



Ofício n.º 086/2023

Referente a Informação sobre o Valor da Terra Nua – VTN – para o exercício de 2023.

Prefeitura Municipal de ONDA VERDE – SP

26 de abril de 2023.

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB N° 1877/2019

Senhor Secretário Especial Da Receita Federal Do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n° 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do Município de **ONDA VERDE/SP** para o ano **2023**.

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
2023	R\$/ha 40.744,00	R\$/ha 34.224,96	R\$/ha 27.705,92	R\$/ha 21.186,88	R\$/ha 14.667,84	R\$/ha 8.148,80

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

Responsável pelo Levantamento: **Eng. Agrônomo – FABER CRISTIANO PORTILHO**

CPF: 183.159.378-55

CREA: 50611330906-SP

RNP: 2603520326

ART: 28027230230654431

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua**

Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **01/10/2022 a 15/03/2023**

Atenciosamente,



Prefeitura Municipal de ONDA VERDE - SP

LAUDO DO VALOR DA TERRA NUA

ONDA VERDE – SP

EXERCÍCIO 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

FABER CRISTIANO PORTILHO

ENGENHEIRO AGRÔNOMO

CPF 183.159.378-55

CREA 50611330906

RNP: 2603520326

ART: 28027230230654431

PERÍODO DE COLETA: 01/10/2022 a 15/03/2023

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

SUMÁRIO

1.	VTN DO MUNICÍPIO DE ONDA VERDE EXERCÍCIO 2023	2
2.	O MUNICÍPIO DE ONDA VERDE	2
2.1	HISTÓRIA	2
2.2	GEOGRAFIA.....	3
2.3	CLIMA.....	4
2.4	HIDROGRAFIA	4
2.5	LOCALIZAÇÃO	4
2.6	MUNICÍPIOS LIMÍTROFES.....	5
2.7	RODOVIAS PRINCIPAIS	6
2.8	SOLOS.....	6
2.9	BIOMA	7
2.10	DECLIVIDADE.....	8
2.11	ALTITUDE	8
3.	DETERMINAÇÃO DO VTN.....	9
3.1	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	10
3.2	HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL	11
3.3	SANEAMENTO AMOSTRAL.....	11
3.4	INTERVALO DE CONFIANÇA.....	11
3.5	CAMPO DE ARBÍTRIO.....	12

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

1. VTN DO MUNICÍPIO DE ONDA VERDE EXERCÍCIO 2023

Para fins de arbitramento da base de cálculo do ITR exercício 2023 informa-se o Valor da Terra Nua no município de Onda Verde – SP.

Aptidão agrícola	VTN R\$/HA
Lavoura de boa aptidão	R\$ 40.744,00
Lavoura de aptidão regular	R\$ 34.224,96
Lavoura de aptidão restrita	R\$ 27.705,92
Pastagem plantada	R\$ 21.186,88
Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 14.667,84
Preservação da fauna e da flora	R\$ 8.148,80

Data base: 01/01/2023

Período de apuração: 01/10/2022 a 15/03/2023

Grau de fundamentação: II

Grau de precisão: III

Metodologia: Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 e NBR nº. 14.653-3.

2. O MUNICÍPIO DE ONDA VERDE

2.1 História

A história de Onda Verde começa com o povoado dos Castores. Essa história dá-se no início do século passado sem data definida. Nessa época foi encontrada a imagem do Santo (Senhor Bom Jesus) por moradores. Para homenagear os primeiros proprietários dessa região, que tinham como sobrenome CASTOR, denominou-se Senhor Bom Jesus dos Castores. O senhor Thomé, homem religioso e de boa fé, era acostumado rezar todas as noites para os

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

santos e fazer seus pedidos. Começou a ter visões: uma luz muito bonita que subia e descia aos pés da imagem do Senhor Bom Jesus dos Castores. O senhor Thomé entendeu que, com esta visão, o santo pedia uma Igreja. Reuniu-se então com sua família e doou um alqueire de terras para fazer a igreja.

