

LAUDO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS



Prefeitura Municipal

PONTAL - SP

Propósito – VTN

Engenheiro Agrônomo: José Ranufo Rodrigues de Macêdo

Engenheiro de Avaliações

HFM Consultoria e Negócios

14/05/2021



INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

Pontal, 14 de maio de 2021.



FICHA RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO	14 de maio de 2021
DATA DA VISTORIA	14 de abril de 2021
OBJETO	Imóveis rurais
FINALIDADE	Determinar o Valor Médio da Terra Nua - VTN
METODOLOGIA	Método Comparativo de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira deNorma Técnicas (ABNT 14.656-1 e 14.653-3).
LOCALIZAÇÃO	Município de PONTAL -SP.
MERCADO	O mercado imobiliário reflete o estado da economia brasileira. A crise econômica e o COVID-19 afetou toda a composição do cenário de comercialização e dificultou, em alguns momentos o processo de venda de imóveis. Apesar desse fato a comercialização de imóveis rurais na região geoeconômica, devido à proximidade com a capital, apresenta uma liquidez média, número de ofertas alta e uma média absorção pelo mercado.

VALORES MÉDIOS ADOTADOS EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA

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

Profissional: José Ranufo Rodrigues de Macêdo

ART: MG20210281889 RNP: 1402089503



1. DADOS DO PROPONENTE

1.1. Nome: Prefeitura Municipal de Pontal

1.2. Endereço: Rua Guilherme Silva, 337 - Centro

1.3. CNPJ: 45.352.267/0001-86

1.4. Telefone: (16) 3953-9999

1.5. Município: Pontal

1.6. CEP: 14.180-000

2. RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO

2.1. Nome: José Ranufo Rodrigues de Macêdo

2.2. CPF: 519.398.356-15

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

2.4. Crea/MG: 480620/D - IBAPE N° 1038

2.5. Telefone: (31) 99493.5000

2.6. E-mail: joseranufo2008@yahoo.com.br

2.7. ART: MG20210281889

2.8. RNP: 1402089503

3. FINALIDADE

Calcular o valor do VTN (Valor da Terra Nua) para fins de ITR no município.

4. 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 2021, baseando-se em informações fidedignas do valor da terra pesquisadas no mercado local e na 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 de prestar a informação segundo preconiza a legislação, promovendo assim justiça fiscal.

Neste ínterim, foi efetuada também visita técnica ao município de Pontal e foram realizadas pesquisas em sites especializados para averiguar sobre a produção agropecuária da região e o uso e ocupação das terras, entre outras informações importantes para conhecimento e definição das prováveis variáveis capazes de explicar matematicamente, os valores dos terrenos no município.

Foram realizadas pesquisas de mercado de valores de imóveis de fato transacionados no município e de valores de terras ofertadas no mercado, 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 <u>Imposto Territorial Rural</u> (ITR-2021) 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 que verificam o valor das terras com enfoques específicos, permitiu ampliar o enfoque analítico e refinar a análise do Valor da Terra Nua. Esse valor é importante por ocasião do preenchimento das declarações de ITR (DITR'S), bem como o grau de utilização das terras.

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

ÁRE TOTAL DO IMÓVEL	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
(em hectares)	Até 30	Mairo que 30 até 50	Mairo que 50 até 65	Mairo 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
Acima de 5000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Quadro 1 – Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização (Fonte Incra).



5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

6. 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 do município.
- ✓ Cabe observar, entretanto, que a valoração de cada imóvel rural na Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) deve ser realizada segundo as características específicas da área declarada, servindo os dados de VTN do SIPT (Sistema de Preços de Terras da Receita Federal) apenas como referência para o procedimento de autoavaliação a preços de mercado que o titular do imóvel rural deve realizar.
- ✓ Para o preenchimento correto da DITR, o proprietário, obviamente, deve ser fidedigno à aptidão das suas respectivas glebas rurais e logicamente deve informar corretamente as áreas ocupadas com lavouras de aptidão boa, lavouras de aptidão regular, lavouras de aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural, além de áreas para preservação da fauna e da flora.
- ✓ As informações do imóvel paradigma, serão introduzidas na inferência estatística e servirão como base de cálculo para o VTN médio municipal, conforme a Instrução Normativa IN 1877-2019.
- ✓ As amostras de imóveis transacionados foram fornecidas pela Prefeitura Municipal e retrata os valores oficiais de venda de imóveis ocorridas em 2020, através das fichas de ITBI. Já os dados provenientes do mercado local, foram considerados fidedignos e de boa fé e foram usadas como ponto de partida para determinação do VTN médio.



✓ São poucos os imóveis ofertados no município em função da rentabilidade das áreas de plantio de cana de açúcar. "Quem tem não vende e quem vende é por preços geralmente exorbitantes e para loteamentos" – palavras de um corretor local.

- √ 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.
- ✓ A caracterização do município está fundamentada no Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico (CONSÓRCIO ENGECORPS-MAUBERTEC /março-2015).

7. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

7.1. Data

As visitas técnicas nas propriedades rurais do município foram realizadas em abril e as pesquisas de mercado foram finalizadas em maio de 2021.

7.2. Contexto regional

A estrutura produtiva e socioeconômica da agricultura de alguns Estados brasileiros tem sido alterada, sobremaneira, com o avanço da cultura da cana-de-açúcar. Costuma-se afirmar que o Estado de São Paulo, em particular, está se transformando em um "mar de cana", em alusão à contínua e forte expansão dessa cultura no Estado ao longo dos últimos anos. (http://www.iea.sp.gov.br)

7.2.1. Considerações iniciais

Para conhecimento dos valores dos impostos recebidos pelo município e sua relação com os municípios de sua região de influência imediata, foram feitos estudos pelos técnicos da HF Moreira Consultoria e elaborado um quadro para facilitar o entendimento dos valores de VTN praticados na região. Todos os municípios estão ligados à produção de cana de açúcar.



TRANSFERÊNCIA Convênio VALOR **MUNICÍPIOS** ÁREA VTN VTN EM 2020 com a RECEBIDO **LINDEIROS** (2020)(HA) (2019) (2020) /HA (R\$) (TCU) RFB Jardinópolis 50.186,97 R\$ 517.425,78 Vigente 10,28 29.405,00 35.000,00 Morro Agudo 138.812,72 R\$ 4.938.922,05 42.736,84 Vigente 35,63 39.666,67 Sales Oliveira 30.577,59 R\$ 391.217,07 Vigente 12,88 37.800,00 39.268,72 Sertãozinho Vigente 49.000,00 40.308,81 R\$ 1.624.169,49 40,32 47.236,34 **Pitangueiras** 43.063,79 R\$ 1.422.665,73 Vigente 33,12 30.651,28 29.765,00 **Pontal** 35.637,15 269.794,75 Vigente 7,59 29.103,60 28.144,67 Valor médio recebido 23,3033 35.643,82 37.319,21

Quadro 2- Informações sobre Pontal e seu entorno imediato - Valor recebido/há - Fonte: HF Moreira

Sabendo que o recebimento do ITR está diretamente ligado à dimensão territorial do município, entre outros itens, no quadro acima contemplamos os municípios 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 2020 e os valores de terra nua praticados nos anos de 2019 e 2020. Pode ser verificado, no entanto, que Pontal possui o menor valor de recebimento de ITR da região por hectare (R\$7,59) contra R\$(40,32) de Sertãozinho. Morro Agudo possui a maior área e o maior recebimento, porém, o valor recebido por hectare (R\$35,63), ainda fica abaixo de Sertãozinho, que recebe R\$40,32 por hectare.

O município de Pontal e Pitangueiras retroagiram nos valores de VTN no ano de 2020 enquanto os demais municípios elevaram os valores da terra em relação a 2019. Pontal, conforme os dados, é o município que possui o menor VTN da região geoeconômica. A média de VTN da região geoeconômica é de R\$ 23,3033 por hectare, enquanto que Pontal recebe apenas R\$7,59.

