



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

LAUDO AGRONOMICO

AValiação DO VALOR DA TERRA NUA

EXERCÍCIO 2026

1



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DE DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14653 – 3/2019.



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial



2

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE PIRANGI-SP

LAUDO TÉCNICO

**GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
VTN MUNICIPAL 2026 // ABRIL DE 2026**

Juan Francisco Ferreira Garcia

ENG.º Agrônomo

RNP 2623572968

CREA SP 5071756270

CPF 476.164.528-84

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,
CONFORME A NORMA NBR 14653-3 DA ABNT**

ART 2620261061887

PERÍODO DE APURAÇÃO

11/03/2026 A 25/03/2026

APTIDÃO AGRÍCOLA VTN R\$/HÁ

I - LAVOURA DE APTIDÃO BOA	R\$ 53.158,54
II - LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 43.993,28
III - LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 40.372,17
IV - PASTAGEM PLANTADA	R\$ 37.272,08
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 32.994,96
VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 25.662,74



SUMÁRIO:

1. APRESENTAÇÃO DAS PARTES	
1.1 A Contratante.....	5
1.2 A Contratada	5
2. OBJETIVO E IMPORTÂNCIA	
2.1 O Trabalho.....	6
2.2 Documento Técnico.....	6
3. DEFINIÇÕES	
3.1 Introdução.....	7
3.2 Classes Produtivas.....	7
3.3 Estabelecimento de Classes	8
4. O MUNICÍPIO	
4.1 Fundação	10
4.2 Histórico Municipal.....	11
4.3 Relevo.....	12
4.4 Solo e Bioma.....	12
4.5 Clima.....	15
4.6 Hidrografia.....	16
5. LIMITES E ÁREAS	
5.1 Localização Territorial.....	16
5.2 Área Urbana.....	18
5.3 Localização e Acesso.....	20
5.4 Tabela Informativa.....	21
6. PRODUTIVIDADE	
6.1 Economia e Emprego.....	22
6.2 Culturas.....	25
7. APTIDÃO AGRÍCOLA	
7.1 Aptidão das Terras	27
7.2 Instrução Normativa.....	28



8. MÉTODO	
8.1 Pesquisa de Mercado.....	29
8.2 Levantamento de Mercado.....	29
8.3 Quadro de Amostras.....	29
8.4 Informações e Detalhes das Amostras.....	30
8.5 Método Utilizado.....	30
9. CÁLCULOS E RESULTADOS	
9.1 Atribuição de Notas.....	32
9.2 Homogeneização de Amostras.....	32
9.3 Intervalo de Confiança.....	34
9.4 Deliberação do Avaliando.....	34
9.5 Cálculo do Desvio Padrão.....	34
9.6 Campo de Arbítrio.....	38
9.7 Valor em Hectares do avaliando.....	38
9.8 Grau de Precisão e Fundamentação.....	40
10. LEGISLAÇÃO	
10.1 Instrução Normativa	41
10.2 Lei do ITR Demais Legislações.....	45
11. REFERÊNCIAS.....	47
12. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	48



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

1 APRESENTAÇÃO DAS PARTES

5

1.1 A Contratante:

Prefeitura Municipal de Pirangi-SP

CNPJ 45.343.969/0001-01

Telefone Principal (17) 3386-9600

Rua Marechal Floriano Peixoto, 579 - Centro – CEP. 15820-029 – Pirangi – SP.

1.2 A Contratada:

Global - Assessoria e Consultoria em Gestão Pública e Privada Ltda

CNPJ 17.812.416/0001-07

Telefone Principal: (17)99180-7445

Rua Amador de Paula Bueno, 457 – Centro – CEP 15.150-009 Monte Aprazível SP



2 OBJETIVO E IMPORTÂNCIA

2.1. O Trabalho

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN, exercício 2025, no Município de Pirangi, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n.º 1877, de 14 de março de 2019 :

I - Localização do imóvel;

II - Aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel

2.2. Documento Técnico

Por se tratar um documento técnico de avaliação que tem como principal finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel rural, excluindo o valor de benfeitorias, culturas e investimentos (apenas a terra em si), aborda-se uma Base para o cálculo do ITR, sendo ela a referência para o cálculo do Imposto territorial Rural (ITR); Garantindo que o valor declarado esteja de acordo com o mercado, prevenindo discrepâncias e fraudes fiscais e serve como item crucial para determinar um valor justo em processos de compra, venda, partilhas de herança, desapropriações e outras transações que envolvam a propriedade rural; Se tornando uma obrigação anual para proprietários de imóveis rurais no Brasil, que detalha as informações da propriedade e é entregue à Receita Federal para o cálculo e pagamento do ITR, se enquadrando como um tributo federal

Em suma a atuação deste laudo é atestar tecnicamente o valor da terra nua, seguindo as normas da ABNT (especialmente a NBR 14.653), assim provendo um



embasamento sólido para a declaração do ITR, protegendo o produtor rural de autuações fiscais e garantindo a conformidade legal

3. DEFINIÇÕES

3.1 Introdução

O laudo VTN define seus valores conforme estabelecido pelos métodos calculáveis e embasamento agrícola, separando suas variações conforme esperado no seu índice de produtividade / aptidão agrícola e recolhimento tarifário; Deixando assim para cada classe produtiva um real valor correspondente a sua capacidade proveitosa.

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas. Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim a determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais

3.2 Classes Produtivas

TABELA 1. Simbologia correspondente às classes de aptidão agrícola das terras.

Classe de aptidão agrícola	Tipo de utilização e nível de manejo						
	Lavouras com nível de manejo variável			Pastagem Plantada com nível de manejo B	Silvicultura com nível de manejo B	Pastagem Natural com nível de manejo A	
Boa	A	B	C	P	S	N	
Regular	a	b	c	p	s	n	
Restrita	(a)	(b)	(c)	(p)	(s)	(n)	
Inapta	-	-	-	-	-	-	



Classificando assim por partes e definições as denominadas classes produtivas e seu Valor por Hectare R\$/HA , denominados como :

- LAVOURA DE BOA APTIDIÃO
- LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR
- LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA
- PASTAGEM PLANTADA
- SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL
- PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA

Tópicos estes de extrema importância e fundamentais para gerar o cálculo tributário para realização do laudo agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes. Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

3.3 Estabelecimento de Classes

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil assim as classes respeitadas e apresentadas serão definidas como :

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

Classe II - 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;



Classe III - 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;

Classe IV: 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;

Classe V: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos

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

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	85%	75%	65%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,850	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,533	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,865	0,675	0,485	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.



4 MUNICIPIO DE PIRANGI



4.1 Fundação

A fundação da cidade de Pirangi está ligada ao processo de ocupação do interior paulista no final do século XIX e início do século XX, período em que a expansão da agricultura, principalmente do café, estimulou a formação de novos povoados. Inicialmente, a região onde hoje se encontra Pirangi era composta por grandes propriedades rurais dedicadas à agricultura e à criação de gado. A ocupação começou com a chegada de famílias de agricultores e imigrantes que buscavam terras férteis para cultivo. Essas famílias se estabeleceram na área e passaram a desenvolver atividades agrícolas, o que gradualmente levou à formação de um pequeno núcleo populacional. Um dos marcos importantes para a fundação do município foi a doação de terras feita por proprietários locais para a construção de uma capela. A capela foi dedicada a **Santo Antônio**, que se tornou o padroeiro da cidade. Em torno dessa capela começaram a surgir casas, pequenos comércios e serviços básicos, formando assim um povoado que passou a atrair cada vez mais moradores da região. O desenvolvimento do povoado também foi favorecido pelas rotas de transporte utilizadas na época para o escoamento da produção agrícola. Essas rotas ligavam a região a outras cidades importantes do interior paulista, facilitando o comércio e o crescimento econômico local. Com o



aumento da população e da atividade econômica, o povoado passou por etapas administrativas comuns no interior paulista: primeiro tornou-se um distrito ligado a outro município da região. Posteriormente, com seu crescimento e importância regional, conquistou autonomia político-administrativa. Pirangi foi oficialmente elevada à categoria de município em **1953**, desmembrando-se do município de Monte Alto. A partir dessa emancipação, a cidade passou a ter administração própria, com prefeitura e câmara municipal, iniciando uma nova fase de desenvolvimento urbano, social e econômico.