Doador, então, o terreno para fazer a igreja e para quem quisesse fazer uma casa para morar, vieram às primeiras famílias: Miguel Mariane, Bardo Martins e família da Dona Laudilina, José Gonsales, Alfredo Bueno, Joaquim Castor, Tubia Macário e Zé Modesto. Também vieram as três vendas de secos e molhados, cujos proprietários eram: Pedro Turco, José Turco e a venda dos Indianos, onde vendiam se mantimentos e roupas que abasteciam as colônias. Nem todos estes moradores mencionados moravam no pátio dos Castores, alguns eram pequenos sitiantes ou donos de chácaras. Estes turcos, bem antes do povoado dos Castores já comercializavam na região. O povoado dos Castores, o único ponto de comércio da região, veio fazer parte da vida social, econômica e religiosa da colônia. Nessa época na Fazenda do senhor Isidoro Coimbra, assentava-se uma grande porcentagem de colonos, época em que o fluxo do algodão nascia na região.

Em 1920 o coronel João Ismael sabendo da notícia que passaria, pelas nossas terras, a Estrada de Ferro, fez doação de vários terrenos, nos quais se construiriam, posteriormente, as repartições necessárias para a formação de um novo povoado: a igreja, a cadeia, a estação ferroviária etc. Em 1921 chegaram às primeiras famílias japonesas: Tadaiti Kishi, Moragú Anzai, Naode Anzai, Toranoski Kano, Kit Siyihara, Takaiti Saschara, Alfredo Kano, Hioschi Cano. Assim, em 1923 o denominado Povoado de ONDA VERDE foi fundado. Ainda no ano de 1923, criou-se a Escola Mista do Bairro dos Castores, a primeira escola do município, sendo a primeira professora a senhora Ilda Spaulouse.

Com a ajuda política de José Jorge Cury – Deputado Estadual – o cidadão Ondaverdense, senhor Antônio Borges Sobrinho, encaminhou a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo um pedido de elevação do Distrito de Onda Verde à categoria de Município, o qual foi atendido em 28 de fevereiro de 1964, sendo criado então o Município de Onda Verde. Já a sua instalação deu-se em 1964, com sua sede pertencendo à comarca de Nova Granada. Em 22 de Março de 1965, foi instalado o Paço Municipal, localizado na Avenida Ismael, nº 110.

O nome ONDA VERDE originou-se do relevo da região – tinha um terreno ondulado – com o verde natural de sua vegetação, por ser uma grande produtora de algodão. Contudo, a impressão que essa paisagem nos transmitia juntamente com o vento, era de uma imensa Onda no mar Verde. Gentílico: Ondaverdense.

Fonte: Prefeitura Municipal de Onda Verde.

2.2 Geografia

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

Dados do Censo - 2010

População total: 3.884

Urbana: 3.043

Rural: 841

Homens: 1.993

Mulheres: 1.891

Densidade demográfica (hab./km²): 15,98

Taxa de alfabetização: 91,7%

IDH (PNUD/2000) 0,777 — alto

PIB (IBGE/2009) R\$ 129 986 mil

PIB per capita (IBGE/2009)

Área total 243,1 km²

Altitude 534 m

2.3 Clima

O clima do município de Onda Verde, segundo tipos climáticos (Koeppen), é Aw - Clima tropical, com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.

2.4 Hidrografia

Onda Verde se insere na Bacia Hidrográfica do Rio Pardo - UGRHI 15 (SigRH, 2006) e os seu principal recurso hídrico é o Rio Turvo.

2.5 Localização

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO



Figura 1

2.6 Municípios limítrofes

- São José do Rio Preto - SP
- Altair - SP
- Nova Granada - SP
- Ipiranga - SP
- Guapiaçu – SP

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO



Figura 2

2.7 Rodovias principais

A principal rodovia é a BR - 153.

