinada. Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato.

Pontal, 28 de março de 2025.



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

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253824203

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

Empresa contratada: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA

Registro Nacional: 0000030825-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Pontal

CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86

RUA Guilherme Silva

Nº: 337

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: PONTAL

UF: SP

CEP: 14180000

Contrato: 117/2021

Celebrado em: 08/04/2021

Valor: R\$ 9.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

RUA Guilherme Silva

Nº: 337

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: PONTAL

UF: SP

CEP: 14180000

Data de Início: 08/04/2021

Previsão de término: 08/04/2026

Coordenadas Geográficas: 0, 0

Finalidade: CADASTRAL

Código: Não Especificado

Proprietário: Prefeitura Municipal de Pontal

CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.6 - DE APTIDÃO AGRÍCOLA

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-SP PARA FINS DE CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA PARA O ANO DE 2025. OS VALORES IRÃO ALIMENTAR O SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL E SERVIR DE BASE NA COBRANÇA DO ITR.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

JOSE RANUFO

RODRIGUES DE

MACEDO:51939835615

Assinado de forma digital por JOSE

RANUFO RODRIGUES DE

MACEDO:51939835615

Dados: 2025.03.27 19:36:56 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO - CPF: 519.398.356-15

Local

data

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.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z9W0b
Impresso em: 27/03/2025 às 19:33:39 por: , ip: 201.17.210.234

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA
1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José Ranufo R de Macêdo
Modelo:	VTN DE PONTAL - SP
Data do modelo:	sábado, 1 de março de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	35

3) DESCRIÇÃO DAS 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
Topografia	Numérica	Quantitativa	1 - Pior 2 - Média 3- Melhor	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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2,00	1.089,00	1.087,00	140,67
Localização	1,00	3,00	2,00	1,86
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,06
Aptidão Agrícola	1,00	3,00	2,00	2,03
Valor unitário	31.020,13	568.421,05	537.400,92	153.728,95

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9536885 / 0,9031661
Coeficiente de determinação:	0,9095217
Fisher - Snedecor:	75,39
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,86%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	18,362	4	4,591	75,393
Não Explicada	1,827	30	0,061	
Total	20,189	34		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unitário) = $+9,890790807 - 0,0008072795036 * \text{Área total} + 0,4942010346 * \text{Localização} + 0,7272450626 * \text{Topografia} - 0,9602036743 / \text{Aptidão Agrícola}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = $+18581,14214 * e^{(-0,0008072795036 * \text{Área total})} * e^{(+0,4942010346 * \text{Localização})} * e^{(+0,7272450626 * \text{Topografia})} * e^{(-0,9602036743 / \text{Aptidão Agrícola})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+19747,67035 * e^{(-0,0008072795036 * \text{Área total})} * e^{(+0,4942010346 * \text{Localização})} * e^{(+0,7272450626 * \text{Topografia})} * e^{(-0,9602036743 / \text{Aptidão Agrícola})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+20358,11675 * e^{(-0,0008072795036 * \text{Área total})} * e^{(+0,4942010346 * \text{Localização})} * e^{(+0,7272450626 * \text{Topografia})} * e^{(-0,9602036743 / \text{Aptidão Agrícola})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-4,23	0,02
Localização	x	6,55	0,00
Topografia	x	8,23	0,00
Aptidão Agrícola	1/x	-4,17	0,02
Valor unitário	ln(y)	28,40	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,27	0,04	-0,02	-0,10
Localização	x2	0,27	0,00	0,10	-0,39	0,53
Topografia	x3	0,04	0,10	0,00	-0,57	0,76
Aptidão Agrícola	x4	-0,02	-0,39	-0,57	0,00	-0,78
Valor unitário	y	-0,10	0,53	0,76	-0,78	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,62	0,55	0,29	0,61
Localização	x2	0,62	0,00	0,70	0,25	0,77
Topografia	x3	0,55	0,70	0,00	0,25	0,83
Aptidão Agrícola	x4	0,29	0,25	0,25	0,00	0,61
Valor unitário	y	0,61	0,77	0,83	0,61	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	11,22	11,07	0,15	1,3427%	0,610349	0,02003900
2	12,17	12,23	-0,07	-0,5664%	-0,279273	0,00436300
3	11,41	11,35	0,06	0,4932%	0,227989	0,00149200
4	11,63	11,60	0,03	0,2769%	0,130500	0,00415900
5	13,13	12,73	0,40	3,0528%	1,624998	0,07913400
6	13,25	12,73	0,52	3,9049%	2,096920	0,13161700
7	12,06	11,83	0,23	1,9313%	0,943836	0,00802000
8	11,31	11,34	-0,04	-0,3154%	-0,144534	0,00142700
9	10,45	10,42	0,04	0,3452%	0,146242	0,00107300
10	11,64	11,47	0,17	1,4908%	0,703358	0,24499900
11	13,20	13,23	-0,03	-0,2585%	-0,138284	0,00155800
12	11,85	11,84	0,01	0,0873%	0,041934	0,00001700
13	12,90	12,47	0,43	3,3529%	1,753435	0,13113200
14	12,13	12,01	0,13	1,0503%	0,516441	0,00531200
15	10,41	10,48	-0,06	-0,6088%	-0,256906	0,00315700
16	12,04	12,34	-0,30	-2,4602%	-1,200645	0,05080400
17	11,83	11,96	-0,13	-1,0795%	-0,517665	0,00493600
18	12,02	11,82	0,20	1,6288%	0,793201	0,00553300
19	12,03	11,81	0,22	1,8227%	0,888437	0,00662500
20	11,61	11,85	-0,24	-2,0426%	-0,960913	0,00906900
21	12,03	11,99	0,03	0,2755%	0,134277	0,00221300
22	11,52	11,71	-0,19	-1,6502%	-0,770620	0,00441200
23	11,52	11,85	-0,33	-2,8394%	-1,325977	0,01773300
24	11,60	11,83	-0,23	-2,0203%	-0,949385	0,00825000
25	10,53	10,13	0,40	3,8145%	1,627984	0,12881900
26	11,54	11,85	-0,31	-2,6903%	-1,257862	0,01572900
27	11,95	12,05	-0,11	-0,8964%	-0,433977	0,01134000
28	12,20	12,49	-0,29	-2,3525%	-1,163236	0,06028800
29	10,60	10,64	-0,04	-0,4111%	-0,176568	0,00173100
30	11,27	11,31	-0,04	-0,3630%	-0,165742	0,00079500
31	11,09	11,25	-0,16	-1,4658%	-0,658523	0,01347200
32	11,13	11,27	-0,15	-1,3271%	-0,598390	0,01069600
33	11,47	11,74	-0,26	-2,2966%	-1,067802	0,00833400
34	10,41	10,71	-0,30	-2,8467%	-1,201338	0,06893300
35	10,34	10,09	0,25	2,4521%	1,027740	0,05105000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – NORMA ABNT NBR 14653-3

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

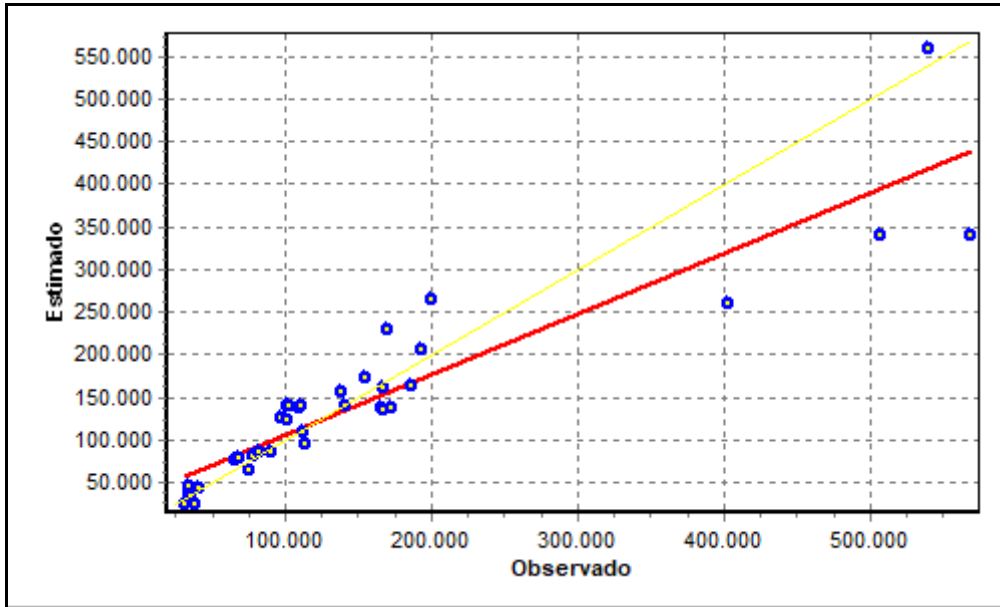
Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
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.			