4.2 Histórico Municipal

O histórico municipal da cidade de Pirangi está relacionado ao processo de ocupação do interior do estado de São Paulo, que ocorreu principalmente entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX. Nesse período, muitas áreas do interior paulista passaram a ser ocupadas por fazendeiros, imigrantes e trabalhadores rurais interessados nas terras férteis da região. Antes da formação do município, a área onde hoje está Pirangi era composta por grandes propriedades rurais. Essas terras eram utilizadas principalmente para a agricultura e para a criação de gado. A fertilidade do solo e a disponibilidade de água favoreceram o desenvolvimento de atividades agrícolas, o que atraiu famílias que buscavam novas oportunidades de trabalho e produção no interior paulista. Com o aumento da população rural, começou a surgir um pequeno núcleo de moradias e comércios próximos às propriedades agrícolas. Um dos acontecimentos mais importantes para o surgimento do povoado foi a construção de uma capela dedicada a **Santo Antônio**, que se tornou o padroeiro local. Como era comum em muitas cidades do interior do Brasil, o povoado começou a se desenvolver ao redor da igreja, que servia como ponto de encontro da comunidade e centro das atividades religiosas e sociais. Durante as primeiras décadas do século XX, o povoado continuou crescendo lentamente, impulsionado pela agricultura e pelas relações comerciais com cidades próximas. Com o tempo, a localidade passou a ser reconhecida como distrito administrativo, ligado ao município de Monte Alto. Nessa fase, embora ainda dependesse administrativamente de Monte Alto, Pirangi já apresentava características de um centro urbano em formação, com comércio local, serviços básicos e maior concentração de moradores. O crescimento populacional e econômico levou a população local a buscar maior autonomia administrativa. Após mobilização dos moradores e lideranças regionais, o distrito conquistou sua emancipação política. Assim, em **1953**, Pirangi foi oficialmente elevada à categoria de município, passando a ter governo próprio, com prefeitura e câmara municipal. A partir da emancipação, o município iniciou um processo de organização administrativa e expansão urbana. Foram criados serviços públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde, infraestrutura urbana e melhorias nas vias de acesso. A economia continuou fortemente ligada à agricultura, com destaque para culturas típicas do interior paulista, além do



desenvolvimento gradual do comércio e de pequenas atividades industriais. Ao longo das décadas seguintes, Pirangi consolidou-se como um município de porte pequeno a médio, mantendo características tradicionais do interior, como forte vínculo com a atividade agrícola, vida comunitária ativa e valorização das festas religiosas e culturais. Hoje, o município integra a região administrativa do interior paulista e mantém sua identidade histórica ligada à formação rural, à agricultura e ao desenvolvimento gradual que marcou muitas cidades do interior do Brasil.

4.3 Relevo

O relevo da cidade de Pirangi apresenta características típicas do interior do estado de São Paulo, sendo formado principalmente por **colinas suaves e terrenos levemente ondulados**. Esse tipo de relevo faz parte de uma grande unidade geomorfológica conhecida como **Planalto Ocidental Paulista**, que ocupa boa parte do noroeste e norte do estado. De modo geral, o relevo do município não apresenta grandes elevações ou serras. A paisagem é dominada por **superfícies amplas, com pequenas ondulações**, o que cria um ambiente favorável para a ocupação humana, para o desenvolvimento da agricultura mecanizada e para a expansão da área urbana. As altitudes na região variam aproximadamente entre **500 e 600 metros acima do nível do mar**, o que contribui para um relevo relativamente estável e sem grandes variações altimétricas. As formas predominantes do relevo são **colinas de topo suavemente arredondado**, separadas por pequenos vales por onde correm cursos d'água da região. Esses vales são geralmente rasos e possuem declividades moderadas, formando áreas onde se desenvolvem pequenas drenagens e córregos. Esse padrão de relevo é resultado de um longo processo de erosão que, ao longo de milhares de anos, desgastou antigas superfícies mais elevadas, criando o atual conjunto de colinas e vales. Outro aspecto importante do relevo de Pirangi é a presença de **encostas suaves**, que facilitam o uso agrícola das terras. Por causa disso, grande parte do território municipal foi convertida em áreas de cultivo e pastagem. Culturas como cana-de-açúcar, citros e outras produções agrícolas adaptam-se bem a esse tipo de terreno, pois o relevo permite o uso de máquinas agrícolas e técnicas modernas de plantio. O relevo também influencia diretamente a **hidrografia local**. As pequenas elevações funcionam como divisores de água, direcionando o escoamento das chuvas para córregos e rios da região. Durante períodos de chuva intensa, a água escoar pelas encostas e se acumula nos fundos de vale, alimentando os cursos d'água que fazem parte da rede hidrográfica regional. Além disso, o tipo de relevo predominante está relacionado à **formação geológica e aos solos da região**, que geralmente são profundos e relativamente férteis. Esses solos se formaram a partir do desgaste de rochas sedimentares ao longo do tempo, processo que contribuiu para a formação das colinas suaves que caracterizam a paisagem local. Portanto, o relevo de Pirangi pode ser definido como **suavemente ondulado**, com predominância de colinas de baixa altitude, encostas pouco inclinadas e vales rasos.



Essas características naturais favoreceram tanto o desenvolvimento da agricultura quanto a formação da cidade, pois oferecem condições adequadas para construção, transporte e utilização produtiva das terras.



4.4 Solo e Bioma

O solo e o bioma da cidade de Pirangi estão diretamente ligados às características naturais do interior do estado de São Paulo. Esses fatores influenciam a vegetação natural, a agricultura e a forma como o território foi ocupado ao longo do tempo. Os **solos de Pirangi** são, em sua maioria, originados da decomposição de rochas sedimentares presentes no **Planalto Ocidental Paulista**. Entre os tipos mais comuns estão os **latossolos e argissolos**, que são solos profundos, bem drenados e relativamente estáveis. Os latossolos apresentam coloração avermelhada ou avermelho-escura devido à presença de óxidos de ferro, característica bastante comum no interior paulista. Esses solos possuem boa estrutura física, permitindo a infiltração da água da chuva e favorecendo o crescimento das raízes das plantas. Embora muitos desses solos não sejam naturalmente muito ricos em nutrientes, eles respondem bem às técnicas modernas de manejo agrícola, como a correção com calcário e a adubação. Por esse motivo, tornaram-se muito utilizados para a produção agrícola. Atualmente, grande parte do território de Pirangi é ocupado por **culturas agrícolas e pastagens**, destacando-se plantações como cana-de-açúcar, citros, grãos e outras atividades rurais típicas da região. Em áreas próximas aos cursos d'água também podem ser encontrados **solos**



aluviais, formados pelo acúmulo de sedimentos transportados pela água. Esses solos costumam ser mais férteis e úmidos, sendo importantes para a vegetação natural e para algumas atividades agrícolas. Quanto ao **bioma**, Pirangi está inserida na área de transição e domínio do bioma Cerrado, que originalmente ocupava grandes extensões do interior paulista. O Cerrado é conhecido como a **savana brasileira** e apresenta vegetação formada por árvores de pequeno e médio porte, arbustos, gramíneas e plantas adaptadas a períodos de seca e a solos mais pobres em nutrientes. No entanto, devido ao avanço da agricultura e da ocupação humana ao longo do século XX, grande parte da vegetação original foi substituída por áreas agrícolas. Atualmente, os remanescentes do Cerrado aparecem principalmente em **pequenos fragmentos de vegetação nativa**, reservas ambientais e matas próximas a rios e córregos. Além da vegetação típica do Cerrado, também podem ser encontradas áreas de **mata ciliar**, que são formações vegetais que crescem nas margens dos cursos d'água. Essas matas são importantes para a proteção do solo contra erosão, para a conservação da água e para a manutenção da biodiversidade local. Portanto, o solo e o bioma de Pirangi formam um conjunto natural que favoreceu o desenvolvimento agrícola do município. Os solos profundos e bem drenados, aliados ao relevo suave e ao clima favorável do interior paulista, contribuíram para que a região se tornasse adequada para diversas atividades.