Chamamos atenção neste ponto quando comparamos Pontal com seu município lindeiro Pitangueiras. Ambos possuem áreas territoriais e VTN's semelhantes, porém, Pitangueiras possui recebimento cinco vezes maior que Pontal, mostrando neste ponto, eficiência na gestão do imposto.

MINISTÉRIO DA Receita Federal **ECONOMIA** VALORES DE TERRA NUA - EXERCÍCIO 2020 (em R\$ 1,00) PONTAL 28.144.67 24.015,05 20.822,51 18.180,60 13.788,00 11.730,11 30.000,00 21.000,00 JARDINOPOLIS 35.000.00 25.000.00 17.400.00 14.166.67 2 37.710,99 MORRO AGUDO 42.736,84 27.834,48 23.166,64 18.857,64 12.930,68 1 29.942,40 23.070,38 SALES OLIVEIRA 19.143.50 14.234.91 SERTAOZINHO 49.000.00 37.000,00 36.700,00 26.000.00 20.800.00 20.500.00 PITANGUEIRAS 29.765.00 26.161.20 22,704,35 20.047.94 15.325.39 12,208,60

Quadro 3 - Valores de Terra Nua praticados no entorno imediato de Pontal - Fonte: RFB

7.2.2. Caracterização municipal

O município de Pontal localiza-se na região norte do Estado de São Paulo, estendendo-se por 356 km², com altitude média de 520 metros acima do nível do mar e sua sede situa-se nas coordenadas geográficas 21°01'22" de latitude sul e 48°02'17" de longitude oeste. Pontal está inserido na Região Administrativa de Ribeirão Preto e Região de Governo de Ribeirão Preto, fazendo divisa com os municípios de Morro Agudo ao Norte, Sertãozinho ao Sul, Santa Cruz das Palmeiras a Leste e Sales Oliveira a Oeste. Distante 360 km da capital paulista, o acesso ao município, a partir da capital, pode ser feito através das Rodovias dos Bandeirantes (SP-348) ou Anhanguera (SP-330), e, a partir de Campinas, segue pela Rodovia Anhanguera (SP-330). Através da Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira (SP-322) – Anel Viário Contorno Sul de Ribeirão Preto – segue pelas rodovias Atílio Balbo, Armando Salles de Oliveira e pela via de acesso Maurilio Biagi (SPA-343/322). A Ilustração 2.1 mostra essa situação. 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.



7.2.3 Geomorfologia

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

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

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

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

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

7.2.4 Pedologia

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.

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).

7.2.4 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.

7.2.5 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 4.

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 04 - Dados das estações pluviométricas de Pontal

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

O gráfico da Figura 1 possibilita uma análise temporal das características das chuvas, apresentando a distribuição das mesmas ao longo do ano, bem como os períodos de maior e menor ocorrência. Verifica-se uma variação sazonal da precipitação média mensal com duas estações representativas, uma predominantemente seca e outra predominantemente chuvosa. O período mais chuvoso ocorre de outubro a março, quando os índices de precipitação média mensal são superiores a 115 mm, enquanto que o mais seco corresponde aos meses de abril a setembro com destaque para junho, julho e agosto, que apresentam médias menores que 25 mm. Ressalta-se que os meses de dezembro e janeiro apresentam os maiores índices de precipitação, atingindo uma média de 251 mm e 240 mm, respectivamente.

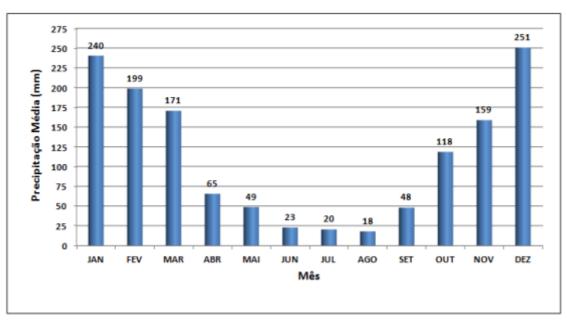


Figura 1 – Precipitação Média Mensal no Período de 1936 a 2000, Estação C5-024 F (Fonte: - Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE)

7.2.6 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 Ilustração 2.2 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.

Mapa de Localização da UGRHI 09 no Estado de São Paulo LEGENDA Limite USRHI 9 Limite Estadual Limite Municipal Tubarão Serra Geral JABOTICABAL GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. PLANOS MUNICIPAIS DE SAVIEAMENTO - LICRI-II 99 PONTES Base Carlogiáfica do Salado de São Paulo (1 50.000) - ISGE Estovação: Engacopia, 2013 MUNICIPIO DE PONTAL Macrodrenagem

Figura 2 – Macrodrenagem do município de Pontal. (Fonte: ibge-2013)



7.2.7 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.

7.2.8 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 3 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%).

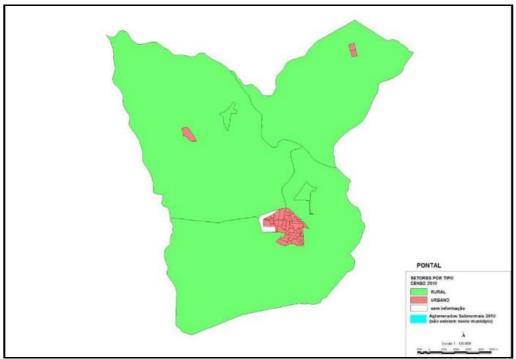


Figura 3 - Setores do município de Pontal, conforme Censo 2010 do IBGE Fonte: IBGE (2010)

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.

7.2.9 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%.

7.2.3. Informações sobre o Valor da Terra Nua

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 em penalidades, de acordo com o artigo 14 da Lei Complementar 101/2000 – que trata da renúncia de receita do VTN de referência do ano anterior.

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



7.2.4. Renda Municipal

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

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

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

7.2.5. Infraestrutura Urbana

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

◆ Sistema Viário

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

◆ Energia



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

◆ Saúde

Em Pontal, segundo dados do IBGE (2009), há 14 estabelecimentos de saúde, no qual 9 são públicos municipais e 5 são privados e destes, 2 atendem também o SUS. No entanto há no município apenas 1 estabelecimento que possui o serviço de internação, sendo este privado, com 62 leitos disponíveis e que atende também o SUS. Em relação à taxa de mortalidade infantil, destaca-se o fato de Pontal apresentar queda nos índices no período de 2009 a 2011, mesma tendência apresentada no Estado. Na RG, porém, há aumento nas taxas em 2010 e queda em 2011. O Quadro 2.8 apresenta os índices.

♦ 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.

7.2.6. 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.

7.2.7. 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 5.

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 5 Indicadores Ambientais Fonte: Fundação SEADE.

8. VALORES DE TERRA NUA POR APTIDÃO APURADOS NO ANO DE 2020

2020 Município					Valores médi	os (R\$/ha)
	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
PONTAL (R\$)	28.144,67	24.015,05	20.822,51	18.180,60	13.788,00	11.730,11

Quadro 6 - Quadro de valores de VTN apurados no SIPT para 2020 (RFB).

No quadro 6 apresentamos os valores de VTN apurados no município para o ano de 2020.

8.1.1. 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.

9.0 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).

Conforme pesquisado no site da Embrapa (https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal), Pontal possui módulo fiscal de 12 ha.



Quadro 7 - Valor do módulo fiscal em Pontal - 20 hectares.

Em Pontal, de acordo com os dados oficiais do INCRA, existem cerca de 3.477 propriedades cadastradas, sendo as mesmas de pequeno, médio e grande porte, conforme quadro abaixo:

PONTAL – SP -TAMANHO DAS PROPRIEDADES - INCRA				
DE 0 A 30 HECTARES	310			
DE 30 A 100 HECTARES	159			
DE 100 A 300 HECTARES	58			
DE 300 A 500 HECTARES	18			
De 500 a 1000 HECTARES	9			
Acima de 1000 HECTARES	3			
TOTAL	557			

Quadro 8 – Propriedades cadastradas – Fonte INCRA.