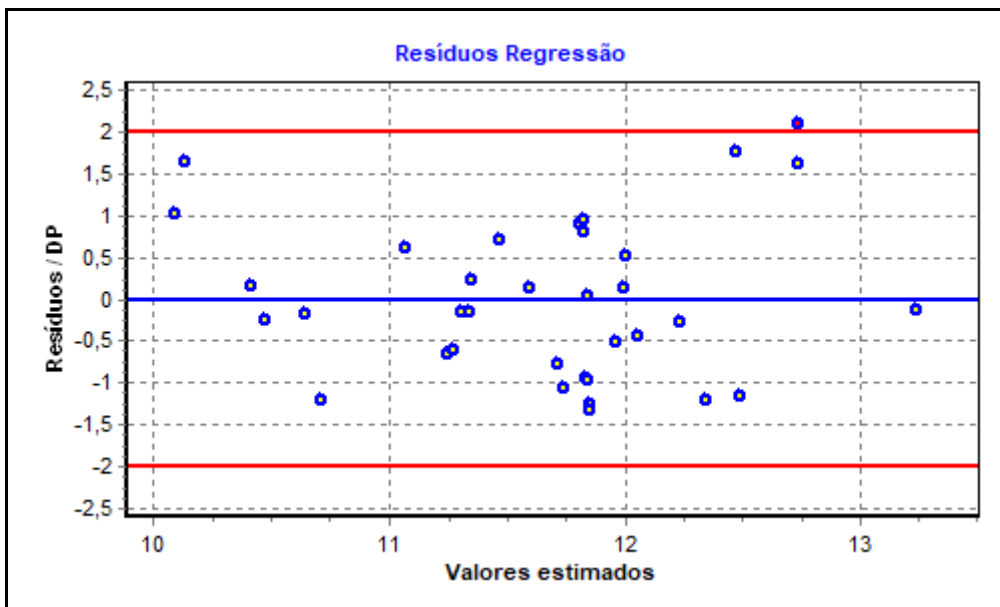
Para este laudo foram obtidos, de acordo com a Tabela 3 da NBR ABNT 14.653-3, 16 pontos dando ao Laudo o Grau de Fundamentação II. Conforme Tabela 6, sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, menor que 30%, assume, portanto, o Grau de Precisão III.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

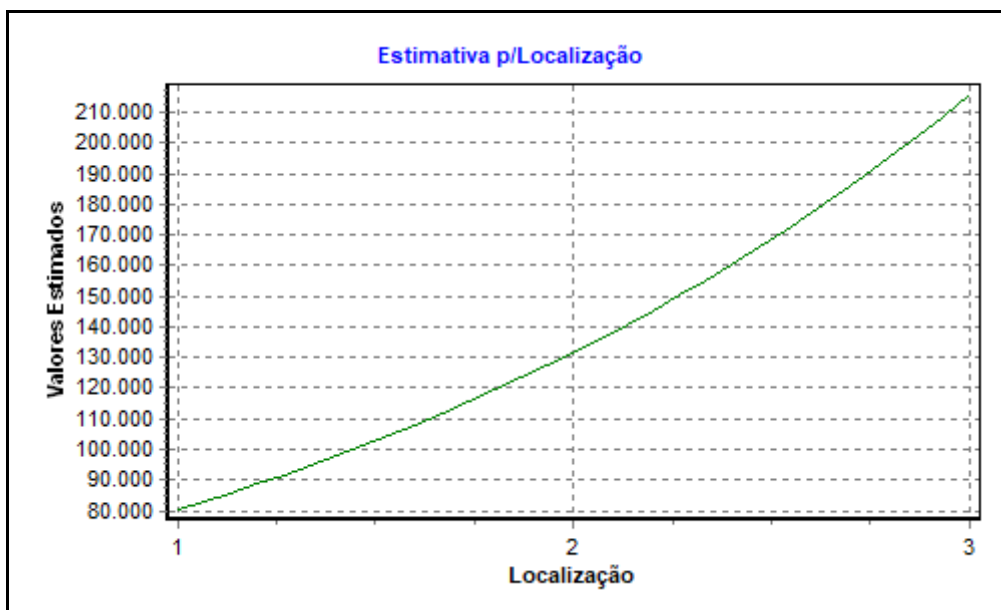
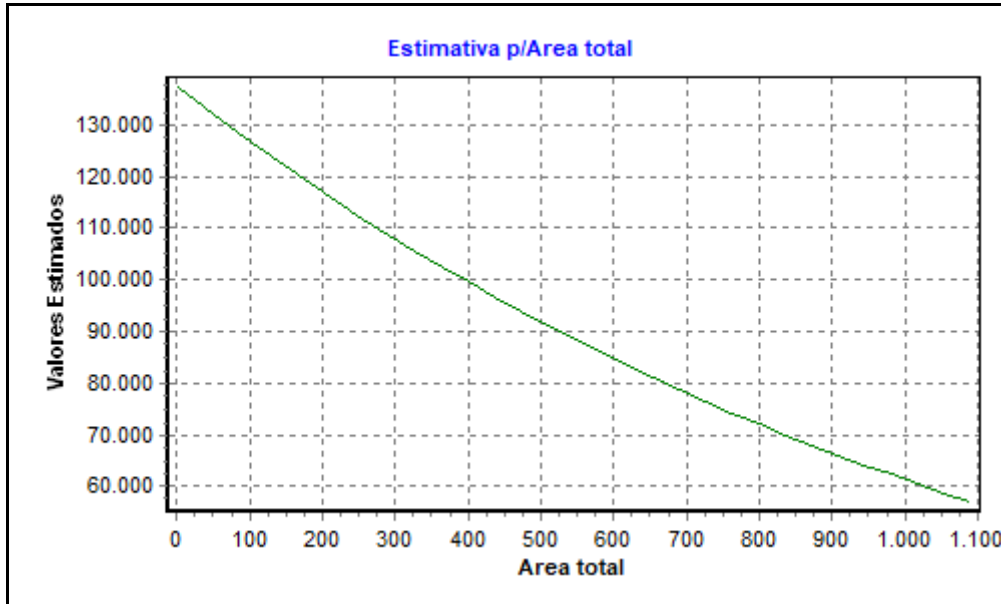
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