4.5 Clima

O clima da cidade de Pirangi é classificado como **tropical de altitude com inverno seco**, muito comum em diversas regiões do interior do estado de São Paulo. Esse tipo de clima apresenta duas estações bem definidas ao longo do ano: **um verão quente e chuvoso e um inverno mais seco e com temperaturas mais amenas**. Durante o **verão**, que normalmente ocorre entre os meses de **outubro e março**, as temperaturas são mais elevadas e as chuvas são mais frequentes. Nesse período, as médias térmicas costumam variar entre **28 °C e 32 °C durante o dia**, podendo ocorrer dias ainda mais quentes. As chuvas aparecem principalmente na forma de **pancadas intensas no final da tarde**, típicas das regiões tropicais. Essas precipitações são importantes para abastecer rios, represas e reservatórios, além de favorecer o desenvolvimento das atividades agrícolas da região. O **índice pluviométrico anual** da região gira em torno de **1.200 a 1.400 milímetros de chuva por ano**, sendo que a maior parte desse volume se concentra justamente no verão. As chuvas são provocadas principalmente pela atuação de massas de ar quente e úmido vindas da região amazônica e do Atlântico, que se deslocam para o interior do Brasil durante essa época do ano. Já o **inverno**, que ocorre aproximadamente entre **maio e agosto**, apresenta características bem diferentes. As chuvas tornam-se escassas e o clima fica **mais seco**, com longos períodos sem precipitação. As temperaturas também costumam cair, principalmente durante a noite e nas primeiras horas da manhã. As mínimas podem chegar a **10 °C ou até menos em alguns dias**, enquanto as máximas geralmente permanecem entre **22 °C e 26 °C**. Durante o inverno, é comum a atuação de **massas de ar frio vindas do sul do continente**, que provocam quedas temporárias de temperatura. Nessas ocasiões, podem ocorrer madrugadas frias e presença de **nevoeiros ao amanhecer**, fenômeno típico das áreas rurais e vales do interior paulista. Outro aspecto importante do clima de Pirangi é a **boa incidência de radiação solar ao longo do ano**. A cidade apresenta muitos dias ensolarados, especialmente durante o período seco. Isso favorece tanto a agricultura quanto atividades econômicas ligadas ao meio rural. A **umidade do ar** também varia conforme a estação. No verão, os níveis de umidade costumam ser elevados devido às chuvas frequentes. Já no inverno, principalmente nos meses de **julho e agosto**, a umidade relativa do ar pode cair bastante, chegando a níveis inferiores a **30% em alguns dias**, o que caracteriza períodos de ar seco comuns no interior do estado. Essas condições climáticas influenciam diretamente as **atividades agrícolas da região**, pois o regime de chuvas e temperaturas favorece culturas como **cana-de-açúcar, citros, grãos e pastagens**. A alternância entre estação chuvosa e estação seca também ajuda a organizar os calendários de plantio e colheita utilizados pelos produtores rurais.



4.6 Hidrografia

A hidrografia da cidade de Pirangi é composta por uma rede de pequenos rios, córregos e nascentes que fazem parte do sistema hidrográfico do interior do estado de São Paulo. Esses cursos d'água são fundamentais para o abastecimento de água, para a manutenção da vegetação natural e para o desenvolvimento das atividades agrícolas da região. O município está inserido na área de influência da **bacia hidrográfica do rio Turvo/Grande**, uma importante região hidrográfica do norte paulista que contribui para o sistema do Rio Grande. Essa bacia reúne diversos rios e córregos que drenam as águas das chuvas e conduzem o fluxo hídrico para rios maiores da região. Na área do município predominam **córregos de pequeno e médio porte**, que nascem em áreas de relevo suavemente ondulado e percorrem o território formando vales rasos. Esses córregos recebem água de nascentes espalhadas pela zona rural e desempenham papel importante na drenagem natural do solo. Durante o período chuvoso, principalmente no verão, o volume de água nesses cursos aumenta devido às chuvas mais intensas. As **nascentes** são um elemento importante da hidrografia local. Elas surgem em pontos onde a água subterrânea aflora naturalmente à superfície, geralmente em áreas de encosta ou nos fundos de vale. Muitas dessas nascentes dão origem aos córregos que atravessam propriedades rurais e contribuem para a rede hidrográfica regional. Outro elemento relevante são as **matas ciliares**, que são formações vegetais presentes nas margens dos rios e córregos. Essas matas desempenham funções ambientais essenciais, como proteger o solo contra erosão, evitar o assoreamento dos cursos d'água e manter a qualidade da água. Em algumas áreas do município, essas formações vegetais ainda estão preservadas ou passam por processos de recuperação ambiental. A hidrografia também possui grande importância para a **agricultura local**. Os cursos d'água e reservatórios rurais são utilizados para irrigação, dessedentação de animais e outras atividades agrícolas. Em propriedades rurais é comum a existência de **pequenas represas e açudes**, construídos para armazenar água durante o período chuvoso e utilizá-la nos meses mais secos.

5 LIMITES E ÁREAS

5.1 Localização Territorial

A localização territorial da cidade de Pirangi situa-se na região **norte do estado de São Paulo**, integrando uma área bastante desenvolvida do interior paulista. O município faz parte de uma região caracterizada pela forte presença da agricultura, por cidades de porte pequeno e médio e por uma rede de rodovias que conectam os centros urbanos



regionais. Pirangi está localizada aproximadamente a **380 quilômetros da capital paulista**, a São Paulo. A cidade encontra-se em uma área estratégica do interior, próxima a importantes centros regionais que exercem influência econômica e administrativa sobre os municípios vizinhos. Em relação à divisão regional, Pirangi está próxima de cidades importantes do interior paulista, como Monte Alto, Bebedouro e Catanduva, que funcionam como polos de comércio, serviços e atividades industriais na região. Essa proximidade facilita o deslocamento de pessoas, mercadorias e serviços entre os municípios. O território municipal possui limites com diversos municípios vizinhos. Entre eles estão cidades como Vista Alegre do Alto, Taiacu e Monte Alto. Esses municípios formam um conjunto de cidades interligadas por relações econômicas, sociais e culturais, além de compartilharem características geográficas semelhantes. Do ponto de vista geográfico, Pirangi está situada em uma área do **Planalto Ocidental Paulista**, região marcada por relevo suavemente ondulado, com predominância de colinas de baixa altitude e amplas áreas agrícolas. Essa posição geográfica favoreceu a ocupação humana e o desenvolvimento da agricultura ao longo do tempo. A localização territorial também influencia o **sistema de transportes e acessos da cidade**. Pirangi está conectada a outras cidades da região por rodovias estaduais e vicinais que permitem o escoamento da produção agrícola e a circulação da população. Essas vias de transporte são fundamentais para integrar o município à economia regional. Outro aspecto importante da localização territorial é a inserção da cidade em uma área de **clima tropical do interior paulista**, com verões quentes e chuvosos e invernos secos. Esse fator climático, combinado com os solos férteis e o relevo suave, contribui para a forte presença da agricultura na região. Portanto, a localização territorial de Pirangi caracteriza-se por sua posição no norte do estado de São Paulo, em uma região agrícola bem conectada a centros urbanos regionais. Essa posição geográfica favorece tanto as atividades econômicas quanto as relações sociais entre os municípios vizinhos, consolidando Pirangi como parte integrante da dinâmica do interior paulista. A localização territorial da cidade de Pirangi apresenta diversas características geográficas e administrativas que ajudam a compreender sua posição dentro do estado de São Paulo e também sua relação com os municípios vizinhos e com a dinâmica regional do interior paulista.