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

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

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

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

9.2 São isentos do ITR:

- 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 artigoanterior;
 - c) o assentado não possua outro imóvel.
- II O conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe oslimites 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 310 propriedades menores que 30 hectares, só não pagarão impostos aqueles proprietários que façam uso da terra para sua subsistência e que não possuam outros imóveis em seu nome.

10. PESQUISAS DE VALORES DE MERCADO

10.1 Método

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, adotamos para efetivação dos cálculos de VTN no município de Pontal <u>O MÉTODO COMPARATIVO</u> <u>DE DADOS DE MERCADO</u>, por entendermos estar em conformidade com a norma e como o mais indicado para o caso presente.

Porquanto, a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido de se fazer a apuração de valores praticados e/ou propostos para terrenos semelhantes e/ou comparáveis <u>ao imóvel avaliando (paradigma)</u>, quanto à sua localização, aptidão agrícola, dimensão, sua topografia, dentre outros fatores que influenciam, direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização dos terrenos. O imóvel paradigma possui área média equivalente à maioria dos imóveis do município (60 hectares), uma aptidão restrita e uma localização boa para a região.

10.2 Especificação da Avaliação

De acordo com o exposto pela Norma Brasileira de Avaliação NBR 14.653-3 para avaliação de imóveis rurais e NBR-14.653-1, procedimentos gerais, da ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas, o presente trabalho atende as premissas necessárias para ser classificado pela norma como um Laudo Completo de Avaliação de um Imóvel Rural.



O avaliador, juntamente com sua equipe de técnicos, fez o reconhecimento dos terrenos, a presença de corpos hídricos, a presença e a qualidade dos acessos e estradas municipais e estaduais, bem como a presença ou não de vegetação mais abundante, grotas, benfeitorias, capoeiras, presença de fábricas e usinas de

açúcar e álcool, áreas de conservação ambiental e outras especificidades que influenciam no valor dessas propriedades. Estas pesquisas realizadas facilitaram o entendimento do município como um todo, possibilitando seu reconhecimento e valoração territorial.

Após os cálculos, verificou-se que, de acordo com as normas, o Laudo Agronômico alcançou o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

10.3 Caracterização dos imóveis avaliando

Trata-se este Laudo, da estimativa de valores de imóveis localizados na Zona Rural de Pontal e na mesma região geoeconômica, cuja vistoria foi realizada em fevereiro e em março de 2021, por ocasião da pesquisa de preços para os cálculos de VTN do ano corrente.

10.4 Descrição dos imóveis

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

10.5 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.

10.6 Topografia

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

10.8 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.

11 - PESQUISA DE MERCADO REALIZADA

As investigações referentes aos imóveis ofertados e transacionados no mercado forneceram subsídios para a determinação dos valores de VTN calculado e estes, foram pesquisados e compilados com justeza e imparcialidade.

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

11.1- Metodologia avaliatória pela estatística inferencial:

11.1.1 – Tratamento estatístico

O tratamento estatístico visa eliminar eventuais diferenças que, por ventura existam entre os elementos comparativos coletados, com o imóvel avaliando ou paradigma. A função é realizada através da aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com a regressão linear, utilizando-se estatística inferencial.



Neste caso, optaremos pela regressão linear e utilizamos as variáveis localização, dimensão do imóvel e aptidão agrícola, na formação de nossa equação matemática explicativa.

Para se obter o valor de mercado da propriedade rural paradigma por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, usando terrenos semelhantes ofertados na zona rural, contando com 20 (vinte) 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 três variáveis independentes: localização, aptidão agrícola e área total.

11.1.2 Variável Dependente:

Valor por hectare (valor unitário):

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

Valor/hectare = Valor total / Área total.

11.1.3 Variáveis Independentes usadas no modelo (Quantitativa e Códigos alocados)

- Área total: variável quantitativa medida em ha
- Aptidão Agrícola: 1= Aptidão restrita;

2= Aptidão regular

3= aptidão boa

Localização: 1= Propriedade mais distante da sede municipal;

2= Propriedade mediamente distante da sede;

3= Propriedade mais próxima da sede municipal



11.1.4 Estimativas de valor

Após os cálculos do VTN do município de Pontal pode-se verificar que o <u>valor mínimo</u> dos terrenos para os imóveis avaliando encontrados no modelo foi de **R\$** 30.363,05/ha, <u>o valor médio</u> foi de **R\$** 33.951,90 e <u>o valor máximo</u> de **R\$** 37.540,74/ha.

A decisão sobre os valores arbitrados para o VTN levou em consideração, além da classe de uso da terra, os respectivos tamanhos e a ocupação das propriedades, a sua localização e a infraestrutura envolvida como um todo. Desta forma vamos adotar o valor para o VTN o valor médio calculado por inferência estatística.

Neste sentido, o VTN Médio calculado e vamos adotar para Pontal no ano de 2021 é de **R\$ 37.540,74 (Trinta e sete mil, quinhentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos)** para as terras de aptidão boa. Neste contexto, para fins de cálculos sobre o Imposto Territorial Rural no município de Pontal apresentamos no quadro 9 os valores para as respectivas classes de terras.



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

Quadro 9 – Tabela de Valores do VTN com as respectivas aptidões calculada para Pontal – abril de 2021.

*(Os valores de VTN foram definidos em função da aptidão das terras no município muitas vezes limitada em função do seu relevo ondulado demonstrado no item 7.2.2 – Pag. 13)



12. EMPRESA, PROFISSIONAL RESPONSÁVEL E DATA DE REFERÊNCIA

A HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGÓCIOS, responsável pelo Laudo Agronômico, é idônea e registrada no CREA-MG sob o número 30.825, juntamente com o Engenheiro de Avaliações que também é credenciado pelo CREA-MG sob o número 48.060/D e pelo Ibape – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias sob o número 1038.

Nada mais tendo a acrescentar, este Laudo de Avaliação é encerrado com 56 páginas digitadas em apenas um dos lados e com seus respectivos anexos, sendo esta, devidamente datada e assinada.

Pontal, 14 de maio de 2021.

13. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JOSE RANUFO RODRIGUES DE Accessos de Servio degli di per 2018 ANNAPO RECORDATI DI MACIEDA I PROPERTICIO I I PROPERTI

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



14. ANEXOS

- Anexo I ART Anotação de Responsabilidade Técnica
- Anexo II Tratamento dos Dados Modelo do SISDEA
- Anexo III Pesquisas de Mercado



• Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Lei nº 6.496, d	onsabilidade Técnica - ART e 7 de dezembro de 1977	CREA-MG	ART OBRA / SERVI Nº MG2021028188
Conselho Regional de En	genharia e Agronomia de Mi	nas Gerais	INICIAL
1. Responsável Técnico _			
JOSE RANUFO RODRIGUES DE Título profissional: ENGENHEIR	MACEDO O AGRONOMO, ENGENHEIRO DE SE	GURANÇA DO TRABALHO	RNP: 1402089503 Registro: MG0000048060D MG
•	RA CONSULTORIA E NEGOCIOS LTD.	A	Registro: 30825-MG
2. Dados do Contrato Contratante: Prefeitura Municipa	I de Pontal		CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86
RUA Guilherme Silva	i de l'olitai		Nº: 337
Complemento:		Bairro: Centro	
Cidade: PONTAL		UF: SP	CEP: 14180000
Contrato: 117/2021	Celebrado em: 08/04/2021		
Valor: R\$ 1.500,00		a Juridica de Direito Público	
Ação Institucional: Outros	ripo de contratante. Pesso	a Jundica de Direito Publico	
•			
3. Dados da Obra/Serviço RUA Guilherme Silva			Nº: 337
Complemento:		Bairro: Centro	
Cidade: PONTAL		UF: SP	CEP: 14180000
Data de Início: 12/04/2021	Previsão de término: 12/04/2		
Finalidade: CADASTRAL	Trevisio de termino.		91411045, -
Proprietário: Prefeitura Municipa	I de Pontal	Código: Não Especificado	CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86
	i de l'ontai		G117611 3. 45.352.20770001-50
4. Atividade Técnica 2014 - Elaboração			Quantidade Unidade
DE ÁREAS > DE REQUALIFIC	D URBANO, METROPOLITANO E REC AÇÃO > #10.7.1.4 - DE ÁREA RURAL s a conclusão das atividades técnicas o	,	1,00 un desta ART
·			
5 Observações			
	ALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PARA BRASIL CONFORME IN 1877/2019.	CÁLCULO DO VTN MÉDIO DO MU	UNICÍPIO PARA INFORMAÇÃO AO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV		CÁLCULO DO VTN MÉDIO DO MU	UNICÍPIO PARA INFORMAÇÃO AO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE		serviços que será obrigatório para	a emissão de Certidão de Acervo
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis pu 7. Entidade de Classe	BRASIL CONFORME IN 1877/2019. A, instituiu o Livro de Ordem de obras e	serviços que será obrigatório para	a emissão de Certidão de Acervo D18. (Res. 1.094, Confea) .
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis po 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de A	BRASIL CONFORME IN 1877/2019. A. instituiu o Livro de Ordem de obras e da execução e fiscalização de obras inic	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20	a emissão de Certidão de Acervo 018. (Res. 1.094, Confea) .
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis pu 7. Entidade de Classe	RASIL CONFORME IN 1877/2019. A, instituiu o Livro de Ordem de obras e la execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia	serviços que será obrigatório para ladas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE Manda de lora deplay DE MANDO CONTRATO INVESTIGADO DE MANDA DE M
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis pu 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de A 8. Assinaturas	RASIL CONFORME IN 1877/2019. A, instituiu o Livro de Ordem de obras e la execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia	serviços que será obrigatório para ladas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE CONTROL DE SERVICIO DE SE
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de // 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de //	RASIL CONFORME IN 1877/2019. A, instituiu o Livro de Ordem de obras e la execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE Manuha la toria Agrájar 2011 INSER DECRESADO INCIDENTINO STRUM, CONTROL CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL ESTA DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL ESTA DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL ESTA DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL ESTA DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL DE CONTROL ESTA DE CONTROL DE CON
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de // 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de	RASIL CONFORME IN 1877/2019. A, instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE CONTROL DE SERVICIO DE SE
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de // 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor Local 9. Informações	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE Manuels de loros Agridar DEL INSERTIDADOS DECENDARIOS DECENDARIOS DE CONTROL D
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando of 1	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima de data juitada, mediante apresentação do com	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêr	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea). DE Manuels à tiene deplar DEL INSPECCEMBRE SE INCECCUTATION DE Manuels à tiene deplar DEL INSPECCEMBRE SE INCECCUTATION DE MANUEL DEL INSPECCEMBRE DE INSPECCEMBRE SE INCECCUTATION DE MANUEL DEL INSPECCEMBRE DE INSPECCEMBRE SE INCECCEMBRE DE INSPECCEMBRE DEL INSPECCEMBRE DE INSPECCEMBRE DE INSPECCEMBRE DEL INSPECCEM
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO I 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de . 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de . Local 9. Informações * A ART é válida somente quando o . * O comprovante de pagamento de .	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêr	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE Manuels de loros Agridar DEL INSERTIDADOS DECENDARIOS DECENDARIOS DE CONTROL D
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução n° 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe 1BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea) . DE Name de Nove Agridar del ACERCO CONTRACAS MICROSTITURAS DE CONTRACAS MICROSTITURAS DE CONTRACAS D
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RÉCEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução n° 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 118. (Res. 1.094, Confea) . DE Manufa de lum Agrilgo 2011 INSTITUCION INSTIT
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução nº 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO
ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AV SIPT DA RECEITA FEDERAL DO 1 6. Declarações - A Resolução n° 1.094/17, CONFE Técnico - CAT aos responsáveis por 7. Entidade de Classe BAPE-MG - Instituto Brasileiro de 1 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as infor de 1 Local 9. Informações * A ART é válida somente quando de 10. Valor	A instituiu o Livro de Ordem de obras e ela execução e fiscalização de obras inic Avaliações e Perícias de Engenharia mações acima	serviços que será obrigatório para iadas a partir de 1º de janeiro de 20 JOSE RANUFO RODRIGUES MACEDO:51939835615 JOSE RANUFO RODRIGU Prefeitura Municipal de provante do pagamento ou conferêre e quitação	a emissão de Certidão de Acervo 18. (Res. 1.094, Confea). DE Nation de Tomo April de SIN ANDE OCCURRAN DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE MACCIONITION DE CONTRACTOR DE CO

Anexo II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA

MODELO DO SISDEA- PONTAL LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DE PONTAL PARA FINS DE CÁLCULOS DO VTN PARA O IMPOSTO TERRITORIAL RURAL – ITR

1) Modelo:

VALORES DE VTN DE PONTAL

2) Data de referência:

Sexta-feira, 14 de maio de 202.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9770226 / 0,9770226
Coeficiente de determinação:	0,9545732
Fisher - Snedecor:	84,05
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 σ e + 1 σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64 σ e + 1,64 σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96 σ e + 1,96 σ	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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



1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos	Graus de	Quadrado Médio	F
	Quadrados	Liberdade		
Explicada	5974239744,474	3	1991413248,158	84,054
Não Explicada	284305850,975	12	23692154,248	_
Total	6258545595,449	15		•

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

Valor unitário = +73521,96723 +32525,61393 / Area total +19544,89168 * In (Localização) -53659,65232 / Aptidão Agrícola

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,74	1,80
Localização	ln(x)	4,25	0,11
Aptidão Agrícola	1/x	-8,63	0,01
Valor unitário	у	10,93	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Localização	-0,01	0,33
Aptidão Agrícola	0,38	0,72
Valor unitário	-0,10	0,62

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Aptidão Agrícola	-0,61	0,56
Valor unitário	0,81	0,77

Correlações parciais para Aptidão Agrícola	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,90	0,93



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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



Graus	=	II		Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo II e Grau de Precisão III

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.

	Grau		
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<u><</u> 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1

NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado

Para este laudo foram obtidos, de acordo com a Tabela 3 e 6 da NBR ABNT 14.653-3, 15 pontos dando ao laudo 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, conforme a tabela 6.