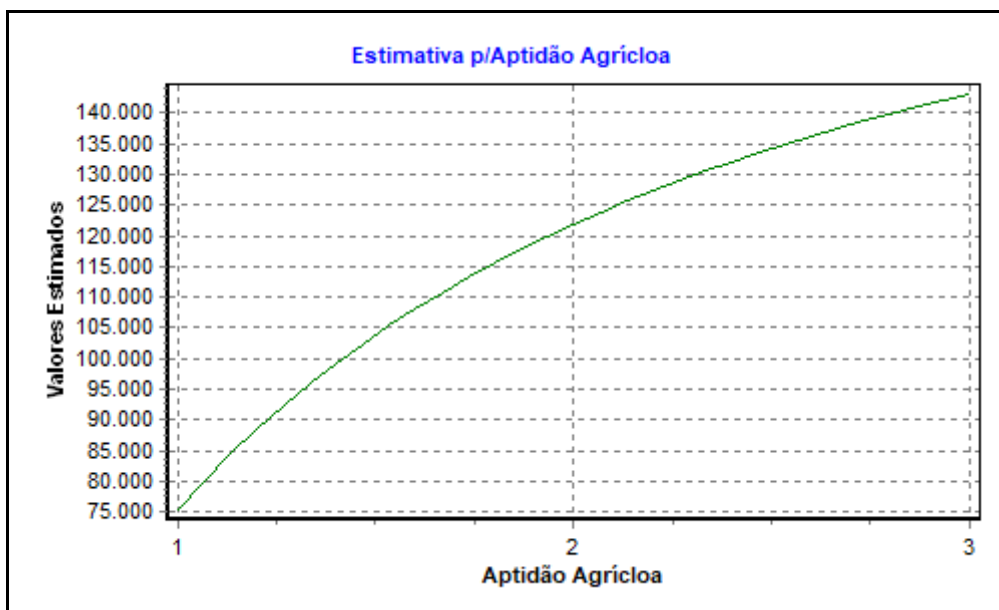
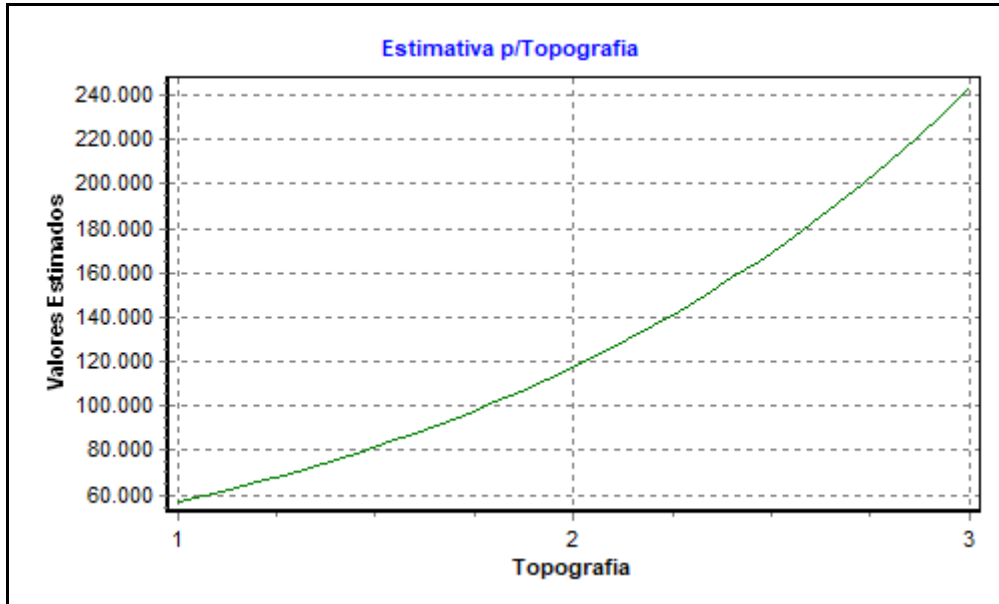


TABELA DE DADOS - AMOSTRA: Variáveis Texto:

ID	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante
1	PITANGUEIRAS	ZONA RURAL	MF Rural	(14) 3454-5125
2	PITANGUEIRAS	ZONA RURAL	MF Rural	(14) 3454-5125
3	PITANGUEIRAS	ZONA RURAL	MF Rural	(14) 3454-5125
4	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Gold Imobiliária Ribeirão Preto	(16) 4141-1070
5	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Multi Imóveis	(16) 3234-6008
6	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Lago Imóveis	(16) 99788-5090
7	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Canah Imóveis	(16) 3237-8100
8	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Imobiliária Prospere	(18) 3928-0678
9	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Conecta Fazendas	(11) 96634-2526
10	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Vida Nova Consultoria Imobiliária	(15) 97402-2190
11	SERTÃOZINHO	ZONA RURAL	Phercon Imobiliária	(16) 3513-1800
12	JARDINÓPOLIS	ZONA RURAL	Brioni Imóveis	(16) 99251-0606
13	JARDINÓPOLIS	ZONA RURAL	Canah Imóveis	(16) 3237-8100
14	SALES OLIVEIRA	ZONA RURAL	Gold Imobiliária	(16) 98117-2980
15	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Conecta Fazendas	(11) 96634-2526
16	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Novo espaço Empreendimentos	(31) 99106-5558
17	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Taylor Fazendas	(17) 99977-7878
18	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	OLX	
19	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	OLX - Cardoso Sítios	(16) 99714-8009
20	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Terrenos em Franca- Mariana Cintra Pereira	(16) 99999-7420
21	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Trovit	
22	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
23	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
24	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
25	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
26	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
27	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
28	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
29	PONTAL	ZONA RURAL	PREFEITURA MUNICIPAL	(16) 3953-9999
30	PITANGUEIRAS	ZONA RURAL	Europa Land	(14) 99904-5103
31	PITANGUEIRAS	ZONA RURAL	Fazenda Aberta	(11) 99977-0807
32	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Europa Land	(14) 99904-5103
33	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Taylor Fazendas	(51) 99912-2704
34	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	Conecta Fazendas	(11) 99877-6880
35	MORRO AGUDO	ZONA RURAL	MF Rural	(14) 3454-5125

Variáveis Numéricas:

ID	Área total	Localização	Topografia	Aptidão Agrícola	Valor unitário
1	363,00	1	2	2	74.380,17
2	14,52	1	3	3	192.148,76
3	10,00	1	2	2	90.000,00
4	12,83	1	3	1	112.236,94
5	8,89	2	3	3	506.186,73
6	9,50	2	3	3	568.421,05
7	33,88	2	2	2	172.668,24
8	38,72	2	2	1	81.353,31
9	284,00	2	1	1	34.650,00
10	1.089,00	3	2	2	113.801,65
11	2,00	3	3	3	540.000,00
12	18,00	2	2	2	140.000,00
13	44,77	3	2	3	402.054,95
14	9,68	2	2	3	185.950,41
15	210,00	2	1	1	33.300,00
16	300,00	2	3	2	169.800,00
17	65,34	2	2	3	137.741,05
18	40,80	2	2	2	165.441,18
19	55,66	2	2	2	167.355,37
20	10,31	2	2	2	109.990,30
21	726,00	2	3	2	167.355,37
22	173,63	2	2	2	101.038,66
23	3,63	2	2	2	101.058,86
24	29,18	2	2	2	108.636,05
25	28,00	1	1	1	37.464,29
26	7,26	2	2	2	102.471,07
27	562,84	3	2	3	154.254,75
28	24,19	3	2	3	199.038,38
29	4,99	2	1	1	40.080,16
30	65,34	1	2	2	78.099,17
31	138,00	1	2	2	65.217,39
32	106,00	1	2	2	67.924,53
33	145,20	2	2	2	96.074,38
34	210,00	1	2	1	33.300,00
35	78,34	1	1	1	31.020,13