5.2 Área Urbana

A área urbana da cidade de Pirangi apresenta características típicas de um município de pequeno porte do interior do estado de São Paulo. O espaço urbano é relativamente compacto e organizado, concentrando a maior parte das atividades comerciais, administrativas, educacionais e de serviços em uma região central que funciona como o principal núcleo da cidade. A formação da área urbana teve início com o crescimento do antigo povoado que surgiu ao redor da igreja matriz dedicada a **Santo Antônio**, considerada um dos primeiros pontos de referência da comunidade. Assim como ocorreu em muitas cidades do interior paulista, o núcleo urbano começou a se desenvolver em torno da igreja e de uma praça central, local onde passaram a ocorrer atividades religiosas, encontros comunitários e pequenas feiras comerciais. Com o passar do tempo, esse núcleo inicial foi sendo ampliado com a construção de novas ruas, residências e estabelecimentos comerciais. O centro urbano de Pirangi concentra boa parte das atividades da cidade. Nessa região estão localizados prédios públicos importantes, como a prefeitura municipal, a câmara de vereadores, escolas, unidades de saúde, agências bancárias, lojas e outros serviços essenciais. As ruas do centro costumam apresentar maior movimento de pessoas e veículos, pois é ali que se encontram os principais estabelecimentos comerciais e administrativos. Ao redor do centro, desenvolveram-se **bairros residenciais**, formados principalmente por casas térreas e pequenas construções. Esses bairros cresceram gradualmente ao longo das



décadas, acompanhando o aumento da população e a necessidade de novas áreas para moradia. A maioria das residências apresenta padrão simples ou médio, característica comum em cidades pequenas do interior. A malha urbana de Pirangi apresenta **traçado predominantemente regular**, com ruas que se cruzam formando quadras relativamente bem definidas. Esse tipo de organização urbana facilita a circulação e o planejamento do crescimento da cidade. Além disso, muitas ruas são arborizadas, contribuindo para amenizar o calor e melhorar a qualidade ambiental do espaço urbano. A infraestrutura urbana inclui serviços básicos como **abastecimento de água tratada, rede de energia elétrica, pavimentação das vias principais, coleta de lixo e sistema de esgoto**. Ao longo dos anos, a prefeitura tem realizado obras de melhoria na pavimentação de ruas, iluminação pública, construção de praças e ampliação de equipamentos públicos para atender à população. Outro aspecto importante da área urbana é a presença de **espaços públicos de convivência**, como praças e áreas de lazer. Esses locais são utilizados pela população para atividades recreativas, eventos culturais e encontros sociais, desempenhando papel importante na vida comunitária da cidade. A expansão urbana de Pirangi ocorreu de forma gradual e controlada, mantendo o município com dimensões urbanas relativamente pequenas. A cidade não apresenta grandes edifícios ou áreas altamente verticalizadas, predominando construções baixas e um ambiente urbano tranquilo. Essa característica contribui para preservar o estilo de vida típico das cidades do interior, com forte senso de comunidade e proximidade entre os moradores. Além disso, a área urbana está cercada por **zonas rurais produtivas**, onde predominam atividades agrícolas. Essa proximidade entre campo e cidade faz com que muitas pessoas trabalhem diretamente na agricultura ou em atividades relacionadas ao setor rural, fortalecendo a ligação entre o espaço urbano e o meio rural.





5.3 Localização e Acesso

A localização e o acesso da cidade de Pirangi estão diretamente ligados à sua posição no interior do estado de São Paulo, em uma região caracterizada por forte atividade agrícola e por uma rede de cidades interligadas por rodovias estaduais e estradas vicinais. Essa estrutura de transportes permite a integração do município com centros urbanos maiores e com importantes polos econômicos do interior paulista. Pirangi está situada na **região norte do estado de São Paulo**, próxima a municípios importantes que exercem influência econômica e administrativa na região. Entre as cidades mais próximas destacam-se Monte Alto, Bebedouro, Taiaçu e Vista Alegre do Alto. Essas cidades mantêm relações frequentes com Pirangi, principalmente no comércio, nos serviços, no transporte de pessoas e no escoamento da produção agrícola. O acesso ao município é realizado principalmente por **rodovias estaduais e estradas municipais pavimentadas**, que ligam Pirangi às cidades vizinhas e a centros regionais maiores. Uma das principais vias de ligação da região é a Rodovia Comendador Pedro Monteleone, que conecta diversos municípios do interior paulista e facilita o deslocamento para centros urbanos importantes. Outra rodovia relevante próxima ao município é a Rodovia Brigadeiro Faria Lima, uma importante via de transporte do interior paulista. Essa rodovia liga cidades importantes da região e permite o acesso rápido a centros como Barretos e Bebedouro, além de facilitar a ligação com outras rodovias estaduais e federais. Por meio dessas rodovias, Pirangi também mantém ligação com cidades maiores do interior paulista, como Catanduva e Ribeirão Preto, que funcionam como polos regionais de saúde, educação superior, comércio e serviços especializados. Essas conexões são importantes para a população local, que frequentemente se desloca para essas cidades em busca de serviços mais complexos. Além das rodovias principais, o município também possui **estradas vicinais** que conectam a zona urbana às áreas rurais. Essas estradas são fundamentais para o transporte da produção agrícola, permitindo que produtos como cana-de-açúcar, frutas cítricas, grãos e outros produtos rurais sejam levados até usinas, cooperativas, centros de distribuição e mercados da região. O acesso à cidade também ocorre por meio de **transporte rodoviário intermunicipal**, realizado por ônibus que ligam Pirangi a municípios próximos e a centros regionais. Esse sistema de transporte facilita o deslocamento de trabalhadores, estudantes e moradores que precisam viajar para outras cidades. Outro fator que favorece o acesso ao município é a **relativa proximidade com importantes polos econômicos do interior paulista**, o que permite integração com redes de comércio, serviços e logística regional. Essa posição geográfica contribui para o desenvolvimento econômico local e para o escoamento da produção agrícola. Portanto, a localização e o acesso de Pirangi caracterizam-se pela sua inserção em uma região bem conectada do interior paulista, com rodovias estaduais importantes, estradas rurais que atendem a zona agrícola e proximidade com cidades maiores que oferecem serviços especializados. Essa estrutura de transporte e localização facilita a mobilidade da população e contribui para a integração do município com a dinâmica econômica e social da região.



5.4 Tabela Informativa

Pirangi, localizada no interior de São Paulo, é um município com cerca de 10.668 habitantes (estimativa IBGE) conhecido como o "peixe-dourado do rabo vermelho" em Tupi-Guarani. A cidade se destaca pela economia agrícola e clima pacato, possuindo locais como a Praça Matriz de Santo Antônio e o Recinto de Rodeio.

21

Característica	za
Localização	Interior de São Paulo, Região de Jaboticabal
População	~10.668 habitantes (est. IBGE)
Altitude	538 metros
Clima/Fundação	História ligada à expansão do café
Padroeiro	Santo Antônio
Principais Pontos	Praça da Matriz, Recinto de Rodeio, Pesque Pague



