

LAUDO VTN

“Valor da Terra Nua”

Requerente: **Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita – SP**, localizada no endereço Praça Nhonhô de Salles, nº 1130, Centro, na cidade Barra Bonita – SP, CEP 17340-000

Responsável Técnico: **Engº Agrônomo Anderson Luiz Stevanato de Freitas**, endereço Rua Claudio Lopes, nº 246, Jardim Vista Alegre, Barra Bonita – SP, 17340-000, CREA – SP Nº 5.060.511.467, CONFEA 2604810123, (14) 3641-3787, andersondefreita@gmail.com, ART 28027230210405860, 24-03-2021.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua VTN do Município de Barra Bonita para o ano 2020.

Descrição simplificada da metodologia:

Aceitando-se que se trata de um método direto, onde o grau de subjetividade da avaliação é minimizado para determinação do VALOR DA TERRA NUA das propriedades, adotamos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, com algumas particularidades.

No entanto diante da necessidade de se chegar aos valores das terras nuas para cada cidade individualmente, a RECEITA FEDERAL BRASILEIRA, instituiu uma Instrução Normativa nº 1877, datada de 14 de março de 2019, as quais consideradas suas respectivas condições de manejo, são enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I – Lavoura – aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II – lavoura – aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III – lavoura – aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

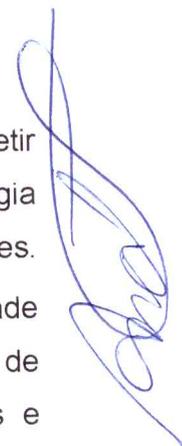
IV – pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V – silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI – preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que possibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Dos Levantamentos

Conforme IN 1877/2019 da RFB: As informações fornecidas à RFB devem refletir um valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare, conforme metodologia apontada em levantamento de preços baseado em transações, ofertas ou opiniões. Obedecendo aos artigos da Instrução Normativa citada e aceitando a complexidade de chegar-se a valores justos para cada categoria, iniciamos uma pesquisa de preços de mercado para cada caso, chegando-se a um banco de dados e informações sobre o mercado de imóveis rurais local.



As informações levantadas referentes aos valores para cada categoria de terra da região geraram um banco de dados, que foram os balizadores para se chegar aos valores que serão apresentados a seguir.

Tratamento Estatístico Utilizado

Para se chegar aos valores finais para cada categoria de terra, foi tomado o seguinte procedimento;

Para áreas sem benfeitorias, com a terra nua de fato, foi feito a média simples, somando-se os valores por hectare das terras encontradas a venda, e com base nas ultimas transações efetuadas no município, dividindo-se por n (quantidade de valores encontrados), temos a média simples.

Contudo, buscando aproximar-se mais dos valores reais, investigou-se o preço de áreas que possuem benfeitorias, para este casos estimaram-se os valores de benfeitorias da propriedade, notadamente tendo cada propriedade um valor de benfeitoria, após isso se diminuiu do valor total da área, restando apenas o Valor da Terra Nua, então se aplicou a média simples.

Itens a serem Considerados.

Sabemos que cada imóvel rural possui suas particularidades, fato esse que implica diretamente no seu valor de mercado, podendo valorizá-lo ou desvalorizá-lo.

Elencaremos alguns dos principais fatores que devem ser observados durante a avaliação de um imóvel, sendo mais comuns e de fácil identificação as definições a seguir:

Localização Geográfica:

Distância do centro consumidor, tem-se as seguintes situações distintas;

Muito Próximo: 0 – 10 km;

Próximo: 10 a 50 km;

Distante: 50 a 80 km;

Muito Distante: mais de 80 km do centro consumidor.



Acesso a Propriedade:

Muito Bom: Área Servida por uma rodovia pavimentada;

Bom: Rodovia não afastada, mas com ótima trafegabilidade;

Regular: Rodovias Cascalhadas, mas com limitações devido a sua pobre manutenção;

Ruim: Estradas Construídas sem projetos ou planejamento, restrita a trafego de veículos leves;

Péssimo: Estradas que não oferecem condições de tráfego.