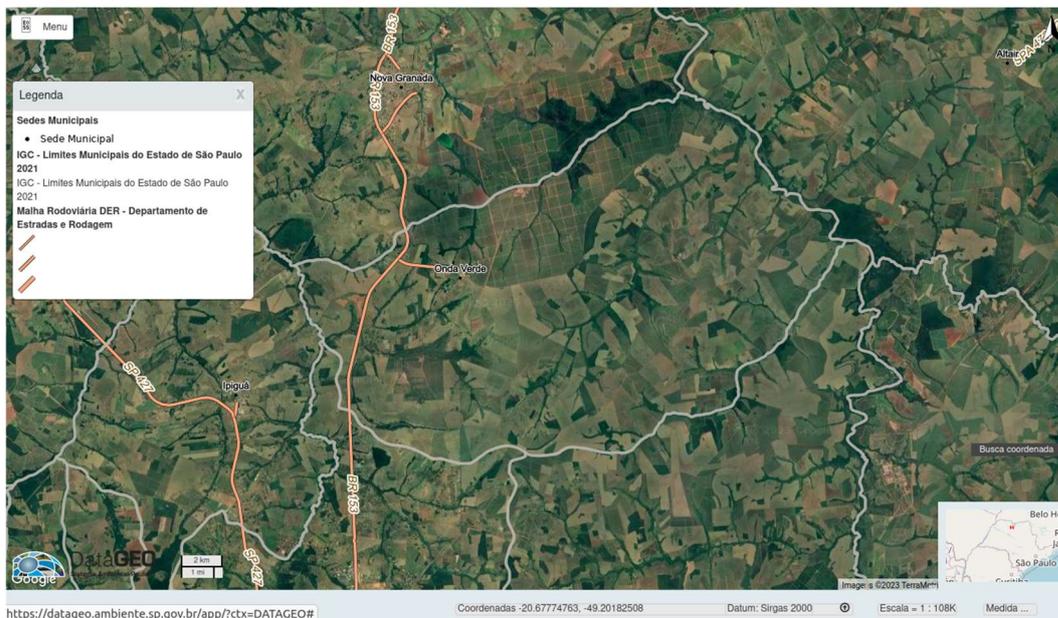


Figura 3

2.8 Solos

Avenida Osvaldo Cruz, 1015 em Nova Granada – SP CEP 15440-000
Responsável Técnico Eng. Agr. Faber Cristiano Portilho CREA 50611330906

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

Onda Verde apresenta solos Argissolos Vermelho Amarelos e Latossolos Vermelhos.



Figura 4: Datageo

2.9 Bioma

Onda Verde está situada no bioma mata atlântica, segundo o Datageo.

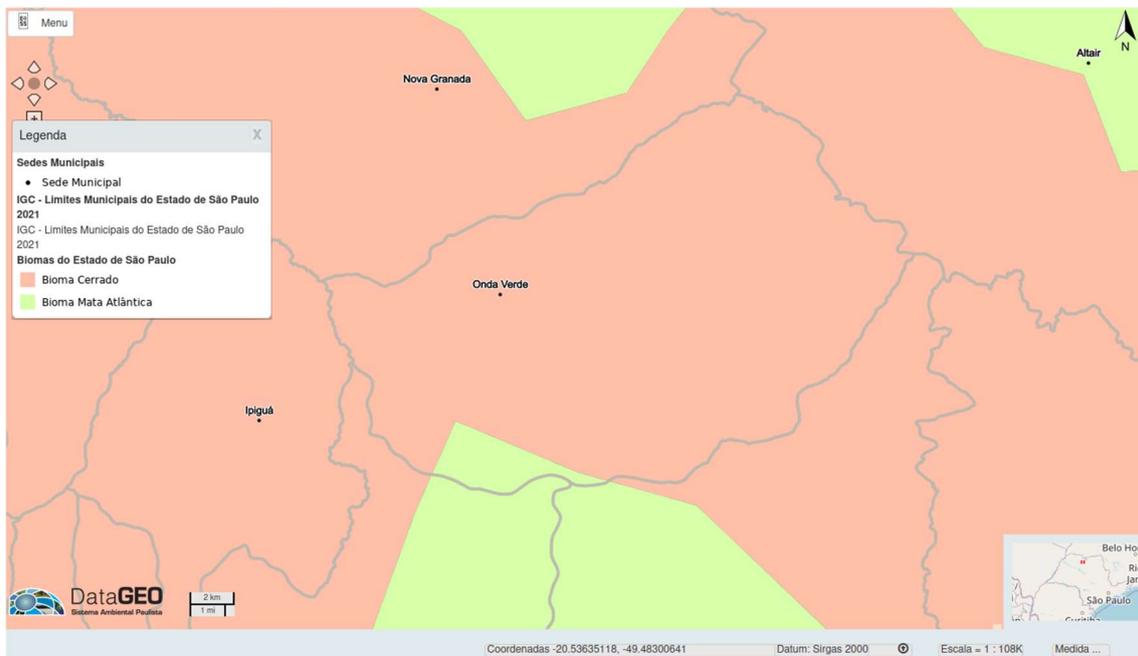


Figura 5

2.10 Declividade

Onda Verde segundo o Datageo apresenta declividade variando entre 0 e 8%.

