



Ofício Especial / 2023

Prefeitura Municipal de Urupês - SP

25 de abril de 2023.

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019

Senhor Secretário Especial Da Receita Federal Do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do Município de Urupês/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 46.645,39	R\$/ha 39.182,12	R\$/ha 31.718,86	R\$/ha 24.255,60	R\$/ha 16.792,34	R\$/ha 9.329,08

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

Responsável pelo Levantamento: **Eng. Agrônomo – ANDRÉ LUÍS LOGULLO**

CPF: 083.459.268-19

CREA: 5060267843-SP

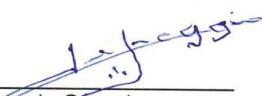
RNP: 260349937-8

ART: 28027230230615820

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

Período de Avaliação da Coleta dos Dados: 30/11/2022 a 24/04/2023.

Atenciosamente,


Alcemir Gassio Greggio
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Urupês



SUMÁRIO

1.	VTN DO MUNICÍPIO DE URUPÊS EXERCÍCIO 2023.....	2
2.	O MUNICÍPIO DE URUPÊS	2
2.1	HISTÓRIA	2
2.2	GEOGRAFIA	4
2.3	CLIMA	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
2.4	HIDROGRAFIA	4
2.5	LOCALIZAÇÃO.....	5
2.6	MUNICÍPIOS LIMÍTROFES	5
2.7	RODOVIAS PRINCIPAIS.....	6
2.8	SOLOS	7
2.9	BIOMA	8
2.10	DECLIVIDADE	9
2.11	ALTITUDE	10
3.	DETERMINAÇÃO DO VTN	11
3.1	PESQUISA IMOBILIÁRIA	12
3.2	HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL	13
3.3	SANEAMENTO AMOSTRAL.....	13
3.4	INTERVALO DE CONFIANÇA.....	14
3.5	CAMPO DE ARBÍTRIO	14



1. VTN DO MUNICÍPIO DE URUPÊS EXERCÍCIO 2023

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

Aptidão agrícola	VTN R\$/ha
Lavoura de boa aptidão	R\$ 46.645,39
Lavoura de aptidão regular	R\$ 39.182,12
Lavoura de aptidão restrita	R\$ 31.718,86
Pastagem plantada	R\$ 24.255,60
Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 16.792,34
Preservação da fauna e da flora	R\$ 9.329,08

Data base: 01/01/2023

Período de apuração: 30/11/2022 a 24/04/2023

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 URUPÊS

2.1 História

Na década de 1880, em busca de novas terras para cultivo, um grupo de sertanistas, dirigido por Manoel Correia, Inocência de Assis, João Cearense e João Pereira chegou às terras onde hoje está localizado o município de Urupês, pela margem esquerda do rio Cubatão-Barra

Prefeitura Municipal de Urupês



PREFEITURA DE URUPÊS

CNPJ 45.159.381/0001-94

Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP

Fone/Fax: (17) 3552-1144

Mansa. Ao chegarem no local, “João Pereira desgarrou-se do grupo em desabalada e, alcançando uma elevação do terreno para contemplar a paisagem, explodiu num rasgo de alegria: ‘Êta, Mundo Novo!’” (RUSTICE e BERTINI, 1966). A partir deste brado, prove o nome da futura colônia: Mundo Novo.

Desde então, novos grupos de sertanistas iniciaram a migração para a nova terra. Entre 1889 e o início do século XX, já haviam se assomado à localidade outros tantos que, em sua maioria, eram proprietários de grandes glebas, movidos para o local devido aos rumores de boa qualidade da terra para o plantio.

Paralelamente, o Brasil iniciava a transição de um governo imperialista, de D. Pedro II, para um republicano, por meio da com a Proclamação da República feita em 15 de novembro daquele ano por Marechal Deodoro da Fonseca.

No ano de 1913, Maria Cardoso e seu filho Bernardino Cardoso, proprietários de grandes porções de glebas, doaram 40 alqueires de terras para constituição do Patrimônio de São Lourenço, santo do qual eram devotos (IBGE, 2017). Ainda no mesmo ano, foi erigida a primeira capela dedicada ao santo padroeiro e, em 1914, foi celebrada a primeira missa por um padre jesuíta, pertencente ao bispado de São Carlos, e que percorria o sertão em missão evangelística (RUSTICE e BERTINI, 1966).

Ainda, de acordo com os autores, surge, a partir de então, o nome do povoado: São Lourenço do Mundo Novo, numa associação de ideias: a homenagem ao falecido Lourenço Cardoso – esposo de Maria Cardoso e pai de Bernardino Cardoso, os doadores da terra que constituiu o Patrimônio de São Lourenço –; o Louvor ao santo de devoção: São Lourenço; e da exclamação feita por João Pereira ao avistar a terra recém-descoberta.