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

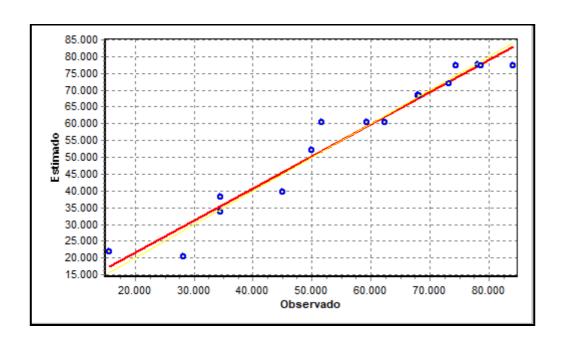
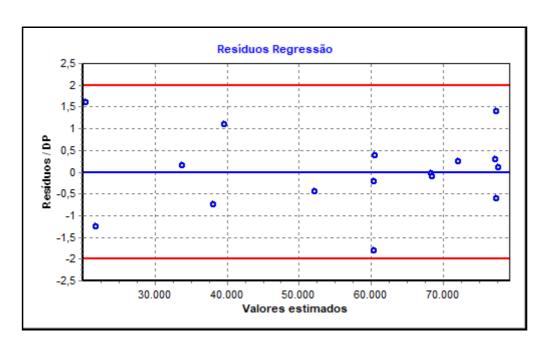
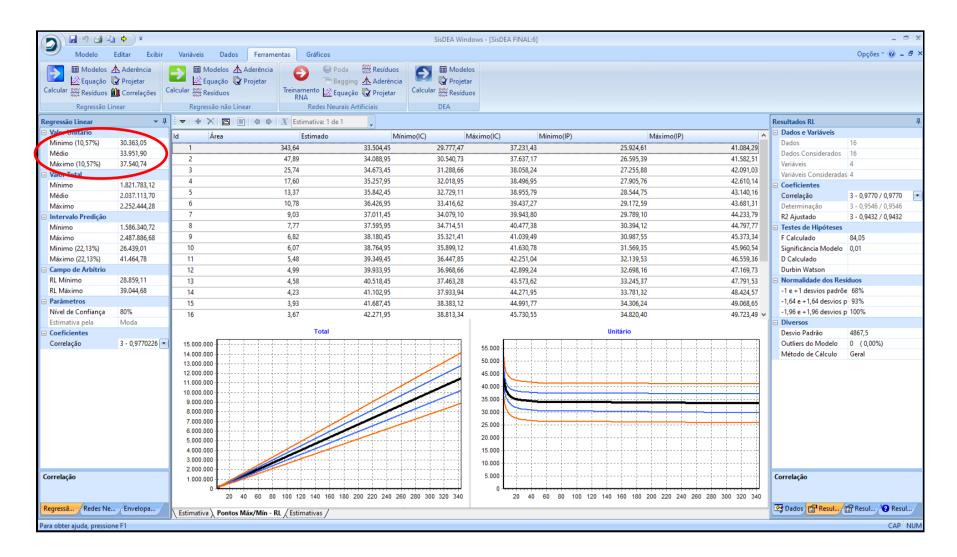


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Pontos de máximos e de mínimos





Variáveis / Estimativas de Valores

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
Area total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em há	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos alocados)	1 - Mais distante da sede municipal ou asfalto2 - Mediamente distante da sede municipal ou asfalto3 - Mais próximo da sede municipal ou asfalto	sim
Aptidão Agrícola	Numérica	Qualitativa (Códigos alocados)	1 - Aptidão restrita 2 - Aptidão regular 3 - Aptidão boa	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	sim

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Area total (hectares)	Localização	Aptidão Agrícloa	Vr. Médio (R\$)	Vr. Mínimo (R\$)	Vr. Máximo (R\$)
PONTAL	PARADIGMA	ZONA RURAL	JOSE RANUFO	(31)994935000	60	2	1	33.951,90	30.363,05	37.540,74



Dados amostrais - Tabela

Item	Endereço	Complemento	Informante	Bairro	Telefone do informante	Area total	Localização	Aptidão Agrícola	Valor unitário
1	Pontal	Sitio Sta. Antônia Gleba 2	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	3,00	3	1	50.000,00
2	Pontal	Sitio São Sebastião - Gleba C	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	6,90	2	1	34.500,00
3	Pontal	Sitio Salmo 23 Gleba A	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	5,20	2	1	45.016,92
4	Pontal	Sitio Santa Antônia	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	2,76	2	2	73.188,41
5	Pontal	Bom Sucesso	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	58,20	1	1	28.184,36
6	Pontal	Sitio Bom Sucesso	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	17,00	1	1	15.633,38
7	Pontal	Fazenda N. S. Aparecida - GB	Prefeitura Mun. de Pontal	Zona rural	(16)3953-9999	87,00	2	1	34.494,25
8	Pitangueiras	Fazenda / Usina Sta. Eliza	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	139,15	3	3	84.081,93
9	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	331,54	2	2	51.577,49
10	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	65,34	3	3	78.099,17
11	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	343,64	3	3	78.570,60
12	Sales Oliveira	Fazenda em Sales Oliveira	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	255,06	2	2	59.280,17
13	Sales Oliveira	Fazenda em Sales Oliveira	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	115,43	2	2	62.373,30
14	Morro Agudo	Distrito de Sto Inácio	Europa Lend Imobiliária	Zona rural	(14)99904-5103	106,00	3	2	67.924,53
15	Jardinópolis	Margem do Rio Pardo	Cesar Pachoal Imobiliária	Zona rural	(16)2101-0800	307,34	3	2	68.113,49
16	Pontal	Fazenda em Pontal	Ribeiro Vende Imóveis	Zona rural	(16) 981404288	145,20	3	3	74.380,17

Anexo III - Pesquisas de Mercado



AMOSTRA 1

NISTÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAI

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2028

NUMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 7.629.307-6 NOME DO IMOVEL RURAL: SITIO SANTA ANTONIA GLEBA 2

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SITIO SANTA ANTONIA GLEBA 2

Area Total do Imóvel 3,0 ha

Código do Imóvel no Incra: 950114.877352-3

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: VICINAL PONTAL A USINA ALBERTINA

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condominio? Não Imovel imune ou isento do ITR? Não Esta declaração e retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: RONALDO GENARI

CPF: 020.371.118-19

Data de Nascimento: 22/03/1961

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: 7 DE SETEMBRO

Número: 622 Complemento:

Bairro: CENTRO

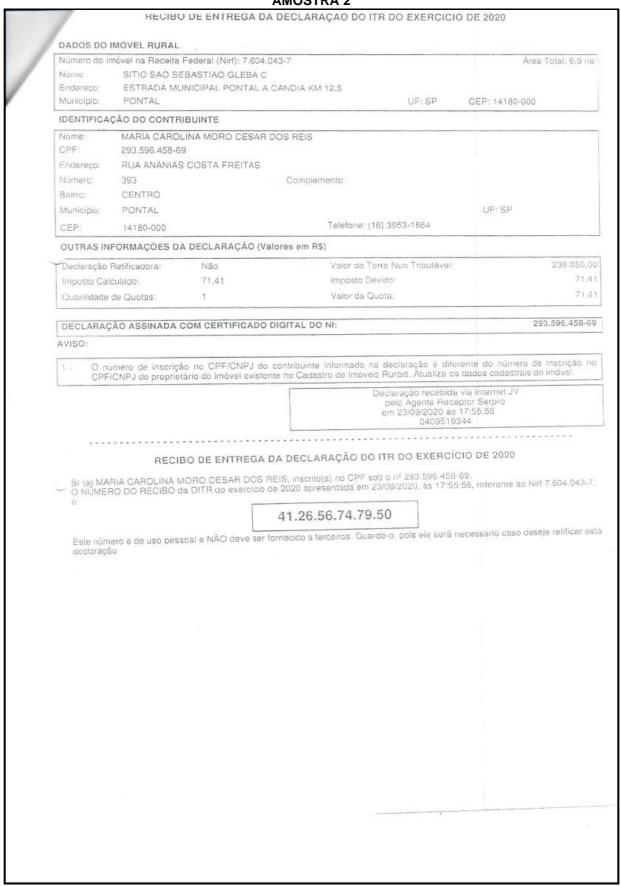
Municipio: Pontal

CEP: 14180-000

Pagina 1 de



AMOSTRA 2





AMOSTRA 3

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.854.749-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO SALMO 23

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SITIO SALMO 23

Área Total do Imóvel: 5,2 ha

Código do Imóvel no Incra: 613061.002240-8

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: VICINALPONTAL A CANDIA KM 17

Distrito: CANDIA

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não Imóvel imune ou isento do ITR? Não Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: PATRICIA DE CASTRO TALES ORTOLAN

CPF: 095.372.898-69

Data de Nascimento: 07/05/1970

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: MANOEL VASCONCELLOS MARTINS