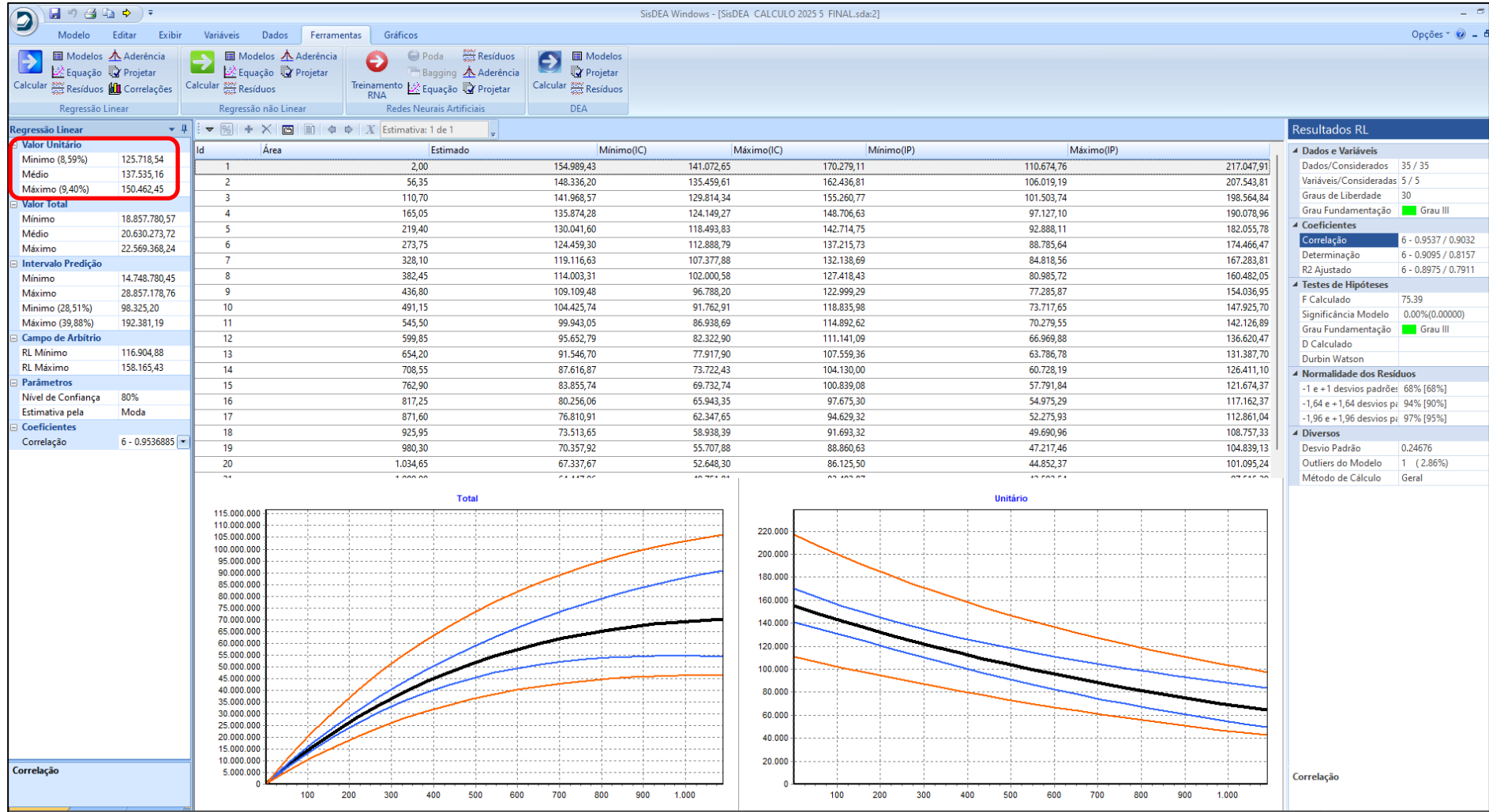
18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	125.718,54	133.611,17	137.741,41	8,59%	
Valor Médio	137.535,16	146.169,65	150.688,09	-	III
Valor Máximo	150.462,45	159.908,52	164.851,67	9,40%	

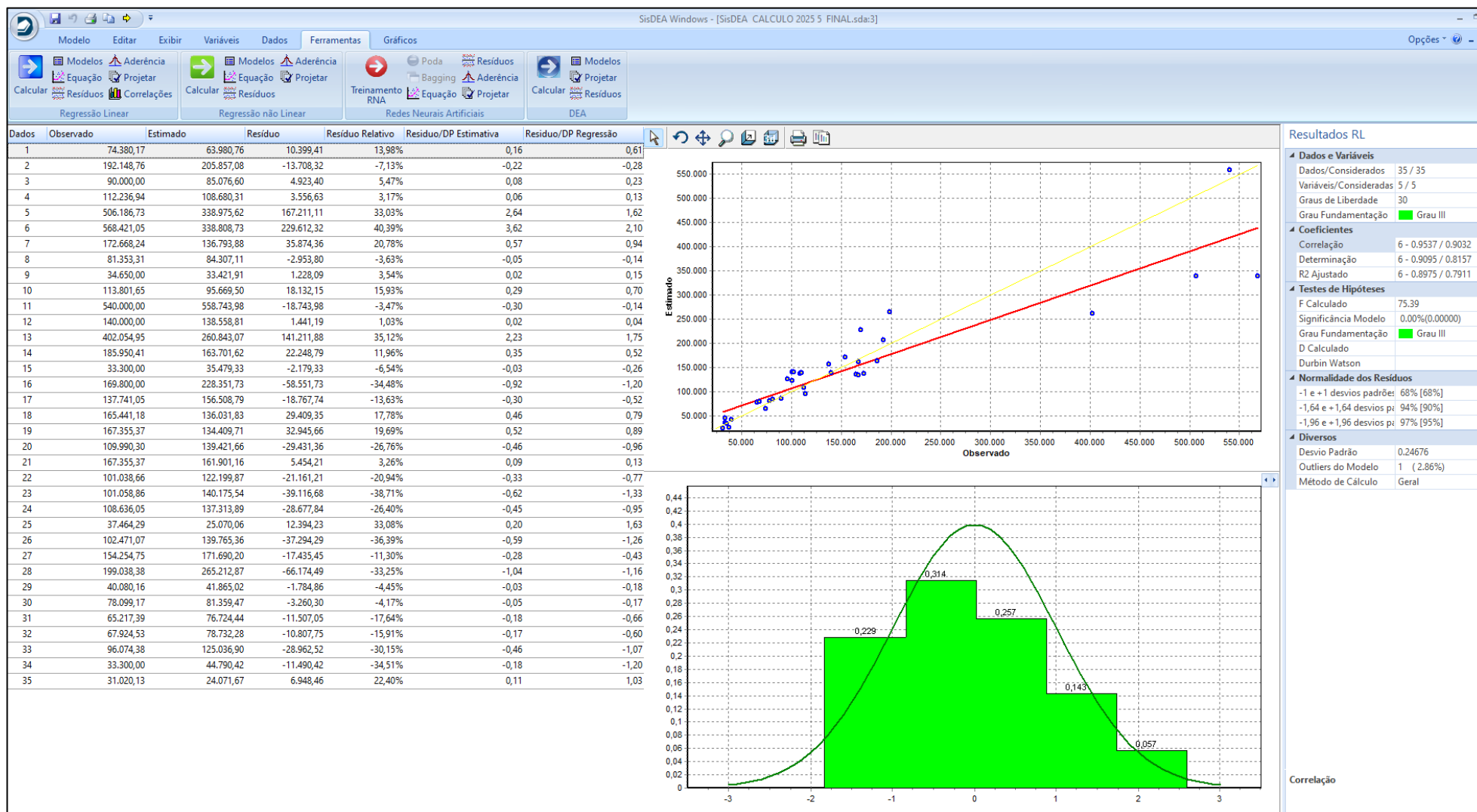
Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Pontal	-
Complemento	Fazenda Paradigma	-
Bairro	Zona rural	-
Informante	José Ranufo	-
Telefone do informante	(31)994935000	-
Área total		150,00 Não
Localização		2,00 Não
Topografia		2,00 Não
Aptidão Agrícola		3,00 Não

VALOR MÁXIMO, MÉDIO E MÍNIMO CALCULADOS



ADERÊNCIA DOS DADOS AMOSTRAIS





VALORES DE VTN CALCULADOS PARA O ANO DE 2025 – APTIDÃO BOA/ha

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Localização	Topografia	Aptidão Agrícola	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Pontal	Fazenda Paradigma	Zona rural	José Ranufo	(31)994935000	150	2	2	3	137.535,16	125.718,54	150.462,45



VALOR DE VTN ADOTADO PARA O ANO DE 2025 – APTIDÃO BOA/ha



Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Localização	Topografia	Aptidão Agrícola	Vr. Médio
Pontal	Fazenda Paradigma	Zona rural	José Ranufo	(31)994935000	150	23	2	3	137.535,16



ANEXO III – Pesquisa de Mercado



AMOSTRA - 01					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.mfrural.com.br/detalhe/435169/fazenda-150-alqueires-de-cana-em-pitangueiras-sp?srsIid=AfmBOop--ZKJsc5G9xdLmQMgJcrSZCgUWULREnsFMGcRV6kgOVHAtKFK			
Dados do informante – Nome: MF Rural				Telefone: (14) 3454-5125	
Município: Pitangueiras			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote		<input type="checkbox"/> Terreno	
		<input type="checkbox"/> Chácara		<input type="checkbox"/> Sítio	
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		363,00 ha		Valor: R\$ 30.000.000,00	
				Valor unitário: 82.644,63	
<p>Descrição do elemento: Fazenda 150 alqueires de Cana em Pitangueiras SP. R\$ 30.000.000,00. Área em Hectares: 363, R\$ 82.644,63 por Hectare. 120 alqueires de cana. Arrendada a 75 tonelada/ ano. 121.97 ATR. PROPRIEDADE PROXIMA AO ASFALTO. PROPRIEDADE PROXIMA A USINA DE CANA DE AÇÚCAR. PROPRIEDADE CONTA COM. GEORREFERENCIAMENTO E CAR CADASTRO AMBIENTAL RURAL. PROPRIEDADE TOTALMENTE PLANA. ACEITA PROPOSTA. ESTUDA PRAZO. CARTA DE INTENCAO DE VENDA EM MÃOS.</p>					
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado		<input type="checkbox"/> Comercial	
		<input type="checkbox"/> Silvicultura		<input type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo		<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	
		<input type="checkbox"/> Agroindustrial		<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana		<input type="checkbox"/> Ondulada	
		<input type="checkbox"/> Active / Declive			
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1		<input type="checkbox"/> Média - 2	
		<input type="checkbox"/> Completa - 3			
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa		<input type="checkbox"/> Média	
		<input type="checkbox"/> Alta			
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa		<input type="checkbox"/> Média	
		<input type="checkbox"/> Ruim			
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta		<input type="checkbox"/> Área de pastagens	
				<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água		<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	
		<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica			
		<input type="checkbox"/> Esgoto		<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	
				<input type="checkbox"/> Telefone	
					