Os anos seguintes foram de grandes transformações na economia do Estado de São Paulo, que tinha forte expressão no cultivo do café. Em 1918, contudo, devido à Grande Geada, que reduziu consideravelmente a produção no estado, rumaram para São Lourenço do Mundo Novo diversas famílias em busca de novas terras para o plantio, dentre elas as de: Domingos Jerônimo, Antônio Deodoro do Nascimento, Antônio Jerônimo, Avelino de Abreu Isique, Concílio Tuponi, Diogo Rodrigues, Francisco Caetano, Irmãos Casemiro, João Antônio de Paula, João Lisboa, José Garrido, José Quaresma, Orestes da Silva Rosa, Pedro Romero, Primo Borghi, Sebastião Gomes Caetano e outras.

Em 30 de setembro de 1921, passou a ser Distrito de Paz do município de Itajobi, comarca de Itápolis, e tem seu nome alterado para “Mundo Novo”, por força da lei estadual nº. 1787-b (<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1921/lei-1787B-30.09.1921.html>).

Nesta época, a agricultura era o grande destaque que possibilitou o desenvolvimento da economia e sociedade no Distrito de Paz de Mundo Novo. Mais especificamente, foi por meio da lavoura de café que o distrito viu seu progresso, quando, em 1928, sementes de um novo tipo de café, originado do cruzamento das já conhecidas qualidades Bourbon com Sumatra, foi



PREFEITURA DE URUPÊS

CNPJ 45.159.381/0001-94

Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP

Fone/Fax: (17) 3552-1144

trazida para Mundo Novo. Este café, topônimo do distrito – Mundo Novo – teve sua produção mais significativa e passou a ser conhecido nacionalmente a partir do plantio em terras mundonovenses e, mais tarde, se espalhou para todo o Brasil.

Segundo o Instituto Agrônomo de Campinas, Café Mundo Novo possuía elevada capacidade de adaptação, de grande vigor vegetativo e com ótima capacidade de rebrota e de ótima qualidade de bebida” (INSTITUTO AGRÔNOMO DE CAMPINAS).

Enquanto isso, politicamente, Mundo Novo intentava ser município, o que, segundo Rustice e Bertini (1966), era desaprovado pelas autoridades de Itajobi, a quem Mundo Novo era politicamente subordinado. Deste atrito gerado pelos habitantes das duas localidades, sucedeu-se um dos episódios mais memoráveis da história do distrito, na busca pela liberdade política: enfrentamento entre Mundo Novo e Itajobi.

Segundo escrevem os autores, após entrevistas com diversos moradores do já município de Urupês, presentes no acontecimento, no dia 1º de maio de 1928, após a viagem de Orestes da Silva Rosa a São Paulo para requerer que o distrito fosse elevado à condição de município junto ao governo de Júlio Prestes, homens de Mundo Novo e Itajobi travaram uma luta armada pelas ruas da cidade no intuito de lograr êxito ou impedir à força, respectivamente, que o Distrito de Paz se tornasse município.

Com o acontecimento, não demorou muito até que o Governo do Estado de São Paulo, no dia 24 de setembro de 1929, Mundo Novo alcançava sua autonomia, por meio da lei estadual nº. 2.286, emancipando-se da tutela de Itajobi.

(Texto por Luís Fernando da Silva, Departamento de Comunicação social da Prefeitura de Urupês, 2017)

2.2 Geografia

Área total: 323,7 km²

População total: 13 655 hab (Censo/IBGE 2017)

Densidade populacional: 42,2 hab./km²

Altitude: 449 m

2.3 Hidrografia

Os principais rios de Urupês é o Ribeirão Cubatão:



2.4 Localização



Figura 1

2.5 Municípios limítrofes

Os municípios limítrofes de Urupês são Ibirá, Elisiário, Marapoama, Irapuã, Potirendaba, Novo Horizonte.



PREFEITURA DE URUPÊS
CNPJ 45.159.381/0001-94
Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP
Fone/Fax: (17) 3552-1144