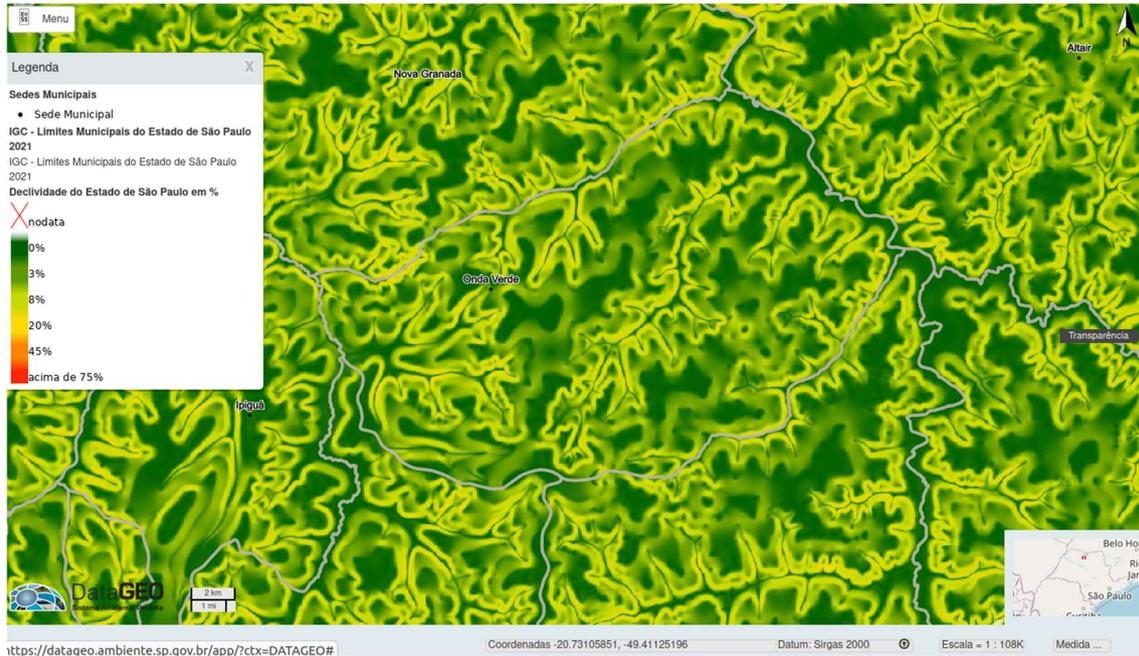


Figura 6

2.11 Altitude

Segundo Datageo Onda Verde tem altitude média no entorno de 500 m.