Número: 197 Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 186.485.298-40

Página 1 de 3



AMOSTRA 4

Ministério da Economia Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil Exercício 2020

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Roceita Federal (Nirf): 9.466.813-2 Área Total: 2,7 ha

Nome: SITIO SANTA ANTONIA

Endereço: ESTRADA VICINAL DE PONTAL A USINA ALBERTINA

Município: PONTAL UF: SP CEP: 14180-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: JOAO GUILHERME MORAES DE SOUZA AGUIRRE

CPF: 273,412.268-54

Endereço: AVENIDA ANGELO ANTONIO COLAFEMINA Número: 383 Complemento: CASA 60

Número: 383
Bairro: BONFIM PAULISTA

Municipio: RIBEIRAO PRETO

DEP: 14110-000 Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

 Declaração Retificadora:
 Não
 Valor da Terra Nua Tributável:
 400.000,00

 Imposto Calculado:
 120,00
 Imposto Devido:
 120,00

 Quantidade de Quotas:
 1
 Valor da Quota:
 120,00

CÓDIGO DA NOTIFICAÇÃO DA MULTA POR ATRASO:

3308109000000003372020

UF: SP

Declaração recebida via Internet JV pelo Agente Receptor Serpro em 04/12/2020 às 11:34:24 3200572193

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

Sr (a) JOAO GUILHERME MORAES DE SOUZA AGUIRRE, inscrito(a) no CPF sob o nº 273.412.268-54.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2020 apresentada em 04/12/2020, às 11:34:24, referente ao Nirf 9.466.813-2, é:

21.77.84.86.47.93

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guardo-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



AMOSTRA 5

TÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

CRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.224.625-0

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SITIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO

Código do Imóvel no Incra: 613061.000132-0

Área Total do Imóvel: 58,2 ha

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: VICINAL PAULO DE CASTRO PONTAL / CANDIA KM 1,5

Distrito:

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Sim-

Nº do Recibo Decl. Anterior: 03.72.19.67.87.97

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: PAULO CESAR RAVAGNANI

CPF: 055.006.048-05

Data de Nascimento: 03/11/1957

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: GUILHERME SILVA Bairro: CENTRO

Número: 326 Complemento:

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

DDD/Telefone:

Página 1 de 3



AMOSTRA 6

Secretaria Especial		out and bridge			EX	ercício 202
	RECIBO D	E ENTREGA D	A DECLARAÇÃO DO IT	R DO EXERCÍCIO	DE 2020	
DADOS DO IMÓVEI						>
Número do Imóvel na			.018-8		Área	Total: 17,0 h
	O BOM SUCE				(1.02	10141. 17,01
Endereço: ESTI Município: PON		CIPAL PONTAL -	CANDIA	UF: SP	CEP: 14180-000	776
IDENTIFICAÇÃO DO	CONTRIBU	INTE		01.31	CEP. 14180-000	1/2
	RICIO ANDR	Zelistes				_
	72.048-87					30
Endereço: PRAC	CA BORTOLO	CAROLO			1130	
Número: 948		and the second section of the second	Complemento:	3.30	,72.	
Bairro: CENT	TRO			4	10	
Município: PONT	TAL			131	UF: SP	
CEP: 14180	0-000		Telefone: (16	3953-1317	UF, 5P	
OUTRAS INFORMAÇ	ÇÕES DA DE	CLARAÇÃO (Va				
Declaração Retificado		Não		a Nua Tributável:		250 000 -
imposto Calculado:		75,68	Imposto Devi			252.296,96
Quantidade de Quota	as:	1	Valor da Quo	CAR.0		75,68 75,68
- A área total do Se a área infor com a área cor			ļ į	rais, se incorreta, aj claração recebida via pelo Agente Recepto	presente declaração a Internet JV or Serpro	oveis Rurais. retificadora
com a área con	rreta em hect	ares (ha).	Dec	rais, se incorreta, aj claração recebida vi pelo Agente Recepto m 28/09/2020 às 11 1889358292	a Internet JV or Serpro :17:00	oveis Rurais. o retificadora
Sr (a) MAURICIO AN O NÚMERO DO REC é:	RECIBO DE	E ENTREGA DA	Dec. F. et	rais, se incorreta, aj claração recebida vio pelo Agente Recepto m 28/09/2020 às 11 1889358292 R DO EXERCÍCIO 9/2020, às 11:17:00,	a Internet JV or Serpro :17:00 ?	retificadora
Sr (a) MAURICIO AN O NÚMERO DO REC é:	RECIBO DE	E ENTREGA DA	Dec per	rais, se incorreta, aj claração recebida vio pelo Agente Recepte m 28/09/2020 às 11 1889358292 R DO EXERCÍCIO 9/2020, às 11:17:00,	a Internet JV or Serpro :17:00 ?	retificadora



AMOSTRA 7

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 0.769.669-8

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

Área Total do Imóvel: 87,0 ha

Código do Imóvel no Incra: 613061.000124-9

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: MUNICIPAL PONTAL A PITANGUEIRAS

Distrito:

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não Imóvel imune ou isento do ITR? Não Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: HONERIO MIGUEL GALLAO

CPF: 039.195.958-15

Data de Nascimento: 30/09/1937

Tipo Logradouro: Avenida

Logradouro: GIUSEPPE CILENTO Número: 1100 Complemento: CASA 61 Bairro: JARDIM BOTANICO

UF: SP

Município: Ribeirão Preto

CEP: 14021-650

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 343.435.718-15

Página 1 de 3



			A۱	NOSTF	RA - 8	3				
Data: 05/04/2021		Pesquisado po	or: Lucas	s Abdalgı	ne					
Origem da Infori	mação:	(X) Internet	() Correto	or			() F	Propriet	ário
Dados do inform	ante – N	ome: Europa	Land Im	nobiliária	Tel	efone: ((14) 9990	04-5103		
Município: Pitan	gueiras				Regia	ão / Bair	ro: Zona	a rural		
Classificação:	(x)	Rural		() Url	bano			() Zona	a De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() Lote	(x) Te	rreno	() (Chácai	a	() Si	ítio	() Fazenda
Área do Imóvel:		139,1	5 ha		Val	or do Im	nóvel:	R\$ 13.0	00.000,	00
Descrição do eler Usina Santa Elisa R\$ 13.000.000,00	a 68 tonel). Agende ι	adas até 2024. ıma visita.	Beira de	e rodovia		o com o	rio Moji	Guaçu. 1	Городга	fia plana. Valor
Finalidade) Não exp) Lazer / T) Come			• •	/icultura oindustr		() Pec	dencial
,	() Plana	() Aclive /				dentada			ngreme	
Descrição das b	enfeitoria	s:								
Qualidade do Ad	esso: Nã	o Pavimentac	10	Qualida benfeito		() Rui	im	() Méc	dio	() Alta
Presença benfei	toria:	Ausente - 1		() M	édio -	2		() Co	mpleto	- 3
Particularidade:	() Área de flo	resta	() Á	rea de	pastag	ens	(x)	Outra	
Distância ao cer	itro Come	rcial:						-		
Infraestrutura	(x) Água			leta de l				X) Enei		trica
da região:	() Esgo	oto	() Tra	ansporte	colet	ivo	() Telef	one	
			JA .							WARPA LANS