Capacidade de Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

São Classificadas Basicamente em 4 tipos:

Classe Boa.

Classe Regular.

Classe Restrita.

As classes acima obedecem aos mesmos critérios mencionados anteriormente em relação a aptidão do solo.

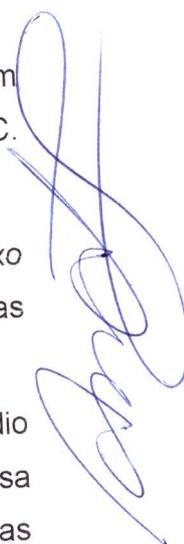
Classe Inapta: Condições que excluem a produção sustentada, não gerando qualquer expectativa de lucro real.

Nível de Manejo.

São definidos em 3 níveis, a visam diagnosticar o comportamento das terras em diferentes níveis tecnológicos, as indicações são feitas através das letras A, B e C.

Descrevendo se:

- Áreas com nível de manejo A: são tomadas ações que refletem um baixo nível tecnológico, alguns casos utilizam-se tração animal em implementos agrícolas simples.
- Áreas com nível de manejo B: baseia-se em práticas que refletem um médio nível tecnológico; com modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e das lavouras.



- Áreas com nível de manejo C: alto nível tecnológico, muito capital investido, moto-mecanização está presente nas diversas fases das operações agrícolas.

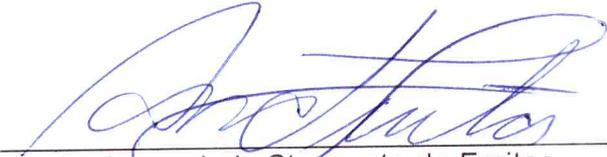
Diante das situações apresentadas, estabeleceram-se os seguintes valores para as terras, no Município de Barra Bonita/SP

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2020	25.000,00					

Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Barra Bonita, 25 de março de 2021.



Anderson Luiz Stevanato de Freitas
Engenheiro Agrônomo
CREA/SP 5.060.511.467



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230210405860

1. Responsável Técnico

ANDERSON LUIZ STEVANATO DE FREITAS

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2604810123

Registro: 5060511467-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

Endereço: Praça NHONHÔ DE SALLES

Complemento:

Cidade: Barra Bonita

Contrato:

Valor: R\$ 1.500,00

Ação Institucional:

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: 22/03/2021

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 46.172.888/0001-40

Nº: 1130

CEP: 17340-000

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça Nhonhô de Salles

Complemento:

Cidade: Barra Bonita

Data de Início: 22/03/2021

Previsão de Término: 21/04/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Bairro: Centro

UF: SP

Nº: 1130

CEP: 17340-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

4. Atividade Técnica			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Laudo	Descrição Usos do Solo	1,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Elaboração de Laudo de VALOR DE TERRA NUA, em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de março de 2019, as quais consideradas suas respectivas condições de manejo, são enquadradas. Dispõem prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE JAÚ

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Barra Bonita 24 de março de 2021
Local data

ANDERSON LUIZ STEVANATO DE FREITAS - CPF: 096.325.048-52

Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita - CPF/CNPJ:
46.172.888/0001-40

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 24/03/2021

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230210405860 Versão do sistema

Impresso em: 24/03/2021 14:58:38



Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita

OFÍCIO Nº GP 102/2021.

Barra Bonita, 08 de abril de 2021.

Assunto: **Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**

Prezado Senhor:

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, enviamos abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de Barra Bonita/SP para o ano 2020.

Ano	Lavoura Aptidão boa	Lavoura Aptidão regular	Lavoura Aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2020	R\$ 25.000,00	-	-	-	-	-

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento: Anderson Luiz Stevanato de Freitas, Engenheiro Agrônomo, CREA/SP 5.060.511.467.

Descrição simplificada da metodologia: Preço de Mercado

Período de realização da coleta de dados: 2021

Atenciosamente,

JOSÉ LUIS RICCI
Prefeito Municipal

Ao Senhor

NEWTON PAIVA NEVES

Delegacia da Receita Federal em Jau

Rua Rui Barbosa, nº 157, Centro

CEP: 17210-000– JAU - SP