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

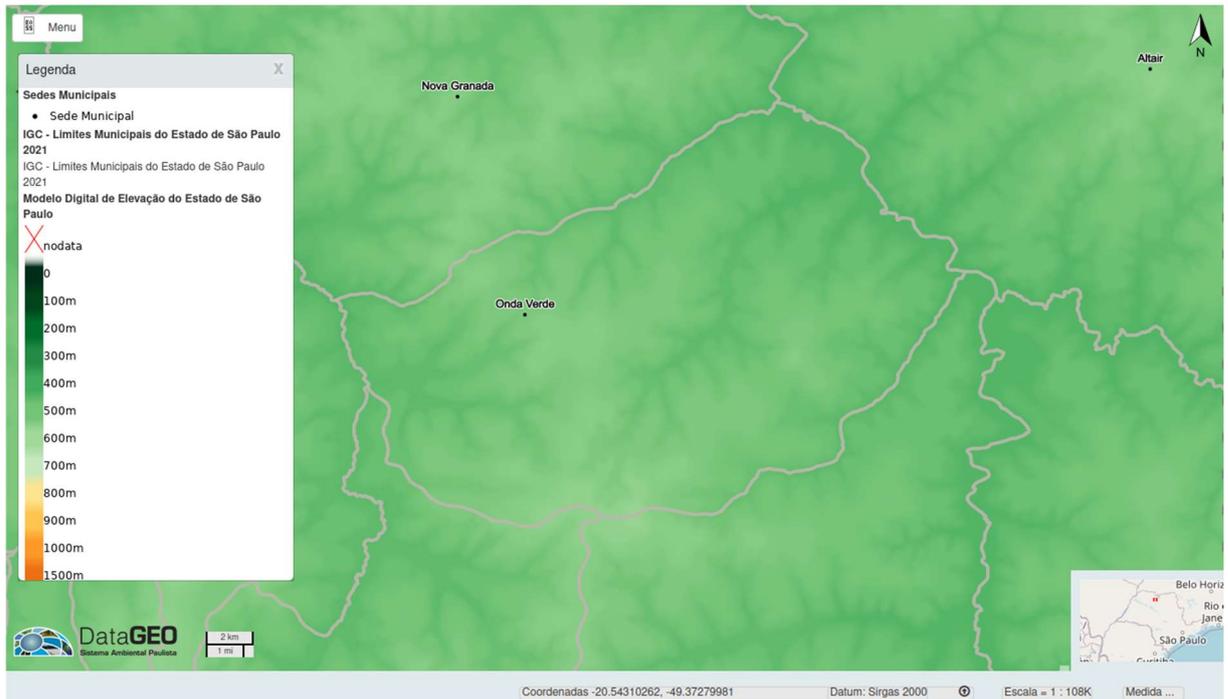


Figura 7

3. DETERMINAÇÃO DO VTN

Foi realizado através do método comparativo de dados de mercado.

As notas agrônômicas foram dadas aos imóveis do conjunto amostral e ao imóvel paradigma segundo tabela elaborada por Kozma, adaptada para aptidão agrícola dos solos de seis classes conforme pede a Receita Federal, utilizando critério elaborado pelo Instituto Agrônômico do Paraná.

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

Situação	Classe							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	0,750	55%	0,5	40%	0,3	0,2
ótima - 100%	1	0,95	0,750	0,55	0,5	0,400	0,3	0,2
muito boa 95%	0,95	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,19
boa - 90%	0,9	0,855	0,675	0,495	0,45	0,360	0,27	0,18
desfavorável - 80%	0,8	0,76	0,600	0,44	0,4	0,320	0,24	0,16
má - 75%	0,75	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,15
péssima - 70%	0,7	0,665	0,525	0,385	0,35	0,280	0,21	0,14

Tabela 1: Kosma

	I	II	III	IV	V	VI
Ótima	1,000	0,840	0,680	0,520	0,36	0,200
Muito Boa	0,950	0,798	0,646	0,494	0,342	0,190
Boa	0,900	0,756	0,612	0,468	0,324	0,180
Regular	0,800	0,672	0,544	0,416	0,288	0,160
Desfavorável	0,750	0,630	0,510	0,390	0,27	0,150
Má	0,700	0,588	0,476	0,364	0,252	0,140

Tabela 2: Adaptação Instituto Agrônômico do Paraná.

3.1 Pesquisa imobiliária

Elemento	Valor Total das Benfeitorias	Valor Benfeitorias Reprodutivas	Valor Benfeitorias Não Reprodutivas	Valor Total do Imóvel	Fonte
1	R\$ 2.896.542,69	R\$ 700.942,69	R\$ 1.996.000,00	R\$ 9.980.000,00	Anúncio
2	R\$ 7.640.273,10	R\$ 2.815.673,10	R\$ 4.386.000,00	R\$ 21.930.000,00	Anúncio
3	R\$ 4.966.861,15	R\$ 1.586.781,15	R\$ 3.072.800,00	R\$ 15.364.000,00	Anúncio
4	R\$ 6.620.544,90	R\$ 2.660.544,90	R\$ 3.600.000,00	R\$ 18.000.000,00	Anúncio
5	R\$ 8.103.432,66	R\$ 2.603.432,66	R\$ 5.000.000,00	R\$ 25.000.000,00	Anúncio
6	R\$ 8.165.681,13	R\$ 3.325.681,13	R\$ 4.400.000,00	R\$ 22.000.000,00	Anúncio
7	R\$ 915.824,92	R\$ 365.824,92	R\$ 500.000,00	R\$ 2.500.000,00	Anúncio
8	R\$ 4.722.381,43	R\$ 1.862.381,43	R\$ 2.600.000,00	R\$ 13.000.000,00	Anúncio

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

3.2 Homogeneização do conjunto amostral

HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL DE DADOS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	Elasticidade	VTI	Beneficiarias	VTN/ha	VTN _{indexado}
1	Oferta	Ótima	96,000	0,712	15%	9.980.000,00	2.896.542,69	58.192,26	81.730,71
2	Oferta	Ótima	312,000	0,687	15%	21.930.000,00	7.640.273,10	35.257,14	51.322,35
3	Oferta	Ótima	159,720	0,717	15%	15.364.000,00	4.966.861,15	50.667,04	70.714,25
4	Oferta	Ótima	275,800	0,649	15%	18.000.000,00	6.620.544,90	31.470,11	48.471,25
5	Oferta	Ótima	242,000	0,744	15%	25.000.000,00	8.103.432,66	54.324,66	73.017,01
6	Oferta	Ótima	242,000	0,840	15%	22.000.000,00	8.165.681,13	43.530,24	51.821,72
7	Oferta	Ótima	27,467	0,820	15%	2.500.000,00	915.824,92	44.022,83	53.669,08
8	Oferta	Muito Boa	186,340	0,742	15%	13.000.000,00	4.722.381,43	33.957,38	45.735,93