				Al	MOST	RA -	9				
Data: 05/04/20)21	Pesq	uisado į	por: Luc	as Abda	algne					
Origem da Inf	ormação:	(X)	Interne	et () Corre	etor			()	Proprie	tário
Dados do in Imobiliária	formante	-	Nome:	Euro	pa Lar	Te	lefone	: (14) 99	9904-51	03	
Município: Pi	angueiras	6				Regi	ão / Ba	airro:			
Classificação	: ()	k) Rura	al		() U	rbano			() Zor	a De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() Lo	te	() Te	erreno	()	Cháca	ra	()	Sítio	(x) Fazenda
Área do Imóv	el:		331,	54 ha			lor do óvel:		R\$ 19	.000.000	,00
Descrição do alqueires, 107 Rodovia Faria	alqueires	em ca	na, Usin	na Guara	ni a 65	tonela	das, Bo	oa topog	grafia, So	olo verm	oxa com 137 elho, Beira da
Finalidade	() Não ex	•		() Com				ilvicultu		() Pec	
Utilização	() Lazer			(x)Agı			, , ,	groindu		1 ()	idencial
Topografia:	() Plana	•	() ACIIVE	e / Decli	ve	() Ac	identa	da	()	Íngrem	e
Descrição das	s benfeito	rias:			0 "						
Qualidade do	Acesso:	Não P	avimen	tado	Qualid benfei		() R	uim	() M	édio	() Alta
Presença benfeitoria:	() Aus	sente - 1	I	()	Médio -	. 2		()C	ompleto	o - 3
Particularidad	le:	() Ár	ea de fl	oresta	()	Área d	e past	agens	(x)	Outra	
Distância ao d	entro Co	mercia	d:								
Infraestrutura				_ ` `	oleta de					ergia ele	étrica
da região:	() Es	goto		() Tr	anspor	rte cole	etivo		() Telo	efone	
				UNOPA Solution reduce	LANI						UROPA LAND USE OF THE PROPERTY



			1	AMO	OSTF	RA -	10						
Data: 05/04/2021 Pesquisado por: Lucas Abdalgne Origem da (X) () Corretor () Proprietário													
Origem da Informação:		(X) Internet		()) Corre	tor				()	Proprie	etário	
Dados do in Imobiliária	formante	– Nom	e: Eı	uropa	a Lan	To	elefone:	(14) 9	9904	1-5 1	03		
Município: Pi	tangueira	s											
Classificação :	(x	() Rural			() Ur	bano			() 2	Zon	a De Ex	pansão	
Tipo do imóvel:	()Lo	te ()	Terren	10	()(Chác	ara	()	Sítio)	(X) Fazenda	
Área do Imóv	rel:	65	,34 H <i>A</i>	4			alor do nóvel:		R\$	5.6	70.000,	00	
Descrição do alqueires, 27 alqueires mar toneladas por	agricultáv geando o	eis, em can Rio Moji Gu vizinha à roc	a pró açu, T lovia, '	pria, ⁻ erra Valor	divido de cul	em tura,	duas glo Topogra R\$ 210	ebas, 1 afia exc	.4 ald elent).	quei	res na	cabeceira, 1 entre 70 a 8	.3
Finalidade Utilização		/ Turismo	. ,		cultura	a	, ,	roindu		al	. ,	idencial	_
Topografia:	(x) Plar	na () Acliv	re / De	eclive	•	() A	cidenta	da		()	Íngrem	e	
Descrição da	s benfeito	orias:											
Qualidade do	Acesso:	Não Pavim	entad	\sim	Qualida Denfeit		() R	uim	()) Mé	édio	() Alta	
Presença benfeitoria:	() Ausente	- 1		() N	lédio	- 2		(() C	omplete	o - 3	
Particularida	de:	() Área de	flores	sta	()	Área	de pasta	agens		(x)	Outra		
Distância ao	centro Co	mercial:											
Infraestrutura da região:		ua goto	(leta de Inspor		1.45				ergia el efone	étrica	



				Α	MOST	RA -	11				
Data: 05/04/202	21	Pes	squisado p	or: Luc	cas Abda	ılgne					
Origem da Info	rmação:	(X	() Internet	t (() Corre	etor			()	Proprie	tário
Dados do info Imobiliária	ormante	-	Nome:	Eur	opa La	nd T	elefone:	(14) 99904	4-5103	3	
Município: Pita	ngueira	s									
Classificação:		(x) Ru	ıral		() U	rbano		() Zon	a De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() Lo	ote	(x) Te	erreno	()	Chác	ara	() Síti	0	() Fazenda
Área do Imóve	l:		343,6	64 ha		V	alor do In	nóvel: R	\$ 30.0	000.000	
Descrição do APROVEITAMEN	element		EUROPA DBSERVAC					FAZENDA UM TAPE		REA TO	TAL:142 ALQ.
	() Não e				mercial			vicultura		()Pec	uária
	() Lazer	/ Turi	smo ((X) A	gricultur	a	() Agr	oindustria	al	() Resi	dencial
Topografia:	(X) Plana		() Aclive	/ Decli	ve	() A	cidentada	ı	()	Íngreme	•
Descrição das	benfeito	rias:									
Qualidade do A	Acesso:	Não F	Pavimenta	ado	Qualic benfei		() Ru	im () Mé	dio	() Alta
Presença benfeitoria:		() Au	usente - 1		()	Médio	- 2		() Cc	mpleto	- 3
Particularidade):	() Á	rea de flo	oresta	()	Área d	de pastag	jens	(x)	Outra	
Distância ao ce	entro Co	merci	al:								
Infraestrutura	(x) Ág				Coleta de					rgia elé	trica
da região:	() Es	goto		()1	Transpo	rte col	etivo	[() Tele	fone	



					AM	IOSTI	RA - 1	2					
Data: 05/04/20	21	Pe	squisado	por: L	.ucas	Abdalg	ine						
Origem da Info	rmação:	()	X) Interne	et	()) Corret	or				()	Propriet	tário
Dados do inf Imobiliária	ormante	-	Nome:	Ει	ıropa	a Land	Tele	fone: (14) 9990	4-5	103		
Município: Sal	es Olivei	ra					Regi	ão / Ba	irro:				
Classificação:		(x)R	Rural			() Uı	bano			() Zon	na De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() L	ote	()T	erren	10	()	Cháca	ra	()	Sític)	(х	() Fazenda
Área do Imóve	d:		225,	06 ha	1		Valo	r do Im	óvel:	R	\$ 16.8	800.000	
ALQUEIRE PLAN	NTADO EN A PROPRI	Л CAN A (M	na propri Iedia de	IA, O 60 T	PREÇ TONE	O TAM LADA	BEM É	BEM AI /ANO.	LTO NA T (ESTUD <i>A</i>	ON A P	IELAD	A QÚE É LAMENT	ALQ. SENDO 90 É VENDIDO POR FO). NAO TEM
Finalidade Utilização	() Não e					rcial cultura			lvicultur roindust		<u> </u>	() Pec	uária idencial
Topografia:	(x) Pla		() Aclive			Cultura		dentad		.i iai		Íngreme	
Descrição das	benfeito	rias:											
Qualidade do	Acesso:	Não F	Pavimenta	ado		Qualida benfeit		() Rı	uim	() Mé	dio	() Alta
Presença benf	eitoria:	() A	usente - 1	l		() N	lédio -	2			() Co	ompleto	- 3
Particularidad	e:	()	Área de fl	orest	a	()	Área de	pasta	gens		(x)	Outra	
Distância ao c	entro Coi	nerci	al:										
Infraestrutura	(x) Ág	-		(•	leta de			-			ergia elé	trica
da região:	() Es	goto		() Tra	nsport	e colet	ivo		()	Tele	fone	
				10000000000000000000000000000000000000						では、人口ではなる	10年		