AMOSTRA - 02					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://sp.mgmoveis.com.br/sitio-para-venda-na-regiao-de-pitangueirassp-com-6-alqueires-sendo-45-alqueires-305153008			
Dados do informante – Nome: MF Rural				Telefone: (14) 3454-5125	
Município: Pitangueiras			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input checked="" type="checkbox"/> Sítio	<input type="checkbox"/> Fazenda
Área:	14,52 ha	Valor: R\$ 3.100.000,00		Valor unitário: 213.498,62	
Descrição do elemento: Sítio para venda na região de Pitangueiras-SP com 6 alqueires sendo 4,5 alqueires em cana" possui Venda por R\$3.100.000, 6m² de área total, 6m² de área privada e está localizado em área Rural de Pitangueiras, Pitangueiras. Sítio para venda na região de Pitangueiras-SP com 6 alqueires sendo 4,5 alqueires em cana. Área total 6 alqueires / 14,52 hectares. Sendo 4,5 alqueires em cana, *valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso prévio. Fale conosco: (16) 4141-2228.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo		<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo		<input type="checkbox"/> Telefone	



AMOSTRA - 03			
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		https://sp.mgmoveis.com.br/fazendasitiochacara1para1venda11000001metros1quadrados1em1ibituiuva-296383498	
Dados do informante – Nome: MF Rural		Telefone: (14) 3454-5125	
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		10,00 ha Valor: R\$ 1.000.000,00 Valor unitário: 100.000,00	
Descrição do elemento: Fazenda/Sítio/Chácara para venda com 100000 metros quadrados em Ibitiúva – Pitangueiras, SP, possui Venda por R\$1.000.000, 100.000m ² de área e está localizado em Pitangueiras, SP.			
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input checked="" type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input checked="" type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1 <input type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input type="checkbox"/> Área de pastagens <input type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
			



AMOSTRA - 04					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://sp.mgfmovéis.com.br/sitio1venda11282601m1por1r1160000001zo na1rural1sertaozinho-297001497			
Dados do informante – Nome: Gold Imobiliária Ribeirão Preto			Telefone: (16) 4141-1070		
Município: Sertãozinho			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	12,83 ha	Valor: R\$ 1.600.000,00	Valor unitário: 124.707,72		
Descrição do elemento: O imóvel "Sítio à venda, 128260 m ² por R\$ 1.600.000,00 - zona rural - Sertãozinho/SP. Possui Venda por R\$1.600.000, 128.260m ² de área e está localizado em Área Rural de Cruz das Posses, Sertãozinho. Sítio com 5,30 alqueires na região de Sertãozinho X Dumont. Perto do asfalto. Planta 4 alqueires Área agricultável Terra de cultura. Duas casas Curralama Brete Represa muito boa baias para 600 porcos. Área de plantio Terra Plana Terra de cultura. Valores sujeitos à alterações sem prévio aviso.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input checked="" type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input type="checkbox"/> Ausente - 1	<input checked="" type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input checked="" type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					



AMOSTRA - 05				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-distrto-industrial-sertaozinho-sp-88906m2-id-2640993328/		
Dados do informante – Nome: Multi Imóveis			Telefone: (16) 3234-6008	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	8,89 ha	Valor: R\$ 5.000.000,00	Valor unitário: 562.429,70	
Descrição do elemento: Fazenda à venda em Zona Industrial de Sertãozinho - SP, com área de 88906 m² total. Frente a Rodovia Atílio Balbo e as empresas Triex e Petrotec, com asfalto e acesso para cidades vizinhas. Código do anunciante: FA0002 Código no Zap: 2640993328.				
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone	
				



AMOSTRA - 06				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-jardim-recreio-dos-bandeirantes-sertaozinho-sp-95000m2-id-2684446681/		
Dados do informante – Nome: Lago Imóveis			Telefone: (16) 99788-5090	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	9,50 ha	Valor: R\$ 6.000.000,00	Valor unitário: 631.578,95	
Descrição do elemento: Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 95000m ² - Jardim Recreio dos Bandeirantes, Sertãozinho – SP. (Código do anunciante: V198791 Código no Zap: 2684446681). Área total pronta para plantar com 95000m ² , sendo 270 m ² de frente para a rodovia. Localização privilegiada, próximo ao pedágio, base da polícia rodoviária e Posto Estoril. Mais informações ou agendar visita (16) 9 9 7 8 8 - 5 0 9 0 / (16) 9 9 6 2 8 - 8 3 3 0, ref. 198791 atualizado em 11/12.				
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone	
				



AMOSTRA - 07				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-Área-rural-de-sertaozinho-sertaozinho-sp-14m2-id-2755742822/		
Dados do informante – Nome: Canah Imóveis			Telefone: (16) 3237-8100	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	33,88 ha	Valor: R\$ 6.500.000,00	Valor unitário: 191.853,60	
Descrição do elemento: Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 14m ² - Área Rural de Sertãozinho, (Código do anunciante: 23351 Código no Zap: 2755742822). São 14 alqueires ricos em água, muito bem localizados em sertãozinho e com vários barracões, ideal para criação de cavalos ou confinamento de gado. Mais informações somente na visita.				
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input checked="" type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input checked="" type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input checked="" type="checkbox"/> Área de pastagens	<input type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone	
				







AMOSTRA - 08				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-sertaozinho-sp-16m2-id-2750976894/		
Dados do informante – Nome: Imobiliária Prospere			Telefone: (18) 3928-0678	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	38,72 ha	Valor: R\$ 3.500.000,00	Valor unitário: 90.392,56	
<p>Descrição do elemento: Sítio para Venda no bairro Centro, localizado na cidade de Sertãozinho / SP. Código do anunciante: 0587_2-3265059 Código no Zap: 2750976894). Total de 16 alqueires, possui 7 alqueires com plantação de cana de açúcar e a área margeia as águas do Rio Pardo. O sítio está estrategicamente situado às margens do Rio Pardo. Possui fácil acesso às rodovias, perfeito para quem busca privacidade e serenidade desejadas por aqueles que valorizam um estilo de vida mais calmo. Valor do Imóvel R\$ 3.500.000,00.</p>				
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone	
				



AMOSTRA - 09				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=265-Fazenda-para-Venda---SP-Sertaozinho---SP		
Dados do informante – Nome: Conecta Fazendas			Telefone: (11) 96634-2526	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
		<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		284,00 ha	Valor: R\$ 10.934.000,00	Valor unitário: 38.500,00
Descrição do elemento: Fazenda de 284 hectares no município de Sertãozinho - SP para produção de cana de açúcar, 76% da área plantada com cana no 3º corte, arrendada para Usina. Ótima oportunidade na região! 284 Ha Área Total				
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
		<input type="checkbox"/> Pecuária	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura
		<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
		<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone
				