6. PRODUTIVIDADE

6.1 Economia e Emprego

A economia e o emprego da cidade de Pirangi estão fortemente ligados às atividades agropecuárias e ao setor de serviços, características comuns de municípios de pequeno e médio porte do interior do estado de São Paulo. Ao longo de sua história, o desenvolvimento econômico do município foi influenciado principalmente pela agricultura, que continua sendo uma das bases da economia local. A **agricultura** ocupa grande parte do território municipal e é responsável por gerar uma parcela significativa dos empregos diretos e indiretos da cidade. Entre as principais culturas cultivadas na região destacam-se a **cana-de-açúcar**, os **citros (principalmente laranja)**, além de culturas como milho, soja e outras lavouras temporárias. A produção de cana-de-açúcar possui grande importância econômica, pois está ligada ao funcionamento de usinas sucroenergéticas da região, responsáveis pela produção de açúcar, etanol e outros derivados. A **citricultura** também desempenha papel relevante na economia de Pirangi. A região norte paulista é conhecida pela produção de laranja destinada principalmente à indústria de suco concentrado, atividade que gera empregos em várias etapas da cadeia produtiva, como plantio, colheita, transporte e processamento industrial. Outro setor importante é a **pecuária**, praticada principalmente em pequenas e médias propriedades rurais. A criação de gado bovino, voltada tanto para produção de carne quanto para leite, complementa a renda de produtores rurais e contribui para a economia agrícola do município. Além da produção agrícola, o município possui um **setor comercial ativo**, voltado principalmente para atender as necessidades da população local e das áreas rurais próximas. No centro da cidade encontram-se supermercados, lojas de roupas, farmácias, materiais de construção, oficinas mecânicas e diversos outros estabelecimentos comerciais que geram empregos e movimentam a economia urbana. O **setor de serviços** também tem grande participação na geração de empregos. Esse setor inclui atividades como transporte, educação, saúde, serviços administrativos, manutenção e serviços pessoais. Instituições públicas, como escolas municipais e estaduais, unidades de saúde, órgãos da prefeitura e outros serviços governamentais também são importantes empregadores no município. A **administração pública municipal** desempenha papel relevante na economia local, pois gera empregos diretos para servidores públicos e também movimenta recursos que acabam beneficiando o comércio e os prestadores de serviços da cidade. Outro aspecto da economia de Pirangi é a presença de **pequenas indústrias e agroindústrias**, que atuam principalmente no processamento de produtos agrícolas e na produção de alimentos, bebidas e outros produtos de consumo regional. Embora o setor industrial não seja tão grande quanto a agricultura, ele contribui para diversificar a economia local e gerar oportunidades de trabalho. Além disso, muitos moradores da cidade também trabalham em municípios



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

próximos, como Monte Alto e Bebedouro, que possuem maior concentração de indústrias, comércios e serviços. Essa relação regional amplia as oportunidades de emprego para a população de Pirangi.



GLOBAL CONSULTORIA

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial



24



**Rua Amador de Paula Bueno 457-Sala 2-Centro-Cep15150-009 Monte Aprazível-SP
Fone: (17) 99180-7445 - email - globalconsultoriatributaria@yahoo.com**



6.2 Culturas

A cultura agrícola da cidade de Pirangi é um dos pilares históricos e econômicos do município. Desde o início da ocupação da região, a agricultura desempenhou papel fundamental no desenvolvimento local, influenciando tanto a organização do território quanto a geração de renda e emprego para a população. Localizada no interior do estado de São Paulo, Pirangi possui condições naturais favoráveis para a produção agrícola, como solos profundos, relevo suavemente ondulado e clima tropical com estação chuvosa no verão. Entre as principais culturas agrícolas do município destaca-se a **cana-de-açúcar**, que ocupa grandes áreas do território rural. Essa cultura ganhou grande importância nas últimas décadas com o crescimento do setor sucroenergético no interior paulista. A produção de cana é destinada principalmente às usinas da região, onde é processada para a fabricação de **açúcar, etanol e energia elétrica a partir do bagaço da cana**. O cultivo da cana-de-açúcar envolve diversas etapas, como preparo do solo, plantio, manejo da lavoura, colheita e transporte da matéria-prima até as usinas, gerando empregos diretos e indiretos na zona rural. Outro segmento agrícola relevante é a **citricultura**, especialmente o cultivo de laranja. O norte do estado de São Paulo é reconhecido internacionalmente como uma das principais regiões produtoras de laranja do mundo. Em Pirangi, muitas propriedades rurais mantêm pomares de citros destinados principalmente à produção de suco industrializado. A cadeia produtiva da laranja envolve atividades como plantio, irrigação, controle de pragas, colheita manual e transporte da fruta até as indústrias processadoras da região. Além dessas culturas de grande escala, também existem **lavouras de grãos**, como milho e soja, que são cultivadas em determinadas épocas do ano, muitas vezes em sistema de rotação de culturas. A rotação agrícola ajuda a manter a fertilidade do solo, reduzir pragas e melhorar a produtividade das lavouras. A **agricultura familiar** também possui presença importante no município. Pequenos produtores cultivam hortaliças, frutas, mandioca, milho e outras culturas destinadas tanto ao consumo próprio quanto à comercialização em mercados locais. Essa produção diversificada contribui para o abastecimento alimentar da população e para a economia local. Outra prática agrícola comum na região é a **integração entre agricultura e pecuária**, em que áreas de cultivo são alternadas com pastagens para criação de gado. Essa estratégia permite melhor aproveitamento do solo e diversificação das atividades produtivas nas propriedades rurais. A cultura agrícola de Pirangi também está associada ao uso de **tecnologias modernas no campo**, como mecanização agrícola, utilização de fertilizantes e corretivos do solo, irrigação em algumas propriedades e aplicação de técnicas de manejo sustentável. Essas práticas ajudam a aumentar a produtividade e a eficiência das atividades rurais. Além do aspecto econômico, a agricultura influencia diretamente o **modo de vida e a cultura local**. Muitas tradições, festas e costumes da população têm relação com o calendário agrícola e com a vida no campo. O trabalho rural, as colheitas e as relações entre produtores rurais e a cidade fazem parte da identidade social do município. Portanto, a cultura agrícola de Pirangi caracteriza-se pela combinação de **grandes culturas comerciais, como cana-de-açúcar e laranja, com produções diversificadas realizadas por**



pequenos produtores. Essa diversidade agrícola contribui para a estabilidade econômica do município e mantém viva a forte ligação entre a população local e o meio rural.



Lavouras de cana-de-açúcar (principal cultura)



plantação de laranja



7. APTIDÃO AGRÍCOLA

7.1 Aptidão das Terras

A aptidão das terras da cidade de Pirangi está diretamente relacionada às características naturais do município, como o tipo de solo, o relevo, o clima e a disponibilidade de recursos hídricos. Esses fatores naturais tornam grande parte do território adequado para diferentes tipos de atividades agrícolas e pecuárias, o que explica a forte presença do setor rural na economia local. O município está localizado no interior do estado de São Paulo, em uma região reconhecida pela elevada produtividade agrícola. Um dos principais fatores que determinam a aptidão agrícola das terras de Pirangi é o **tipo de solo predominante**. A região apresenta principalmente **latossolos e argissolos**, que são solos profundos, bem drenados e com boa estrutura física. Esses solos permitem o desenvolvimento adequado das raízes das plantas e facilitam a infiltração da água da chuva, reduzindo problemas de encharcamento. Embora muitos desses solos não sejam naturalmente muito ricos em nutrientes, eles respondem bem à aplicação de corretivos agrícolas, como calcário, e à adubação, o que possibilita altas produtividades quando manejados corretamente. O **relevo do município**, caracterizado por colinas suaves e terrenos levemente ondulados, também contribui para a aptidão agrícola das terras. Esse tipo de relevo favorece a mecanização das atividades agrícolas, permitindo o uso de tratores, colheitadeiras e outros equipamentos modernos. A mecanização é um fator importante para aumentar a eficiência da produção e reduzir custos operacionais nas propriedades rurais. Outro elemento essencial é o **clima tropical do interior paulista**, com verões quentes e chuvosos e invernos secos. Esse padrão climático favorece o crescimento de diversas culturas agrícolas, pois garante disponibilidade de água durante o período de desenvolvimento das lavouras. A média anual de chuvas na região é suficiente para sustentar muitas culturas sem necessidade constante de irrigação. Devido a essas condições naturais, as terras de Pirangi apresentam alta aptidão para culturas agrícolas importantes. Entre elas destaca-se a **cana-de-açúcar**, que ocupa grandes áreas do município e se beneficia tanto do solo profundo quanto do clima quente da região. A cana é uma cultura resistente e adaptada ao relevo suave e às condições climáticas do interior paulista. A região também apresenta boa aptidão para a **citricultura**, especialmente para o cultivo de laranja. Os solos bem drenados e o clima favorável permitem o desenvolvimento de pomares produtivos. A citricultura tem grande importância econômica no norte do estado de São Paulo e faz parte da cadeia produtiva da indústria de suco de laranja. Além dessas culturas predominantes, as terras do município também são adequadas para o cultivo de **milho, soja, amendoim e outras culturas temporárias**, que podem ser plantadas em rotação com outras lavouras. A rotação de culturas é uma prática importante para manter a fertilidade do solo, controlar pragas e melhorar a produtividade agrícola ao longo do tempo. As terras de Pirangi também apresentam aptidão para **pastagens e criação de gado**, especialmente em áreas onde a agricultura intensiva não é praticada. Nessas áreas, desenvolve-se a pecuária de corte e, em menor escala, a pecuária leiteira. O relevo suave facilita a formação de



pastagens e o manejo dos animais. Em algumas áreas próximas a cursos d'água, podem ser encontrados **solos mais úmidos e férteis**, formados por sedimentos transportados pela água. Essas áreas podem ser utilizadas para culturas específicas ou preservadas como áreas de vegetação natural, especialmente para proteger as matas ciliares e evitar processos de erosão. Portanto, a aptidão das terras de Pirangi pode ser considerada **alta para atividades agrícolas e pecuárias**, graças à combinação de solos profundos, relevo favorável, clima adequado e disponibilidade de água. Esses fatores naturais, aliados ao uso de tecnologias agrícolas modernas, permitem que o município mantenha uma produção rural significativa e diversificada, consolidando o setor agrícola como uma das bases do desenvolvimento econômico local.

