

---

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

**MUNICÍPIO DE ÁLVARO DE CARVALHO -SP**

**ABRIL  
2020**

---

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



Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949

**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. Octacilio 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 RFB nº 1.877/19 e nº 1.939/20.



Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949

**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 Desenvolvimento Rural Sustentável (CDRS).

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 5.227 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

Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949



**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**

Unidade	Descrição	Utilização Agrícola
PVA2	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos abrupáticos 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.
PVA5	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos pouco profundos textura arenosa/argilosa relevo ondulado ambos abrupáticos a moderado	

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

Segundo a CDRS (2019), 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 (2019). Dos 122 estabelecimentos, o sistema convencional de preparo de solo é o mais utilizado, havendo uma transição para o cultivo mínimo.

Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949

**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**

Utilização	Área (ha)	%
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 Levantamento de dados 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 Instruções Normativas RFB nº 1.877/19 e nº 1.939/20, a Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho optou pela correção, baseados seguintes dados de mercado:

Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949



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

transações; ofertas, opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural; opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural; e informações de órgãos oficiais.

## 7. AVALIAÇÃO

Em atendimento à Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e nº 1.939/20, a Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho/SP realizou em 2019 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.

A Prefeitura Municipal de Álvaro de Carvalho/SP optou, a partir de então, pela correção embasada nos valores do mercado.

Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) atualiza os valores anteriormente levantados e corrigidos em 2019, com data base de 1º de janeiro do ano.

O valor de mercado teve uma alta de 100% do valor da terra nua, em função da atuação de empresa do ramo de celulose e pecuária que aumentaram a oferta de terra na Regional de Marília.

## 8. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e nº 1.939/20, seguem abaixo as informações sobre o VTN, por hectare (ha), do município de Álvaro de Carvalho/SP para o ano 2020, com base no levantamento de dados.

**Tabela 03:** Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Álvaro de Carvalho/SP - 2020

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2020	R\$ 37.200,76	R\$ 28.587,36	R\$ 25.491,60	R\$ 21.314,74	R\$ 17.933,50	R\$ 10.759,16



Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949

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, 23 de abril de 2020.



Ricardo Cintra Rieckmann  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP: 5063665949  
ART nº: 28027230200463704

Eng. Agr. Ricardo Cintra Rieckmann – CREA-SP: 5063665949





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  
28027230200463704

1. Responsável Técnico

**RICARDO CINTRA RIECKMANN**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2609584512

Registro: 5063665949-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁLVARO DE CARVALHO**

CPF/CNPJ: 44.518.488/0001-19

Endereço: **Praça VEREADOR OCTACILIO PEREIRA NOBRE**

Nº: 18

Complemento: **REPARTIÇÃO PÚBLICA**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Álvaro de Carvalho**

UF: **SP**

CEP: 17410-000

Contrato:

Celebrado em: **22/04/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 0,01**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça VEREADOR OCTACILIO PEREIRA NOBRE**

Nº: 18

Complemento: **REPARTIÇÃO PÚBLICA**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Álvaro de Carvalho**

UF: **SP**

CEP: 17410-000

Data de Início: **01/04/2020**

Previsão de Término: **01/06/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>			
<b>1</b>	<b>Laudo Utilização de Solos</b>	<b>15730,00000</b>	<b>hectare</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

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

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

131 - GARÇA ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE GARÇA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*[Handwritten signature]* de *[Handwritten name]* de *[Handwritten date]*

Local

*[Handwritten signature]*

RICARDO CINTIA MICHAMONTI CPF: 130.838.388-08

*[Handwritten signature]*

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVÁRO DE CARVALHO (OPORTE)  
R. R. 19, JARDIM 19

9. Informações

A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no respectivo relatório de sistema, certificado pelo Nucleo Número.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sp.org.br](http://www.crea-sp.org.br) ou [www.cntas.org.br](http://www.cntas.org.br)

A guarda de cópia eletrônica de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-sp.org.br](http://www.crea-sp.org.br)  
Tel: (0800) 17 17 17  
CNPJ: 06.968.978/0001-70 (0800) 17 17 17



Valor ART R\$ 28,78

Registrada em 22/04/2009

Valor Prop. 19 28,78

Nucleo Número: 08027230200463703

Verificação de sistema

Impresso em: 22/04/2009 13:15:17