AMOSTRA - 10			
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação:(Link)		https://vidanovaimob.com.br/imoveis/fazenda-sertaozinho-sp/	
Dados do informante – Nome: Vida Nova Consultoria Imobiliária		Telefone: (15) 97402-2190	
Município: Sertãozinho		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		1.089,00 ha	
Valor:		R\$ 137.700.000,00	
Valor unitário:		126.446,28	
Descrição do elemento: Área Total 450 Alqueires. Fazenda p/venda em Sertãozinho na Região de Ribeirão Preto/SP. Topografia: Plana; Solo: Terra Roxa de Massapé; Entre 5 a 6 Km do Asfalto; Em torno da Fazenda existem 3 grandes Usinas; 80% formada em Cana de Açúcar, arrendada a 75 Toneladas o Alqueire, Contrato até 2024; Renda Anual de R\$ 3.645.000,00; Sem benfeitorias. Valor de Venda – R\$ 306.000,00 o Alqueire. Valor Total – R\$ 137.700.000,00. Aceita Contraproposta á Vista. Condições de Pagamento: Entrada de 60%, o restante do Valor a combinar prazos curtos. Informações: (15) 97402-2190, (15) 99701.2190. Facebook: vidanova.sorocaba. Instagram: @vidanovaconsultor.			
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input checked="" type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1 <input type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input type="checkbox"/> Área de pastagens <input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
			

AMOSTRA - 11					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.pherconimoveis.com.br/imovel/2797504/terreno-venda-sertaozinho-sp-Área-rural?Mobile=1			
Dados do informante – Nome: Phercon Imobiliária			Telefone: (16) 3513-1800		
Município: Sertãozinho			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	2,00 ha	Valor: R\$ 1.200.000,00	Valor unitário: 600.000,00		
Descrição do elemento: Cód. 717 • TERRENO ÁREA DE 20.000m ² - Chácara Dom Bosco. R\$ 1.200.000,00. Ideal para investidores esta área de 20.000m ² , sem benfeitorias (tem 02 construções, mas em estado precário), na região conhecida como Fazenda Santa Rosa, na Área Rural de Sertãozinho, de fácil acesso pela Avenida Marginal José Osvaldo Marques, ao lado da Rodovia Armando de Salles Oliveira. Agende uma visita com nossos corretores.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					



AMOSTRA - 12			
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-180000-m-por-r\$-2.800.000-00-2999852500.html	
Dados do informante – Nome: Brioni Imóveis		Telefone: (16) 99251-0606	
Município: Jardinópolis		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
			<input type="checkbox"/> Sítio
			<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	18,00 ha	Valor: R\$ 2.800.000,00	Valor unitário: 155.555,56
Descrição do elemento: Sítio à venda, 180000 m² por R\$ 2.800.000,00 - Beira-Rio - Jardinópolis/SP. Área Rural, com 180.0000m² à venda. Sítio 18 Ha, a venda em Jardinópolis, platô natural com vista panorâmica para cidade de Jardinópolis e Ribeirão Preto, parte plantado em cana que está arrendada. Ideal para quem deseja descanso perto de centro urbano, mas desfrutando do relaxamento de estar em área Rural.			
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial
Topografia:	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input checked="" type="checkbox"/> Aclive / Declive
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone
			



AMOSTRA - 13					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-jardinopolis-jardinopolis-sp-447700m2-id-2749575101/			
Dados do informante – Nome: Canah Imóveis				Telefone: (16) 3237-8100	
Município: Jardinópolis			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	44,77 ha	Valor: R\$ 20.000.000,00		Valor unitário: 446.727,72	
Descrição do elemento: Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 447700m ² - Jardinópolis (Código do anunciante: 17916 Código no Zap: 2749575101). Fazenda com uma área de 18,5 alqueires plantados de Cana de açúcar, já está arrendado para uma Usina, fica ao lado de Jardinópolis, excelente opção de investimento. Venda R\$20.000.000,00.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input checked="" type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
 <p>SOLICITE AS IMAGENS </p> <p>16 3237.8100 </p>			 <p>SOLICITE AS IMAGENS </p> <p>16 3237.8100 </p>		



AMOSTRA - 14					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.goldimobiliariarp.com.br/imovel/Área-sales-oliveira-4-alqueires-paulista/AR0020-SINC			
Dados do informante – Nome: Gold Imobiliária				Telefone: (16) 98117-2980	
Município: Sales Oliveira			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	9,68 ha	Valor: R\$ 2.000.000,00		Valor unitário: 206.611,57	
Descrição do elemento: Sobre área com 4 alqueires paulista à venda em Sales Oliveira – SP. 4 alqueires paulista. Área total. Área à venda, para loteamento de casas, sendo total de 4 alqueires na cidade de Sales Oliveira-SP.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input checked="" type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input type="checkbox"/> Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input checked="" type="checkbox"/> Área de pastagens	<input type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo		<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo		<input type="checkbox"/> Telefone	
					







AMOSTRA - 15					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=254---Fazendas-para--Venda---SP-Morro-Agudo---SP			
Dados do informante – Nome: Conecta Fazendas				Telefone: (11) 96634-2526	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	210,00 ha	Valor: R\$ 7.770.000,00	Valor unitário: 37.000,00		
Descrição do elemento: Fazenda de 210 hectares, produtora de cana de açúcar (70% da área) na cidade de Morro Agudo no Estado de São Paulo. DETALHES 210 Ha Área Total.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive		
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta		
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim		
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					



AMOSTRA - 16				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-300-hectares-cana-de-acucar-sao-paulo-2988767532.html		
Dados do informante – Nome: Novo espaço Empreendimentos			Telefone: (31) 99106-5558	
Município: Morro do Agudo			Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
		<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		300,00 ha	Valor: R\$ 56.600.000,00	Valor unitário: 188.666,67
<p>Descrição do elemento: FAZENDA DE 300 HECTARES COM CANA EM MORRO AGUDO – SP. No asfalto da rodovia SP 373, sentido Barretos a 15 da Cidade, próxima da usina Raízen Cozan. Negociação direto com o proprietário! R\$ 550 MIL REAIS O ALQUEIRES PAULISTA ÁREA PLANTADA (RESERVA SERÁ PREÇO DE RESERVA DA REGIÃO). Entrada de 50% e restante até em 2 anos de prazo para pagamento! Estuda propostas. São 300 hectares com reserva (reserva da menos de 20 %). A reserva que der será vendida por preço de reserva da região. Valor da área agricultável e R\$ 550 mil reais os alqueires Paulista (negociável). Arrendada por 85 toneladas por alqueires. Arrendo termina em 2029. Colheita termina em julho! A USINA fornece a carta de desistência de compra! LOCALIZAÇÃO SÓ SERÁ FORNECIDA APÓS OS DADOS DO COMPRADOR! Se precisa comprar ou vender uma propriedade rural, entre em contato com nossa equipe. Será um prazer atender sua necessidade.</p>				
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial
		<input type="checkbox"/> Pecuária	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
		<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone

AMOSTRA - 17					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-morro-agudo-rural-2982225412.html			
Dados do informante – Nome: Taylor Fazendas				Telefone: (17) 99977-7878	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	65,34 ha	Valor: R\$ 10.000.000,00	Valor unitário: 153.045,61		
Descrição do elemento: Fazenda de cana em Morro Agudo.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input checked="" type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input checked="" type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input checked="" type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					

AMOSTRA - 18					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/fazenda-a-venda-em-morro-agudo-1324458709?lis=listing_1100			
Dados do informante – Nome: OLX			Telefone: ()		
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural			
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Urbano		
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	40,80 ha	Valor: R\$ 7.500.000,00	Valor unitário: 183.823,53		
Descrição do elemento: Fazenda a venda em Morro Agudo. Fazenda a venda de 16,86 alqueires, 13,9 alqueires em cana arrendada para usina Bazan a 80 ton/alqueire, e 2,96 alqueires em área de reserva.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive		
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta		
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim		
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					

AMOSTRA - 19				
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/sitio-em-morro-agudo-23-alqueires-10-350-000-00--d-1359991704?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0		
Dados do informante – Nome: OLX - Cardoso Sítios			Telefone: (16) 99714-8009	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
		<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		55,66 ha	Valor: R\$ 10.350.000,00	Valor unitário: 185.950,41
Descrição do elemento: Código do anúncio: 1GC55HF. Sítio em Morro Agudo 23 alqueires, plantado 19 em cana, arrendamento 60 toneladas, o proprietário paga mais 10 toneladas por fora para respeitar o contrato até terminar, ou soma as toneladas e desconta no valor, preço e de 10.350.000.00.				
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
		<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone
				

