

---

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)**

**MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO -SP**

**MAIO  
2019**

---

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP**

**Sumário**

1. REQUERENTE .....	3
2. RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	3
4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	4
5. REFERÊNCIAS.....	6
6. METODOLOGIA.....	6
7. AVALIAÇÃO .....	7
8. CONCLUSÃO.....	7
9. ENCERRAMENTO .....	8

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP**

**1. REQUERENTE**

Nome: Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho

Endereço: Praça Ver. Octacílio Pereira Nobre, 18

Bairro: Centro

Município: Álvaro de Carvalho

Estado: São Paulo

CEP: 17.410-000

CNPJ: 44.518.488/0001-19

E-mail: [secretaria@alvarodecarvalho.sp.gov.br](mailto:secretaria@alvarodecarvalho.sp.gov.br)

Fone: (14) 3484-1161

**2. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: Ricardo Cintra Rieckmann

Endereço: Rua Joaquim Bronze Mendes, 99

Bairro: Centro

E-mail: [agricultura@alvarodecarvalho.sp.gov.br](mailto:agricultura@alvarodecarvalho.sp.gov.br)

Município: Álvaro de Carvalho

Estado: São Paulo

CEP: 17.410-000

Título: Engenheiro Agrônomo

CREA-SP: 5063665949

Fone: (14) 3484-1161/9 9790-9105

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Álvaro de Carvalho/SP para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.877/19 da Receita Federal do Brasil.

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN) MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação. Dada a impossibilidade da realização de vistoria, adotou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), Instituto de Economia Agrícola (IEA) e Coordenadoria de Assistência Técnica Integrada (CATI).

De acordo com o IBGE, o município de Álvaro de Carvalho situa-se no Centro-Oeste Paulista, Microrregião de Marília, nas coordenadas 22°4'43.02"S e 49°43'12.86"O, com altitude de 660 metros. A população estimada do município é de 5.003 pessoas (2019) com IDH de 0,688 (2010).

O clima é quente e chuvoso no verão, com inverno seco (Cwa) de acordo com a classificação de Köppen, com possibilidade de geada nas áreas de menor cota de altitude (baixadas), pluviometria média anual de 1458 mm, temperatura média de 22,4°C altitude de 450 a 660 metros.

A região possui como cobertura vegetal a Florestal Estacional Semidecidual (Mata Atlântica). Atualmente possui apenas remanescentes dessa vegetação. Nesta área, desenvolveu-se a pecuária, silvicultura e agricultura. A vegetação expressa a ação do clima em relação à latitude, à altitude e à natureza do solo (BRASIL, 2004).

O município pertencente à Bacia Hidrográfica do Aguapeí e Peixe, localizam-se na região Oeste do Estado de São Paulo abrangendo 76 municípios. O CBH-AP, fundado em 19/12/1995 tem como área de atuação a Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos – UGRHI 20 e 21.

Destacam-se, na área do Comitê, a fragilidade natural do solo às erosões e o grande uso de águas subterrâneas para fins sanitários e industriais. Assim como o nível de risco da bacia do Aguapeí - Peixe, onde o município está na Unidade de Risco I (muito alto) e II (Alto), com áreas extremamente susceptíveis ao desenvolvimento de ravinas e voçorocas. Argissolo de textura arenosa e média em relevos de colinas médias, morrotes e espigões alongados.

A Unidade Geomorfológica da área em estudo é denominada de Planalto Paulista ou Planalto Ocidental Paulista, se encontra a oeste, formado a partir de bacias sedimentares do Paraná, com rochas do Cretáceo e sedimentos do Cenozoico, sendo arenitos do Grupo Bauru, e basaltos da Formação Serra Geral, além de depressões tectônicas, que cobrem praticamente metade do estado de São Paulo. Ocupando uma área de 126 mil km<sup>2</sup>, vai desde a capital do estado até o rio Paraná, em fronteira com o estado do Mato Grosso do Sul. Seu relevo é tabuliforme, ou colinosos, de topos aplainados e colinas amplas.

No levantamento dos solos de Álvaro de Carvalho, possui na maioria de sua totalidade solos do tipo argissolos abruptos.

Argissolos são solos minerais com nítida diferenciação entre as camadas ou horizontes, reconhecida em campo especialmente pelo aumento, por vezes abrupto, nos teores de argila em profundidade. Podem ser arenosos, de textura média ou

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP**

argilosos no horizonte mais superficial. E apresentam cor mais forte (amarelada, brunada ou avermelhada), maior coesão e maior plasticidade e pegajosidade em profundidade, devido ao maior teor de argila. A fertilidade dos Argissolos é variável, dependente principalmente de seu material de origem. Sua retenção de água é maior nos horizontes abaixo da superfície (subsuperficiais), que podem se constituir em um reservatório de água para as plantas.