7.2 Instrução Normativa

Visto que o objetivo deste laudo refere-se ao valor de terras aproveitadas em área que abrange o município em questão leva-se em consideração que:

I - Aptidão agrícola: classificação, que busca refletir. As potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso, em razão de manejo e melhoramento técnico de forma a garantir produtividade e a conservação dos recursos naturais

II - Uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não, de acordo com a aptidão agrícola, e que no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Principais Regras da IN RFB nº 1.877/2019

Esta instrução obriga os municípios e o Distrito Federal a fornecerem anualmente à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) os valores de mercado das terras para diferentes aptidões agrícolas, o prazo para Prefeituras: Os municípios devem enviar as informações de 2026 via portal e-CAC até o último dia útil de abril de 2026.

Aptidão Agrícola: O cálculo deve considerar o preço de mercado do imóvel em 1º de janeiro do ano de referência, classificado conforme a capacidade de uso da terra:

- Lavoura (Aptidão Boa, Regular ou Restrita).
- Pastagem Plantada.



- Silvicultura ou Pastagem Natural.

- Preservação da Fauna ou Flora.

8. MÉTODO

8.1 Pesquisa de Mercado

Tendo a ciência da comparação onde se visa chegar a um valor médio medidos por Ha (hectare) , a pesquisa envolve-se com amostras comparativas de municípios vizinhos onde se correlaciona a uma semelhança de características e valores reais ao avaliado neste; Onde critérios técnicos rigorosos são exercidos para garantir que o valor declarado no ITR seja justo, assim evitando autuações por subvalorização ou desacordos de definições.

8.2 Levantamento de Preços de Mercado

Fundamentado a partir de amostras específicas de ofertas pela região do município, sendo o levantamento tendo como base o método **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme a norma **NBR 14653-3** da ABNT.

A coleta de dados se faz por transações reais ou ofertas de imóveis semelhantes na mesma região buscando a aptidão agrícola em que o levantamento deve classificar a terra em categorias (Lavoura de Aptidão Boa, Regular, Restrita, Pastagem Plantada, Silvicultura ou Preservação); Assim mantendo uma homogeneização uma vez que o ajuste dos preços encontrados na pesquisa para reflitam as características específicas do imóvel avaliado (logística, acesso, relevo e qualidade do solo).

8.3 Quadro de Amostras

	Hectares	Cap. de uso	Valor por HA	Valor total
Amostra 1	20,08	0,900	R\$104581,67	R\$2100000,00
Amostra 2	24,20	0,900	R\$103305,78	R\$2500000,00
Amostra 3	68,50	0,900	R\$97107,43	R\$6651859,50
Amostra 4	267,65	0,900	R\$144629,17	R\$38710000,00



8.4 Informações e Detalhes das Amostras

- **Amostra 1** : Sítio dupla aptidão para venda em Pirangi-SP, com 8,3 alqueires, cana própria, limão, manga, Zona Rural, Pirangi - SP R\$ 2.100.000

Link: <https://sp.mgfimoveis.com.br/sitio-dupla-aptidao-para-venda-em-pirangisp-com-83-alqueires-cana-propria-297989350>

-**Amostra 2** : Sítio para venda na região de Catanduva-SP com 10 alqueires sendo alqueires em cana com bom arrendamento, próximo da rodovia . Área total 10 alqueires / 24,20 hectares Sendo 7 alqueires em cana arrendada com bom arrendamento 1 km do asfalto 5 km da Rodovia Próximo da Usina Colombo, Nardini, São Domingos e outras

Link : <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-catanduva-area-rural-de-catanduva-10m2-RS2500000/id-25165332/>

- **Amostra 3** : Fazenda produtora de cana de açúcar na região de Catanduva - SP de 68,5 hectares (78%) da área plantada. Preço de venda de R\$ 235.000,00 o alqueire paulista, ou seja, R\$ 97.107,43 o hectare

Link : https://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=258---Fazendas-para--Venda---Sao-Paulo-Catanduva---SP

- **Amostra 4** : Fazenda à venda, 110,60 alqueires, por R\$ 38.710.000 - Zona Rural - Catanduva/SP 84 alqueires em cana de açúcar com uma área de mais 5 alqueires em expansão para plantio, arrendada com 68 toneladas até 2031 e Escritura cheia

Link : <https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-2676520-m2-85d5c789-c414-4663-9748-c80417e09b2d>

8.5 Método Utilizado

O método utilizado para a avaliação das terras do município de Pirangi -sp foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, que se baseia na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis ofertados ou negociados no mercado, procedendo às correções das diferenças entre eles. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados para as do imóvel avaliando, utilizando-se, para isso, da homogeneização dos elementos que exercem influência no valor das terras.



Partindo-se do conceito de que o valor de mercado de um imóvel rural é determinado pela sua capacidade de gerar renda, a homogeneização é feita pela Nota Agronômica (N.A.), que associa Capacidade de Uso das Terras com sua localização e acesso. As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra.

Após a homogeneização dos valores dos elementos pesquisados para a situação do imóvel avaliando, procede-se ao tratamento estatístico, com o saneamento da amostra, o qual será efetuado quando o coeficiente de variação (CV) indicar essa necessidade. Na utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para enquadramento no nível de precisão normal, o valor final arbitrado pelo avaliador deverá ser resultante de pesquisa que reúna, no mínimo, 5 (cinco) elementos aproveitáveis (contemporâneos, semelhantes e atuais) após o saneamento da amostra.

O critério utilizado para o saneamento da amostra é o definido pelo intervalo:

$$x * 0,7 \leq x \leq x * 1,3$$

ou pelo intervalo

$$x \pm s,$$

expurgando os elementos que se encontrarem além do limite superior e aquém do inferior calculado

$X =$ Média e $S =$ desvio de amostra

$$\text{Sendo } S = ((\sum (x - \bar{x})^2) / (n-1))^{0,5}$$

Além de tudo se incrementa nos cálculos a base nos preços de mercado da terra na região onde o imóvel rural está localizado, excluindo o valor de quaisquer benfeitorias. O VTN deve refletir o valor de mercado de terras nuas (sem construções, instalações, culturas ou pastagens cultivadas) apurado em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração.



9. CÁLCULOS E RESULTADOS

9.1 Atribuição de Notas

Nota 1 - capacidade de uso de solo	<u>0,900</u>
Nota 2 – benfeitorias	<u>1000</u>
Nota 3 – tamanho	<u>1000</u>

A análise tem por comparação a avaliação de notas a partir do imóvel avaliado, tendo como base as amostras e suas respectivas particularidades e informações coletadas, uma vez que sua valorização se dá por suas características de particularidades individuais, como benfeitorias, tamanho das terras, capacidade de uso, recursos naturais entre outros.