AMOSTRA - 20			
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-rural-2966437883.html	
Dados do informante – Nome: Terrenos em Franca-Mariana Cintra Pereira		Telefone: (16) 99999-7420	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		10,31 ha Valor: R\$ 1.260.000,00 Valor unitário: 122.211,45	
Descrição do elemento: Sítio residencial para Venda, Rural, Morro Agudo, 3,00 ALQUEIRES útil, 4,26 ALQUEIRES total - 21/06/2022.			
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input checked="" type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1 <input type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input type="checkbox"/> Área de pastagens <input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
 <p>VENDE-SE SITIO</p> <p> MORRO AGUDO 4,26 ALQUEIRES</p> <p>www.terrenosemfranca.com.br  16 99999 7420</p> <p>R\$ 1.260.000</p>		 <p>VENDE-SE SITIO</p> <p> MORRO AGUDO 4,26 ALQUEIRES</p> <p>www.terrenosemfranca.com.br  16 99999 7420</p> <p>R\$ 1.260.000</p>	

AMOSTRA - 21					
Data: 12/12/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-3120001733480837718			
Dados do informante – Nome: Trovit				Telefone: ()	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	726,00 ha	Valor: R\$ 135.000.000,00		Valor unitário: 185.950,41	
Descrição do elemento: FAZENDA EM MORRO AGUDO 300. Alqueires262. Alqueires de Cana arreamentos Biosev a 78 toneladas. Vencimento 2028Valor R\$ 135 milhões. R\$ 450 mil o Alqueires - 04/12/2024.					
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica		
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone		
					

AMOSTRAS - IMÓVEIS TRANSACIONADOS EM PONTAL EM 2024 – ITBI

AMOSTRA 22

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:24:24 Usuário: NÚMERO 4739			
Adquirente: 000043153				Transmitente: 000043154					
Nome: [REDACTED]				Nome: [REDACTED]					
Endereço: FAZENDA CORREGO DAS PEDRAS, Nº S/N CEP: 14177970				Endereço: JOSE BARATELLA, Nº 818 CEP: 14171025					
Bairro: ZONA RURAL		Cidade: SERTAOZINHO		Tabelionato:					
CPF/CNPJ: 12825447000189		RG/Inscr Estadual:		Município: -					
Cadastro do Imóvel: 000043153	Matrícula do Imóvel: 3.498	Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00			
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDA (TOTAL)		Data da Transação: 27/03/2024	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 17.543.818,10	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00		
Propriedade: SÍTIO RESSACA				Alíquota Normal: 2	Alíquota Financ: 1	Alíquota Não Financ: 2			
Localização: ITBI DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MAT. 3.498 CRI DE PONTAL COM ÁREA DE 173,6347ha, VALOR DE MERCADO R\$ 17.543.818,10, VALOR TRANSMISSÃO R\$ 17.543.818,10				ITBI: 399.676,36	Valor:	Correção:			
Sócios Adquirentes:				Sócios Transmitentes:				Multa:	Juros:
								Acrescimo:	Descon:
				Vencimento:	Valor Total:				

Autenticação Mecânica no Verso VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 23

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:25:05 Usuário: NÚMERO 4740			
Adquirente: 000043153				Transmitente: 000043154					
Nome: [REDACTED]				Nome: [REDACTED]					
Endereço: FAZENDA CORREGO DAS PEDRAS, Nº S/N CEP: 14177970				Endereço: JOSE BARATELLA, Nº 818 CEP: 14171025					
Bairro: ZONA RURAL		Cidade: SERTAOZINHO		Tabelionato:					
CPF/CNPJ: 12825447000189		RG/Inscr Estadual:		Município: -					
Cadastro do Imóvel: 000043153	Matrícula do Imóvel: 1.882	Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00			
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDA (TOTAL)		Data da Transação: 27/03/2024	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 367.308,53	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00		
Propriedade: SÍTIO AMÁLIA				Alíquota Normal: 2	Alíquota Financ: 1	Alíquota Não Financ: 2			
Localização: ITBI DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MAT. 1.882 CRI DE PONTAL COM ÁREA DE 3,6346ha, VALOR DE MERCADO R\$ 367.308,53, VALOR DE TRANSMISSÃO R\$ 367.308,53				ITBI: 7.346,17	Valor:	Correção:			
Sócios Adquirentes:				Sócios Transmitentes:				Multa:	Juros:
								Acrescimo:	Descon:
				Vencimento:	Valor Total:				

Autenticação Mecânica no Verso VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 24

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:25:49 Usuário:							
Adquirente: 000043349						Transmitente: 000043350							
Nome: [REDACTED]						Nome: [REDACTED]							
Endereço: CAIO PRADO, Nº 30 CEP: 01303000						Endereço: FAZENDA LAGOA GRANDE, Nº S/N CEP: 14640000							
Bairro: [REDACTED]			Cidade: SAO PAULO			Tabelionato:							
CPF/CNPJ: 53720334000104			RG/Inscr Estadual:			Município: -							
Cadastro do Imóvel: 000043349		Matrícula do Imóvel: 170		Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00					
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDA (TOTAL)		Data da Transação: 21/05/2024		Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 3.170.000,00	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00					
Propriedade:						Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1	Aliquota Não Financ.: 2					
Localização: ITBI DO IMÓVEL RURAL SÍTIO SALMO 23 (SÍTIO DOIS C) DESCRITO NA MAT. 170 CRI DE PONTAL COM ÁREA DE 29,81ha, VALOR MERC. R\$ 3.170.000,00, V. TRANSM: R\$ 3.170.000,00						ITBI: 63.400,00	Valor:	Correção:					
Sócios Adquirentes						Sócios Transmitemtes						Multa:	Juros:
												Acréscimo:	
Vencimento:						Valor Total:							

Autenticação Mecânica no Verso.

VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 25

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:27:41 Usuário:							
Adquirente: 000043442						Transmitente: 000043443							
Nome: [REDACTED]						Nome: [REDACTED]							
Endereço: RUA APRÍGIO DE ARAUJO, Nº 1306 CEP: 14160550						Endereço: PADRE HUMBERTO LAHAJE, Nº 380 CEP:							
Bairro: CENTRO			Cidade: SERTAOZINHO			Tabelionato:							
CPF/CNPJ: 55439035000113			RG/Inscr Estadual:			Município: -							
Cadastro do Imóvel: 000043442		Matrícula do Imóvel: 3.260		Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00					
Natureza da Transação: 15 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL		Data da Transação: 13/06/2024		Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 1.071.460,00	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00					
Propriedade: CHACARA LAGOA SECA						Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1	Aliquota Não Financ.: 2					
Localização: ITBI DE INTEGRALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MAT, 3,260 CRI DE PONTAL COM ÁREA DE 28,0 ha, V. MERCADO R\$ 1.049.000,00, V. INTEGRALIZAÇÃO R\$ 1.071.460,00						ITBI: 21.429,25	Valor:	Correção:					
Sócios Adquirentes						Sócios Transmitemtes						Multa:	Juros:
												Acréscimo:	
Vencimento:						Valor Total:							

Autenticação Mecânica no Verso.

VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 28

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:33:31 Usuário: PATRICIA NÚMERO 5114	
Adquirente: 000011078				Transmitente : 000043990			
Nome: [REDACTED]				Nome: [REDACTED]			
Endereço: FAZENDA DOIS CORREGOS, Nº S/Nº CEP: 14180000				Endereço: FAZENDA SÃO MIGUEL, Nº S/N CEP:			
Bairro: ZONA RURAL		Cidade: PONTAL		Tabelionato:			
CPF/CNPJ: 52279890000116		RG/Inscr Estadual: 550.004.858.119		Município: -			
Cadastro do Imóvel: 000011078	Matrícula do Imóvel: 7.738	Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00	
Natureza da Transação: 04 - ARREMATACÃO (TOTAL)		Data da Transação: 25/10/2024	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 4.814.658,86	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00
Propriedade: FAZENDA SÃO MIGUEL II AREA II				Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1	Aliquota Não Financ.: 2	
Localização: ITBI DE ARREMATACÃO DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MAT. 7.738 CRI DE PONTAL COM AREA DE 24,1896ha, V. ARREMATACÃO R\$ 4.814.658,86				ITBI: 96.293,16	Valor:	Correção:	
					Multa:	Juros:	
					Acréscimo:	Descon:	
				Vencimento:	Valor Total:		
Sócios Adquirentes:		Sócios Transmitedentes:					