**Tabela 01:** Unidades de Classe de Solo do Município de Álvaro de Carvalho/SP

<b>Unidade</b>	<b>Descrição</b>	<b>Utilização Agrícola</b>
<b>PVA2</b>	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos abruptos ou não A moderado textura arenosa/média e média relevo suave ondulado e ondulado	Os Argissolos de maior fertilidade natural (eutróficos), com boas condições físicas e em relevos mais suaves apresentam maior potencial para uso agrícola. Suas limitações estão mais relacionadas a baixa fertilidade, acidez, teores elevados de alumínio e a suscetibilidade aos processos erosivos, principalmente quando ocorrem em relevos mais movimentados. Os Argissolos tendem a ser mais suscetíveis aos processos erosivos devido à relação textural presente nestes solos, que implica em diferenças de infiltração dos horizontes superficiais e subsuperficiais. No entanto, os de texturas mais leves ou textura média e de menor relação textural são mais porosos, possuindo boa permeabilidade, sendo, portanto, menos suscetíveis à erosão
<b>PVA5</b>	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos pouco profundos textura arenosa/argilosa relevo ondulado ambos abruptos a moderado	

**Fonte:** Levantamento de Solos do Estado de São Paulo (IAC/EMBRAPA, 1999).

Segundo a CATI (2018), Álvaro de Carvalho, possui área superficial de 15.800 ha ou 15,8 km<sup>2</sup>, sendo que os estabelecimentos agropecuários existentes ocupam 15.730 ha (2018). Dos 122 estabelecimentos, o sistema convencional de preparo de solo é o mais utilizado.

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP**

**Tabela 02:** Utilização da Terra no Município de Álvaro de Carvalho/SP

<b>Utilização</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>%</b>
Área total da UPA	15.770,0	100
Pastagem	9.546,7	61
Vegetação natural	2.375,2	15
Reflorestamento	1.444,5	9
Terras inaproveitáveis	1.155,6	7
Cultura perene	836,4	5
Vegetação de brejo e várzea	219,7	1
Cultura temporária	130,6	1
Área de descanso	14,3	0
Área complementar	7,0	0

Fonte: Levantamento Censitário das Unidades de Produção Agropecuária do Estado de São Paulo (LUPA/CATI, 2018)

Em 2018 a CATI levantou novos dados acerca das áreas utilizadas para lavouras temporárias e silvicultura. Neste ano, 130,6 ha eram utilizados para lavoura temporária (com destaque para o cultivo de milho) e 1.444,5 ha para florestas plantadas.

## **5. REFERÊNCIAS**

PLANO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL 2018 – 2021. Álvaro de Carvalho/SP. Novembro de 2017

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CONTROLE DE EROSÃO RURAL DE ÁLVARO DE CARVALHO – SP. Álvaro de Carvalho/SP. 2015

BRASIL. Álvaro de Carvalho. **IBGE Cidades**, 2017. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/alvaro-de-carvalho/pesquisa/1/21682>> Acesso em 20/05/2019.

## **6. METODOLOGIA**

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Álvaro de Carvalho/SP utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo ficado de acordo com a NBR 14.653 da ABNT que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Determinado o VTN, com base nos dados levantados pelo IEA, conforme a Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019,

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN) MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP

a Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho optou pela sua correção anual através do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) referente ao período analisado.

## 7. AVALIAÇÃO

Em atendimento à Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, a Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho/SP realizou em 2018 a avaliação do VTN para áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna ou flora.

Esta avaliação foi embasada nos valores de referência apresentados pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA) da Secretaria de Agricultura e Abastecimento (SAA). Dados os valores base, a Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho/SP optou, a partir de então, pela correção anual dos mesmos através do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) dado pelo Fundação Getúlio Vargas (FGV)

Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) atualiza os valores anteriormente levantados e corrigidos em 2018, com data base de 1º de janeiro do ano.

Para 1º de janeiro de 2019, o índice acumulado no ano foi de 7,5521% que corresponde ao IGP-M acumulado referente ao período de dezembro de 2017 a dezembro de 2018.

## 8. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, seguem abaixo as informações sobre o VTN, por hectare (ha), do município de Álvaro de Carvalho/SP para o ano 2019, com base no índice acumulado nos últimos 12 meses do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) do ciclo de 2018.

**Tabela 03:** Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Álvaro de Carvalho/SP - 2019

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2019	R\$ 18.600,38	R\$ 14.293,68	R\$ 12.745,80	R\$ 10.657,37	R\$ 8.966,75	R\$ 5.379,58

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO - SP**

**9. ENCERRAMENTO**

Sem necessidade de esclarecer mais nada, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), inclui-se os elementos pré-textuais, sem anexos, todas rubricadas e sendo a última datada e assinada.

Álvaro de Carvalho/SP, 30 de maio de 2019.

Ricardo Cintra Rieckmann  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP: 5063665949  
ART nº: 28027230190673483