9.2 Homogeneização das Amostras

A homogeneização significa ajustar os preços de mercado de diferentes propriedades (elementos da amostra) para que se tornem comparáveis ao imóvel que você está avaliando (o "imóvel avaliando"). Isso é feito aplicando fatores de correção (área, localização, tipo de solo, etc.) ao valor por hectare, conforme as normas técnicas (NBR 14653)

Para a homogeneização se usa a fórmula :

Valor Homogeneizado = Valor unitário x F oferta x F área

Onde :

Fator Oferta/Transação: Se a amostra for um anúncio (oferta), aplica-se um fator geralmente entre 0.90 e 0.95 (pois preços de oferta costumam ser maiores que os de venda). Se for venda concretizada, é 1.0.

Fator Área: Amostras com área muito maior que o imóvel avaliando tendem a ter valor por hectare menor (devido ao ganho de escala). Corrige-se dividindo a área da amostra



pela do avaliando elevada a um expoente (geralmente 0.250 para menor que 30% de diferença e 0.125 para maior).

Portanto :

Amostra 1

$$V_{Hom} = 104581,67 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$$

$$V_{Hom} = R\$67768,92$$

Amostra 2

$$V_{Hom} = 103305,78 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$$

$$V_{Hom} = R\$ 66942,14$$

Amostra 3

$$V_{Hom} = 97107,43 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90$$

$$V_{Hom} = R\$ 62925,61$$

Amostra 4

$$V_{Hom} = 144629,17 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$ 72893,10$$

Cálculo da média

$$X = X1/N$$

X = média | X1 = soma dos valores homogeneizados | N = Numero de ofertas ou amostras

$$X = 270529,77 \quad X = 270529,77 / 4$$

$$X = R\$67632,44$$



9.3 Intervalo de Confiança

Visa dar maior precisão e fundamentação técnica ao laudo de avaliação, demonstrando que o valor da terra não é exato, mas sim uma estimativa estatística, onde se considera uma **margem de erro (campo de arbítrio)** segundo a norma NBR 14653-3 que geralmente adota um intervalo de $\pm 15\%$ em torno da tendência central (média ou mediana) para justificar a escolha do valor final, baseado em características específicas do imóvel.

34

9.4 Deliberação do Avaliando

A definição do valor unitário fundamenta-se na média dos dados homogeneizados, assegurando que o resultado final esteja contido no **intervalo de confiança** após o devido saneamento da amostra. Com base nisso, o **campo de arbítrio** é aplicado para ajustar o valor pontual, respeitando os limites normativos e as particularidades do ativo."

9.5 Cálculos do Desvio Padrão

Usa – se a seguinte fórmula para delimitar o desvio padrão :

$$S = \sqrt{\sum((X - \bar{X})^2)/(n-1)} , \text{ onde :}$$

S = Desvio padrão

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado R\$/há

N = número de ofertas

Portando subtraindo -se o valor homogeneizado de cada amostra da média se chega ao resultado onde se extrai a raiz da soma desses valores dividido pelo numero de amostras

$$\text{Amostra 1 -) } 67768,92 - 67632,44 = 136,48$$

$$\text{Amostra 2 -) } 66942,14 - 67632,44 = -690,30$$

$$\text{Amostra 3 -) } 62925,61 - 67632,44 = 2293,17$$



Amostra 4 -) $72893,10 - 67632,44 = 5260,66$

Onde se eleva ao quadrado a diferença entre $(X_i - \bar{X})^2$: e a partir daí soma-se os resultados divide-se pelo número de amostras e extrai-se a raiz quadrada; Tudo isso determinado através da fórmula :

Desvio Padrão (Dp)

$$Dp = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Sendo :

Amostra 1 : $(136,48)^2 = 18626,79$

Amostra 2 : $(-690,30)^2 = 476514,09$

Amostra 3 : $(2293,17)^2 = 5258628,65$

Amostra 4 : $(5260,66)^2 = 27674543,64$

$\Sigma = 33428313,17 \rightarrow \Sigma/3 = 11142771,06 \rightarrow \sqrt{\quad} \rightarrow \mathbf{R\$3338,08}$

- ERRO PADRÃO

$$SE = S/\sqrt{n - 1}$$

Sendo : SE = Erro padrão da média , S = Desvio padrão e N = Número de ofertas

SE : $3338,08 / 1,73$

SE : R\$1929,53

- Critério Excludente de Chauvenet (Conferência da pertinência ou não dos valores ou CV) Aqui quociente que relaciona o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão tem que ser abaixo do VC (Valor crítico) da tabela de Chauvenet



tabela:

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Com base nos valores obtidos no memorial de cálculo utiliza-se devido ao valor crítico para 4 amostras a razão de 1,54.

- AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde os valores seguem na probabilidade de 80% bicaudal pela tabela de *Student*.



Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

<i>Unicaudal</i>	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%
<i>Bicaudal</i>	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%
<i>gl</i>								
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,710	31,820	63,660
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
30	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750
40	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704
50	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678
60	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660
80	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,990	2,374	2,639
100	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,984	2,364	2,626
120	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617
∞	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576

Onde se usa :

$$t = (98\% \text{ bicaudal } , gl 3) \rightarrow t = 4,541 \rightarrow 4,541 \times 1929,53 = 8760,06$$

$$Li = X - tc \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 67632,44 - 8760,06 = 58872,38$$



$$Ls = X + tc \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 67632,44 + 8760,06 = 76392,50$$

9.6 Campo de Arbítrio

Sendo um intervalo técnico de variação, definido pelas normas da ABNT (NBR 14653), que permite ao perito avaliador ajustar o valor final do imóvel para mais ou para menos em torno do valor calculado pela estatística.

O campo de arbítrio portanto esta entre 58872,38 e 76392,50 (Li e Ls)

Onde :

AMOSTRA 1 : R\$58943,12

AMOSTRA 4 : R\$63260,44

Obtendo-se a média entre as amostras 1, e 4 dentro do campo de arbítrio calcula-se por:

$$X = (\sum Xi) / n$$

Onde Xi = soma das amostras e n = número de amostras no campo de arbítrio

$$X = 122203,53 / 2$$

$$X = 61101,78$$

9.7 Valor em HÁ do Avaliando R\$ 61.101,78



VTN MUNICIPAL – VALORES EM R\$/HÁ

I – Lavoura aptidão boa	II Lavoura aptidão regular	– III Lavoura aptidão Restrita	– IV Pastagem Plantada	– V Silvicultura ou pastagem natural	– VI Preservação da Fauna e Flora	–
R\$53.158,54	R\$43.993,28	R\$40.327,17	R\$37.272,08	R\$32.994,96	R\$25.662,74	

Discussão : Ao Longo deste trabalho, utilizando um conjunto de dados reais, foram aplicadas técnicas e análises experimentais que possibilitaram a estimativa do Valor de Terra Nua (VTN) no município de **Pirangi - SP** demonstrada por meio de procedimentos científicos da estatística agrícola. Ressalta-se que o desenvolvimento de pesquisas científicas por profissionais habilitados deve atender como critério fundamental a exigência de qualificação técnica e científica ;

A utilização do método comparativo direto de dados de mercado , por meio de tratamento de fatores empregado a metodologia científica consolidada na área de avaliação . Diante disso , este trabalho tem como objetivo contribuir para o aprimoramento da eficiência no desenvolvimento das atividades relacionadas as rotinas de avaliação, estimulando o senso critico e a análise técnica

- MEMÓRIA DE CÁLCULO : Valores/ha segundo as classes de capacidade de uso e situação:

Classe subsequente = média dos imóveis dentro do campo de arbítrio x Fator de Capacidade de uso/situação (saneado)

$$I - 61101,78 \times 0,870 = 53158,54$$

$$II - 61101,78 \times 0,720 = 43993,28$$

$$III - 61101,78 \times 0,660 = 40327,17$$

$$IV - 61101,78 \times 0,610 = 37272,08$$



$$V - 61101,78 \times 0,540 = 32994,96$$

$$VI - 61101,78 \times 0,420 = 25662,74$$

9.8 Grau de Precisão e Fundamentação

40

Precisão : Grau que refere-se ao resultado estatístico, medido pela amplitude do Intervalo de Confiança, nele se mede a "certeza" estatística do valor encontrado através do Método Comparativo de Dados de Mercado; O grau de rigor sempre irá depender das amostras coletadas e das características de mercado de tal localização abordada, sempre buscando a valorização justa da área em questão

O enquadramento depende da distância entre o limite superior e inferior do intervalo de confiança em relação à média, assim a precisão se torna determinante :

Amplitude do Intervalo – Significado do Grau de Confiança

III $\begin{matrix} \supset \\ \subset \end{matrix}$ **Alta precisão:** Os dados de mercado são muito homogêneos e o modelo é robusto.