Autenticação Mecânica no Verso

VIA CARTORIO



AMOSTRA 29



 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis						Data Emissão: 19/12/2024 Hora: 16:34:38 Usuário: PATRICIA NÚMERO 5133	
Adquirente: 000018986				Transmitente : 000028740			
Nome: [REDACTED]				Nome: [REDACTED]			
Endereço: SÍTIO SANTO ANTONIO, Nº 00000 CEP: 14180000				Endereço: RUA LOURENÇO DE BARROS MOURA, Nº 00480 CEP:			
Bairro: ZONA RURAL		Cidade: PONTAL		Tabelionato:			
CPF/CNPJ: 86235362820		RG/Inscr Estadual: 9259626		Município: -			
Cadastro do Imóvel: 000018986	Matrícula do Imóvel: 2.428	Setor:	Quadra:	Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00	
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDA (PARCIAL)		Data da Transação: 07/11/2024	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Vir da Aquisição: 204.676,90	Vir da Parte Financiada: 0,00	Vir da Parte Não Financiada: 0,00
Propriedade: SÍTIO BOA VISTA				Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1	Aliquota Não Financ.: 2	
Localização: ITBI DA PARTE IDEAL DE 37,50% DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MAT. 2.428, COM ÁREA DE 4,99,45 ha, V.MERCADO PARTE IDEAL R\$ 204.676,90, V.TRANSM: R\$200.000,00				ITBI: 4.093,54	Valor:	Correção:	
					Multa:	Juros:	
					Acréscimo:	Descon:	
				Vencimento:	Valor Total:		
Sócios Adquirentes:		Sócios Transmitedentes:					



Autenticação Mecânica no Verso



VIA CARTORIO

Obs.: As amostras relativas aos bens negociados em Pontal no ano de 2024 e tiveram os nomes de adquirentes e transmitentes excluídos, em função do respeito à particularidade da informação. Os documentos originais poderão ser adquiridos na Prefeitura Municipal de Pontal.



AMOSTRA - 30				
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		http://www.europalandimobiliaria.com.br/imovel/1590228/fazenda-venda-pitangueiras-sp-fazenda		
Dados do informante – Nome: Europa Land			Telefone: (14) 99904-5103	
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
		<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		65,34 ha	Valor: R\$ 5.670.000,00	Valor unitário: 86.776,86
Descrição do elemento: EUROPA LAND NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VENDE 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. Agende uma visita.				
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial
		<input type="checkbox"/> Pecuária	<input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
		<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone
				

AMOSTRA - 31			
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-pitangueiras-sao-paulo/1133	
Dados do informante – Nome: Fazenda Aberta		Telefone: (11) 99977-0807	
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		138,00 ha Valor: R\$ 10.000.000,00 Valor unitário: 72.463,77	
Descrição do elemento: Descrição: Com 52 em cana arrendada a 68 toneladas, cultura roxa. Rica em água. Próximo a várias usinas. Fotos somente no privado.			
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input checked="" type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1 <input type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input type="checkbox"/> Área de pastagens <input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
			

AMOSTRA - 32			
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		http://www.europalandimobiliaria.com.br/imovel/1641669/fazenda-venda-morro-agudo-sp-fazenda	
Dados do informante –Nome: Europa Land		Telefone: (14) 99904-5103	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		106,00 ha	
Valor:		R\$ 8.000.000,00	
Valor unitário:		75.471,70	
Descrição do elemento: 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 . 1º Corte. Solo Vermelho. Não Tem Benfeitorias. Docs 100% Ok.			
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input type="checkbox"/> Pecuária	
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input checked="" type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1 <input type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input type="checkbox"/> Área de pastagens <input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial: À 20 Km de Morro Agudo.			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
			

AMOSTRA - 33				
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/1648038/fazenda-venda-morro-agudo-sp-rural		
Dados do informante – Nome: Taylor Fazendas			Telefone: (51) 99912-2704	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural		<input type="checkbox"/> Urbano
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara
		<input type="checkbox"/> Sítio	<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área:		145,2 ha	Valor: R\$ 15.500.000,00	Valor unitário: 106.749,31
Descrição do elemento: 60 Alqueires em Morro Agudo.40 alq de cana própria. Segundo corte. 13 alq de reserva e represa boa de água, 7 alq de benfeitorias. Sendo: Sede espetacular,11 casas de funcionários. Estrutura gado elite. Beira rodovia. Boa de água. Totalmente plana.14 km Biosev, 26 km Tereos Mandu. R\$ 15.500.000.00. Taylor Creci 203.921.				
Finalidade Utilização		<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura
		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial
		<input type="checkbox"/> Pecuária		<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive / Declive
Presença de benfeitoria:		<input type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input checked="" type="checkbox"/> Completa - 3
Qualidade das benfeitorias		<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Alta
Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica
		<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone
				

AMOSTRA - 34				
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		http://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=254---Fazendas-para--Venda---SP-Morro-Agudo-SP		
Dados do informante – Nome: Conecta Fazendas			Telefone: (11) 99877-6880	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Chácara	<input type="checkbox"/> Sítio
				<input checked="" type="checkbox"/> Fazenda
Área:	210,00 ha	Valor: R\$ 7.770.000,00	Valor unitário: 37.000,00	
Descrição do elemento: Fazenda de 210 hectares, produtora de cana de açúcar (70% da área) na cidade de Morro Agudo no Estado de São Paulo.				
Finalidade Utilização	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Residencial
Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausente - 1	<input type="checkbox"/> Média - 2	<input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta	
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:	<input type="checkbox"/> Área de floresta	<input type="checkbox"/> Área de pastagens	<input checked="" type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Telefone	

AMOSTRA - 35			
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA	
Origem da Informação: (Link)		https://www.mfrural.com.br/detalhe/377496/sitio-78ha-parte-ideal-c-benfeitorias-morro-agudo-sp	
Dados do informante – Nome: MF Rural		Telefone: (14) 3454-5125	
Município: Morro Agudo		Região / Bairro: Zona Rural	
Classificação do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano	
Tipo do imóvel:		<input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Chácara <input type="checkbox"/> Sítio <input checked="" type="checkbox"/> Fazenda	
Área: 78,34 ha		Valor: R\$ 2.700.130,00	
Valor unitário: 34.466,81			
Descrição do elemento: SÍTIO 78HA (PARTE IDEAL), C/ BENFEITORIAS, MORRO AGUDO/SP Parte ideal de fazenda c/ 78,34 hectares (total 1.166,83 ha), c/ benfeitorias, Faz. Indaiá, Estr. Municipal de Barretos – Morro Agudo, confrontando c/ os Córregos Santaninha e Ingoiozinho e Ribeirão Indaiá, Cad. Incri 605.085.005.428-1, CRI 2.209. (PARCELÁVEL) (Nº Ordem 161/2019; Proc. 0000341-10.2019.8.26.0374) (R\$ 4.500.216,57) MORRO AGUDO/SP.			
Finalidade		<input type="checkbox"/> Não explorado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Silvicultura <input checked="" type="checkbox"/> Pecuária	
Utilização		<input type="checkbox"/> Lazer / Turismo <input type="checkbox"/> Agricultura <input type="checkbox"/> Agroindustrial <input type="checkbox"/> Residencial	
Topografia:		<input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Ondulada <input type="checkbox"/> Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:		<input type="checkbox"/> Ausente - 1 <input checked="" type="checkbox"/> Média - 2 <input type="checkbox"/> Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias		<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Localização:		<input type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Ruim	
Particularidades:		<input type="checkbox"/> Área de floresta <input checked="" type="checkbox"/> Área de pastagens <input type="checkbox"/> Outra	
Distância ao centro comercial:			
Infraestrutura da região:		<input checked="" type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	
		<input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Telefone	
 <p>AS DELIMITAÇÕES NA IMAGEM SE REFEREM À ÁREA TOTAL DE 1.166,83 HA DO IMÓVEL. A PENHORA RECAI APENAS SOBRE 78,34 HECTARES.</p>		 <p>AS DELIMITAÇÕES NA IMAGEM SE REFEREM À ÁREA TOTAL DE 1.166,83 HA DO IMÓVEL. A PENHORA RECAI APENAS SOBRE 78,34 HECTARES.</p>	

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









