



# Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

"Paço Municipal Christovam Melhado"



**Ofício n.º 047/2022 - GP**

**Ref.:** Informação sobre o Valor Terra Nua – VTN para o exercício de 2022- Instrução Normativa RFB Nº 1.877/2019.

Cosmorama/SP, 27 de abril de 2022.

**Ilustríssimo Senhor Secretário Especial da Receita Federal Do Brasi,**

Vimos por meio do presente, em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, informar abaixo o Valor da Terra Nua - VTN do Município de Cosmorama/SP para o ano 2022.

Ano	I - Lavoura Aptidão - Boa	II - Lavoura Aptidão - Regular	III - Lavoura Aptidão - Restrita	IV - Pastagem Plantada	V - Silvicultura ou Pastagem Natural	VI - Preservação da Fauna ou Flora
2022	R\$/ha 18.768,00	R\$/ha 17.251,00	R\$/ha 14.512,00	R\$/ha 14.512,00	R\$/ha 12.584,00	R\$/ha 11.837,00

Os dados coletados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

- Responsável pelo Levantamento: Fernando Nogueira Batagin (Engenheiro Agrônomo), inscrito no CPF sob n.º 184.484.478-16 e CREA sob n.º 506017707-0 SP;
- RNP: 2605153908 ART: 28027230220610702
- Descrição simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua
- Período de avaliação da coleta dos dados: Janeiro a Dezembro de 2021.

Atenciosamente,

**LUIS FERNANDO GONÇALVES**

**Prefeito Municipal**

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o Valor de Terra NUA (VTN) do Município de Cosmorama.

## 1. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA

### 1.1 Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário da terra em Cosmorama - SP foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2019.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor de imóvel, comparado os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmo.

A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu-se com a coleta de dados de valores do mercado do Município de Cosmorama - SP.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário do âmbito de abrangência de mercado do município.

Quando ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de anúncios de ofertas.

**OBS:** Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando no cenário as características e objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por uma adequação monetária tomada por base os preços de terras pesquisados, sendo que os métodos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

### 1.2 Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas de pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizados ou desvalorizados respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado,

sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- Acessibilidade;
- Distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;
- Nível de manejo;
- Uso de aptidão agrícola dos solos

### 1.2.1 Acessibilidade

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural.

Um destes fatores é a classe de acesso à propriedade, que pode ser indicado de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista da sua construção, conservação e manutenção.

**Ótima:** imóveis servidos por rodovias pavimentadas.

**Muito Boa:** imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constantes de órgãos estaduais e municipais.

**Boa:** servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura aclives e manutenção.

**Regular:** estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas Estradas Rurais, com boas trafegabilidades durante todo o ano.

### 1.2.2 Distância ao Núcleo Urbano

Outro fator de valorização num imóvel rural é à distância do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mas sim o mais próximo da sede do imóvel.

Desta forma, podem-se identificar quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua distância ao centro consumidor.

**-Muito próximo:** zero a 5 Km

**-Próximo:** 5 a 10 km.

- **Distante:** 10 a 20 km.

- **Muito Distante:** mais de 20 km.

### 1.2.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos.

Este fator de valorização de um imóvel se dá ao uso e aptidão agrícola do solo, esta variável se divide em cinco categorias:

**Lavoura de Aptidão Boa:** caracterizar-se pela adoção de praticas agrícola que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividade altas na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensas tanto na mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural, atingindo valor médio de: **R\$ 18.768,00 (Dezoito mil e setecentos e sessenta e oito reais) por hectare.**

**Lavoura de Aptidão Regular:** é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades medidas e a conservação das características desejáveis da propriedade. Neste tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menos em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente e todas as fases da operação e serão adotadas práticas agrícolas menos terrificadas, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usada, refletindo um médio nível tecnológico, atingindo valores médios de: **R\$ 17.251,00 (Dezessete mil, duzentos e cinquenta e um reais) por hectare.**

**Lavoura de Aptidão Restrita:** é caracterizado por terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente, atingindo valor médio de: **R\$ 14.512,00 (Quatorze mil , quinhentos e doze reais) por hectare.**

**Pastagem plantada:** são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouco a sua aptidão agrícola. Praticamente não há a aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das pastagens e lavouras, atingindo valor médio de: **R\$ 14.512,00 (Quatorze mil , quinhentos e doze reais) por hectare.**

Soni

**Silvicultura ou Pastagem Natural:** interesse do proprietário em uma agricultura extrativa, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo nem o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Refletindo em um nível tecnológico muito baixo, atingindo valor médio de: **R\$ 12.584,00 (Doze mil, quinhentos e oitenta e quatro reais) por hectare.**

**Preservação da Fauna ou Flora:** Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico á propriedade, atingindo valor médio de: **R\$ 11.837,00 (Onze mil, oitocentos e trinta e sete reais) por hectare.**

### 1.3 Situações Paradigma

o valor da terra depende de diversa variáveis como:

- ✓ A cavidade de produzir em função de suas características pedológicas;
- ✓ A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;
- ✓ A distancia aos centros consumidores, associada ás condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha as condições de região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais freqüência e que é denominado de “situação paradigma” ou “situação modelo”.

- Acesso regular;
- Distancia do centro consumidor 05 a 10 km;
- Manejo Avançado;
- Terras Mecanizadas;
- Pagamento á vista

### 1.4 Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada á situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatível entre si, num denominado “Homogeneização”, que para área rurais envolve basicamente os seguintes itens:

**Ajuste ao valor presente;**

**Correção da elasticidade da informação;**

**Influencia da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;**

**Influencia da acessibilidade;**

**Influencia do uso de aptidão agrícola dos solos;**

**Influencia do nível de manejo.**

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases de opinião de Corretores Imobiliários de município.

Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas ultimas décadas tais como:

- ✓ Alto nível de produtividade agrícola;
- ✓ Excelentes condições climáticas (clima e solo);
- ✓ Infra-estrutura local em contaste melhoria (estradas estaduais, municipais e vicinais);
- ✓ Melhoria consistente na qualidade de vida (aspectos/indicadores sociais).

Diante do exposto, foi desta forma que definiu-se o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado em Cosmorama – SP para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta de dados: janeiro a dezembro/2.021

Cosmorama, 26 de abril de 2.022



Fernando Nogueira Batagin

Engº Agrônomo – CREA 5060177070



**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**

CRIBA-SP

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230220610702**

1. Responsável Técnico

**FERNANDO NOGUEIRA BATAGIN**

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

RNP: **2605153908**

Registro: **5060177070-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Cosmorama**

CPF/CNPJ: **45.162.054/0001-91**

Endereço: **Rua Joaquim da Costa Maciel**

Nº: **1261**

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Cosmorama**

UF: **SP**

CEP: **15530-000**

Contrato:

Celebrado em: **20/04/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Joaquim da Costa Maciel**

Nº: **1261**

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Cosmorama**

UF: **SP**

CEP: **15530-000**

Data de Início: **20/04/2022**

Previsão de Término: **20/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>				
<b>1</b>	<b>Laudo</b>	<b>Solo</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Laudo Técnico de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) do Município de Cosmorama, para o ano de 2022

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.**