30%

II $\begin{matrix} \supset \\ \subset \end{matrix}$ **Precisão média:** Padrão aceitável para a maioria das perícias e laudos bancários.

40%

I $\begin{matrix} \supset \\ \subset \end{matrix}$ **Baixa precisão:** Admitido em mercados com poucos dados ou alta volatilidade.



≤

50%

Fundamentação: Os laudos são classificados em três níveis, dependendo do rigor metodológico e da quantidade de amostras:

- **Grau III (Máximo):** Exige alto rigor, grande número de dados de mercado e análise detalhada de todas as variáveis influenciáveis .
- **Grau II (Médio):** É o padrão buscado em perícias e avaliações bancárias, oferecendo um equilíbrio entre esforço técnico e disponibilidade de dados.
- **Grau I (Mínimo):** Utilizado quando há escassez de dados ou quando a finalidade do laudo permite uma análise menos exaustiva.

Nele o indicador que mede o aprofundamento do trabalho técnico e a confiabilidade dos dados utilizados segue as conformidades da norma ABNT NBR 14653-3;

A fundamentação é onde o grau que está contida as informações que nele se refere ao processo e à qualidade dos insumos (dados e análises).

10. LEGISLAÇÃO

10.1 Instrução Normativa – RFB 1877 – 14 de março de 2019

O Secretário Especial da Receita Federal do Brasil, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 327 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, e tendo em vista o disposto na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), na Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999,

Resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.



§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel.

CAPÍTULO II DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e

II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser 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 mínimo 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 impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrícolas.

CAPÍTULO III DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.

§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

§ 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o



responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.

Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá absterse de indicar o valor médio do VTN caso:

I - não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;

II - não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º; ou

III - tenha apurado valor equivalente a zero.

Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:

I - o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;

II - o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;

III - o período da realização da coleta;

IV - a descrição simplificada da metodologia utilizada; e

V - o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

CAPÍTULO IV DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço , com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano. **(Redação do caput dada pela Instrução Normativa RFB Nº 2018 DE 31/03/2021).**

§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de



junho dos anos a que se referem. (Redação do parágrafo dada pela Instrução Normativa RFB N° 2089 DE 15/06/2022).

§ 2º As informações prestadas nos termos do art. 8º serão fornecidas mediante arquivo em meio magnético, conforme procedimento a ser estabelecido pelo Coordenador-Geral de Fiscalização da RFB, em ato complementar a esta Instrução Normativa.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa RFB n° 1.562, de 29 de abril de 2015.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

10.2 Lei do ITR e Demais Legislações

A base de Lei n° 9.393/1996 fundamenta o padrão de exercício e especialidades afins que envolvam o ITR do município sendo ela assim complementada por outras normas para convênios e detalhes; e algumas mudanças para o ano de 2026 se dão pela reforma Tributária, onde partir de 1º de janeiro de 2026, inicia-se a fase de testes da Reforma Tributária com a incidência das alíquotas de 0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS. Embora o ITR em si não seja extinto pela reforma, ele pode sofrer ajustes na forma de fiscalização ou em projetos de lei correlatos (como o PL 1.648/2024, que propõe considerar a "real área aproveitável" para o cálculo). Diversas leis abrangem e atuam nessa questão tributária em cenário nacional, sendo elas algumas aqui descritas:

- **Lei n° 9.393/1996**

Esta a lei fundamental que rege o ITR, definindo o contribuinte (proprietário de imóvel rural) e o domicílio tributário

- **Lei n° 14.932/2024**

Permite aos agricultores utilizar o CAR (Cadastro Ambiental Rural) para apuração da área tributável de sua propriedade, marca uma importante virada na política fiscal brasileira. 15 de ago. de 2024;



- **Instrução Normativa SRF nº 256/2002**

Ato normativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) que estabelece as regras para a tributação e a apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), dispondo sobre normas gerais do ITR e a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR)

46

- **Instrução Normativa SRF nº 2.273/2025**

Instrução esta que estabelece as normas para a apresentação da DITR do exercício de 2025, incluindo o período de entrega (11 de agosto a 30 de setembro de 2025) e a modernização com preenchimento digital via "Minhas Declarações do ITR", existindo uma obrigatoriedade onde estavam obrigadas a declarar as pessoas físicas ou jurídicas que, em relação ao imóvel rural, fossem proprietárias, titulares do domínio útil ou possuidoras a qualquer título (inclusive usufruárias) em 1º de janeiro de 2025.



11 REFERENCIAS

- WIKIPEDIA: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Pirangi>
- PREFEITURA DE PIRANGI <https://www.pirangi.sp.gov.br/>
- AGRICULTURA: <https://www.pirangi.sp.gov.br/paginas/diretoria-de-agricultura-abastecimento-e-meio-ambiente>
- MAPA TOPOGRÁFICO: <https://pt-br.topographic-map.com/map-g6ttnx/Pirangi/>

AMOSTRAS :

- 1 – <https://sp.mgmoveis.com.br/sitio-dupla-aptidao-para-venda-em-pirangisp-com-83-alqueires-cana-propria-297989350>
- 2 – <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-catanduva-area-rural-de-catanduva-10m2-RS2500000/id-25165332/>
- 3 – https://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=258---Fazendas-para--Venda---Sao-Paulo-Catanduva---SP
- 4 - <https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-2676520-m2-85d5c789-c414-4663-9748-c80417e09b2d>
- MAPS : https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=/maps/place/Pirangi%2B-%2BSP,%2B15820-000/data%3D!4m2!3m1!1s0x94b95586e2f07eaf:0xffc1876f0395ba6a%3Fsa%3DX%26ved%3D1t:242%26ictx%3D111&ved=2ahUKEwjH5d6_8PWTAxW0qpUCHdO5B3wQ8gF6BAgXEAi&usg=AOvVaw0oV85eWGjg4koAJPHbWtn
- IBGE : <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/pirangi.html>
- CATI : https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.cati.sp.gov.br/portal/projetos-e-programas/conselho-municipal-de-desenvolvimento-rural%3Fcod%3D432&ved=2ahUKEwjL5LLT8PWTAxVqs5UCHeqQFJIQFnoECBkQAQ&usg=AOvVaw2BajwwYQv68G_goIGdNigb



GLOBAL CONSULTORIA

Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

12 ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

2620261061887

1. Responsável Técnico

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2623572968

Registro: 5071756270-SP

Empresa Contratada: GLOBAL - ASSESSORIA E CONSULTORIA EM GESTÃO PÚBLICA E PRIVADA LTDA

Registro: 2386700-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Pirangi

CPF/CNPJ: 45.343.969/0001-01

Endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto

Nº: 579

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Pirangi

UF: SP

CEP: 15820-029

Contrato:

Celebrado em: 10/03/2026

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 3950,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto

Nº: 579

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Pirangi

UF: SP

CEP: 15820-029

Data de Início: 11/03/2026

Previsão de Término: 25/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
Elaboração		
1		
Laudo de aptidão agrícola	1,00000	hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS PARA CÁLCULO NA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA DO MUNICÍPIO DE PIRANGI - SP. ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS E ESPECÍFICAS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDIMENTO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN1877 DA RFB PARA ESSA FINALIDADE

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro se Documento assinado digitalmente
 JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA
Data: 17/04/2026 18:55:19-0300
Lot Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA - CPF: 476.164.528-84

Prefeitura Municipal de Pirangi - CPF/CNPJ: 45.343.969/0001-01

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.confex.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 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