Foi utilizado fator de elasticidade de 15% para imóveis em oferta no mercado imobiliário e 0% para imóveis transacionados.

3.3 Saneamento amostral

Valor médio do ha saneado pelo critério da média.

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES		Média + ou - 30%	DADOS SANEADOS	
Elemento	VBU _{indexado}		Elemento	VBU _{indexado}
1	81.730,71		-	-
2	51.322,35		2	R\$ 51.322,35
3	70.714,25		3	R\$ 70.714,25
4	48.471,25		4	R\$ 48.471,25
5	73.017,01		5	R\$ 73.017,01
6	51.821,72		6	R\$ 51.821,72
7	53.669,08		7	R\$ 53.669,08
8	45.735,93		8	R\$ 45.735,93

SANEAMENTO

Limite Inferior	R\$ 41.692,20
Limite Superior	R\$ 77.428,37

3.4 Intervalo de confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA

IC Inferior	R\$ 50.464,92
IC Superior	R\$ 62.321,25

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

Amplitude do intervalo de confiança 21,02%

Como menor que 30% grau de precisão III

3.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo de mais ou menos 15% da tendência central.

Ele pode ou não ser utilizado, mas nesse caso foi usado o limite inferior porque o mercado imobiliário apresenta com imóveis ofertados a valores elevados sem muitos negócios concretizados.

CAMPO DE ARBITRIO (+/- 15% da tendência central)

CA Inferior	R\$ 47.934,12
CA Superior	R\$ 83.461,76

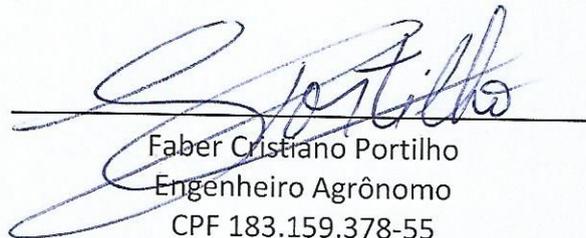
*Para terras tipo “Lavoura de Boa Aptidão” e localização ótima.

Através dos coeficientes de aptidão agrícola tem-se os valores de terra nua do município para cada uma das classes, considerando fator de localização 0,85.

Aptidão agrícola	VTN R\$/HA
Lavoura de boa aptidão	R\$ 40.744,00
Lavoura de aptidão regular	R\$ 34.224,96
Lavoura de aptidão restrita	R\$ 27.705,92
Pastagem plantada	R\$ 21.186,88
Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 14.667,84
Preservação da fauna e da flora	R\$ 8.148,80

ASPLAN ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO

Onda Verde, 27 de abril de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Portilho', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Faber Cristiano Portilho
Engenheiro Agrônomo
CPF 183.159.378-55
CREA 50611330906



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
28027230230654431

1. Responsável Técnico

FABER CRISTIANO PORTILHO

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2603520326

Registro: 5061330906-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Onda Verde

CPF/CNPJ: 45.148.699/0001-70

Endereço: Avenida Romano Calil

Nº: 261

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Onda Verde

UF: SP

CEP: 15450-000

Contrato:

Celebrado em: 21/04/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Romano Calil

Nº: 261

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Onda Verde

UF: SP

CEP: 15450-000

Data de Início: 24/04/2023

Previsão de Término: 28/04/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Cadastral

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

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

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

5. Observações

Elaboração de laudo do valor da terra nua para fins de arbitramento da base de cálculo do ITR

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Onda Verde 24 de abril de 2023
Local data

FABER CRISTIANO PORTILHO - CPF: 183.159.378-55

Prefeitura Municipal de Onda Verde - CPF/CNPJ: 45.148.699/0001-70

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: [acessar link Fale Conosco do site acima](mailto:acessarlink@faleconosco.com.br)



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 27/04/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230654431 Versão do sistema

Impresso em: 27/04/2023 11:46:55