			Α	MOSTR	A - 1	3				
Data: 05/04/202	1	Pesquisad	o por: Luca	as Abdalgr	ne					
Origem da Info	rmação:	(X) Inter	net () Correto	or			()	Propriet	ário
Dados do info Imobiliária	ormante –	- Nom	e: Euro _l	pa Land	Tele	fone: ((14) 99904	-5103		
Município: Sale	s Oliveira				Regia	ão / Ba	irro:			
Classificação:	(х	() Rural		() Url	oano			() Zoı	na De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() Lot	e ()	Terreno	()(Chácai	ra	() Si	ítio	()	() Fazenda
Área do Imóvel	:	118	5,434 ha		Valo	r do Im	ovel:	R\$ 8.0	00.000	
Descrição do el S.P, COM 47,70 ANO / ALQ., FICA Finalidade Utilização	ALQUEIRE A APENAS 2 () Não ex	S , SENDO 3 20 KM DA US plorado	33 ALQ. PL SINA (2, 3, 4	ANTIO CC 4) CORTE, nercial	M CA	NA PRO MENTO () Si	PRIA, SEN ANO 182 Ivicultura	NDO VE	NDIDO A AIS, APR	65 TONELADA OVEITA 40 ALQ. uária
Topografia:	() Lazer / [*] (x) Plan		ve / Decliv	ricultura	() Aci	() Ag dentad	roindustr a		Íngreme	dencial
Descrição das		.,	TO / DOGIN		() Aoi	domad		()	ingreine	
Qualidade do A			ntado	Qualida benfeito		() Rı	uim	() Mé	dio	() Alta
Presença benfe	eitoria: () Ausente	- 1	() M	édio -	2		() C	ompleto	- 3
Particularidade	: [()Área de	floresta	() Á	rea de	pasta	gens	(x)	Outra	
Distância ao ce	entro Come	ercial: 20,0) km							
Infraestrutura	(x) Águ			oleta de l			(ergia elét	trica
da região:	() Esg	oto	() T	ransporte	colet	IVO) Tele	tone	



				AN	OST	RA - 1	4				
Data: 05/04/20	21	Pesquis	ado po	or: Luc	as Abda	algne					
Origem da Inf	ormação	: (X)Int	ternet	() Corre	etor			()	Proprie	tário
Dados do in Imobiliária	formante	e – No	ome:	Euro	pa Lan	Tel	lefone:	(14) 999	04-510	3	
Município: Mo	rro Agu	do				Regi	ão / Bai	irro:			
Classificação	:	(x) Rural			() Uı	rbano		() Zon	a De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() L	ote () Ter	reno	()	Cháca	ra	() Sít	tio	(x) Fazenda
Área do Imóvel: 106 ha Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000											
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. 20 Km da Cidade, Distrito Santo Inácio SP, Frente para o Asfalto, Fazenda 106 Hectares, 42 Alqueires Paulista, 02 Alqueires entre Reserva Legal + APP, 06 Alqueires Planta Lavoura Diversas, Cana Própria, 36 Alqueires Plantados em Cana, 20 da Usina MB, Arrendamento TO - Por Alqueire Ano, 1 Corte, Solo Vermelho. Não Tem Benfeitorias. Docs. 100% Ok											
Finalidade Utilização	.,	explorado · / Turismo		-	ercial	a		vicultura roindusti		() Ped	uária idencial
Topografia:	(x) Plana		clive /				dentad			Íngrem	
Descrição das	s benfeit	orias:									
Qualidade do	Acesso:	Não Pavi	imenta	ado	Qualid benfeit		() Ru	iim	()Mé	dio	() Alta
Presença benfeitoria:		(x)Ause	nte - 1		() N	/lédio -	2		() Cd	ompleto	o - 3
Particularidad	le:	() Área	de flo	resta	()	Área d	e pasta	gens	(x)	Outra	
Distância ao d	entro Co	omercial:	20,0 k	km							
Infraestrutura da região:					oleta de			()		ergia elé	étrica
College () Transporte coletivo () Telefone EUROPA LAND Nicolne vibralization processor in the college of the											



				AN	IOST	RA - 1	5				
Data: 05/04/202	 :1	Pes	squisado p	or: Lucas	Abdalg	ne					
Origem da Info	rmação:	(X	() Interne	t () Corre	tor			()	Propriet	ário
Dados do infor	mante –	Nom	e: Cesar	Paschoal	lmobil	iária	Telefone	: (16)210	01-0800		
Município: Jaro	linópolis					Regiã	ão / Bairr	o: Zona	Rural		
Classificação:		(x) Ru	ıral		() U	Irbano			()Zon	a De Ex	pansão
Tipo do imóvel:	() L	ote	() T	erreno	()	Chácar	·a	() Sí	tio	()	x) Fazenda
Área do Imóvel	:		30	7,34 ha			Valor do Imóvel:		R\$ 23.2	60.000	
Sem Benfeitoria Anhanguera, 6 k Da Região. Está 2022. Documen	as. Topog (m Da Usii Arrendad tação Enc 3.400,00	rafia I na Jard o Para ontra S M2 Va	Plana. Pad leste, Está I Usina LD Se Ok Para Ilor De Ve	drão Da T i A 17 Km E C Biosev P a Registro. enda R\$ 23	erra C Da Cida For 85 T Dispor .260.00	Cultura. I de De Ri Fonelada nível Par 00,00 Ag	Margeia beirão Pr as Por Alc a Venda	O Rio P eto SP. E Jueiro, Co Centro Á	ardo. E stá No R ontrato rea Tota	stá A 3 Jaio De 5 Vence E al 3.073.	E APP E Reserva. km Da Rodovia Grandes Usinas m dezembro De 400,00 M2 Área smo Para Bairro
Finalidade	(x) Não e			() Come				icultura		() Pec	
Utilização Topografia:	() Lazer () Plan			() Agricue / Declive		() Acid	dentada	oindustri		() Resi ngreme	
Descrição das	benfeitor	ias:									
Qualidade do A	cesso: N	Não Pa	avimenta	10	Qualid benfeit		()Rui	m	() Méd	dio	() Alta
Presença benfe	eitoria:	() Aı	ısente - 1		() [Médio - 2	2		() Co	mpleto	- 3
Particularidade	:	() Á	rea de flo	oresta	()	Área de	pastage	ns	(x)	Outra	
Distância ao ce	entro Con	nercia	l: 17,0 kn	n							
Infraestrutura da região:	(x) Ág				leta de	lixo te coleti		()	X)Ene	rgia elét	rica
		goto	ÓÁÍ		The political state of	Coletti		G,	SAR PASSIO	Olle	



AMOSTRA - 16										
Data: 05/04/2021 Pesquisado por: Lucas Abdalgne										
Origem da Infor	mação:	(X)Interi	net (() Corretor				() Proprietário		
Dados do informante – Nome: RIBEIRO VENDE Telefone: (16) 981404288										
Município: Pontal Região / Bairro:										
Classificação:	x) Rural		() Urb) Urbano			() Zona De		rpansão	
Tipo do imóvel:	() Lote (x		Terreno	()C	() Chácara		() Sítio		() Fazenda	
Área do Imóvel:	el: 145		45,20 ha	20 ha		lor do óvel:	U R € 12		000.000	
Descrição do elemento: FAZENDA, PONTAL (SP), 145,20 HECTRES (60 ALQUEIRES) sendo 50 alqueires em cana, terra excelente de cultura, o proprietário paga 80 toneladas por alqueire para quem comprá-la PONTOS FORTES: 50 ALQUEIRES ARRENDADOS EM CANA. O PROPRIETÁRIO PAGA 80 TONELADAS POR ALQUEIRE PARA QUEM COMPRÁ-LA.										
Filialiuaue		xplorado	. ,	() Comercial (x) Agricultura		() Silvicultu				
Topografia:	, ,		ve / Decliv			() Agroindustrial			() Residencial) Íngreme	
Descrição das benfeitorias:										
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado Qua ben						I I RIIIM I I I MAGIO I I I Alta				() Alta
Presença benfeitoria:) Ausente -	() M	() Médio - 2			() Completo - 3			
Particularidade:		() Área de floresta		() Área de pastagens			ens	(x) Outra		
Distância ao centro Comercial:										
Infraestrutura da região: (x) Águ				eta de lixo nsporte coletivo			(X) Energia elétrica () Telefone			
() (RIE DO VERS. IN			