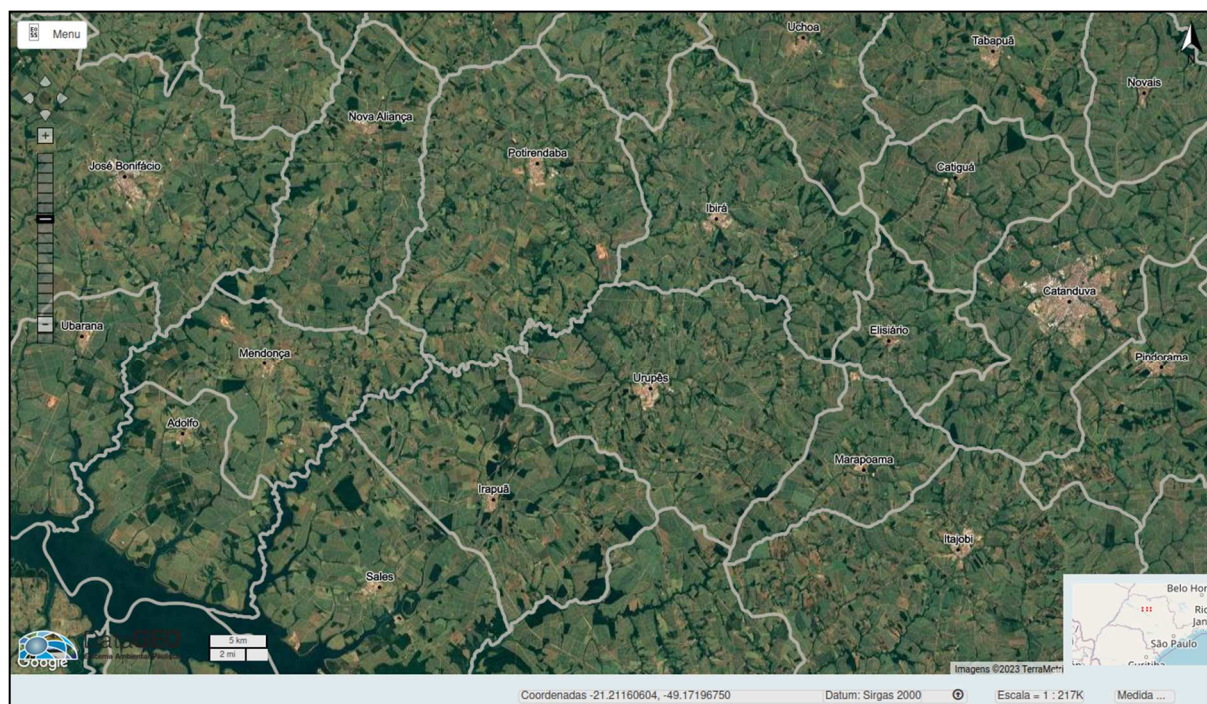


Figura 2

2.6 Rodovias principais

A principal rodovia é a SP-379.



PREFEITURA DE URUPÊS
CNPJ 45.159.381/0001-94
Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP
Fone/Fax: (17) 3552-1144

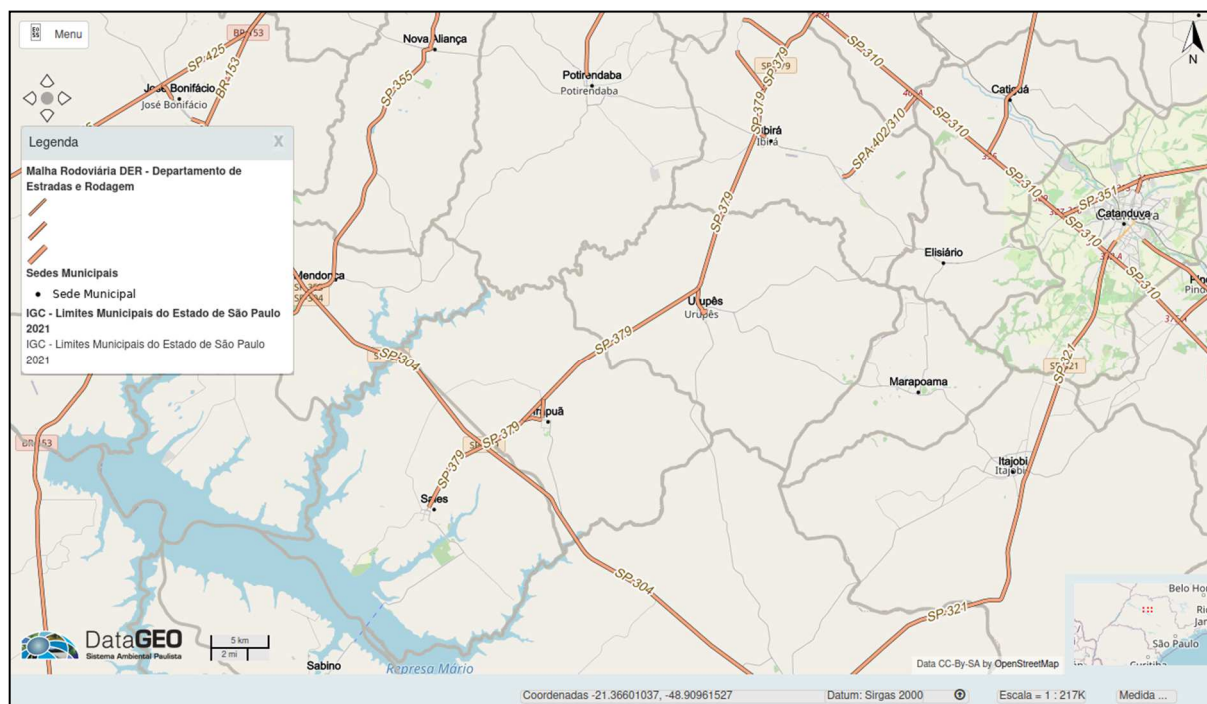


Figura 3: Malha viária segundo Departamento de Estradas de Rodagem.

2.7 Solos

Urupês apresenta Argissolos Vermelho-Amarelos, Latossolos Amarelos e Gleissolos Háplicos, segundo o DataGEO.



PREFEITURA DE URUPÊS
CNPJ 45.159.381/0001-94
Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP
Fone/Fax: (17) 3552-1144

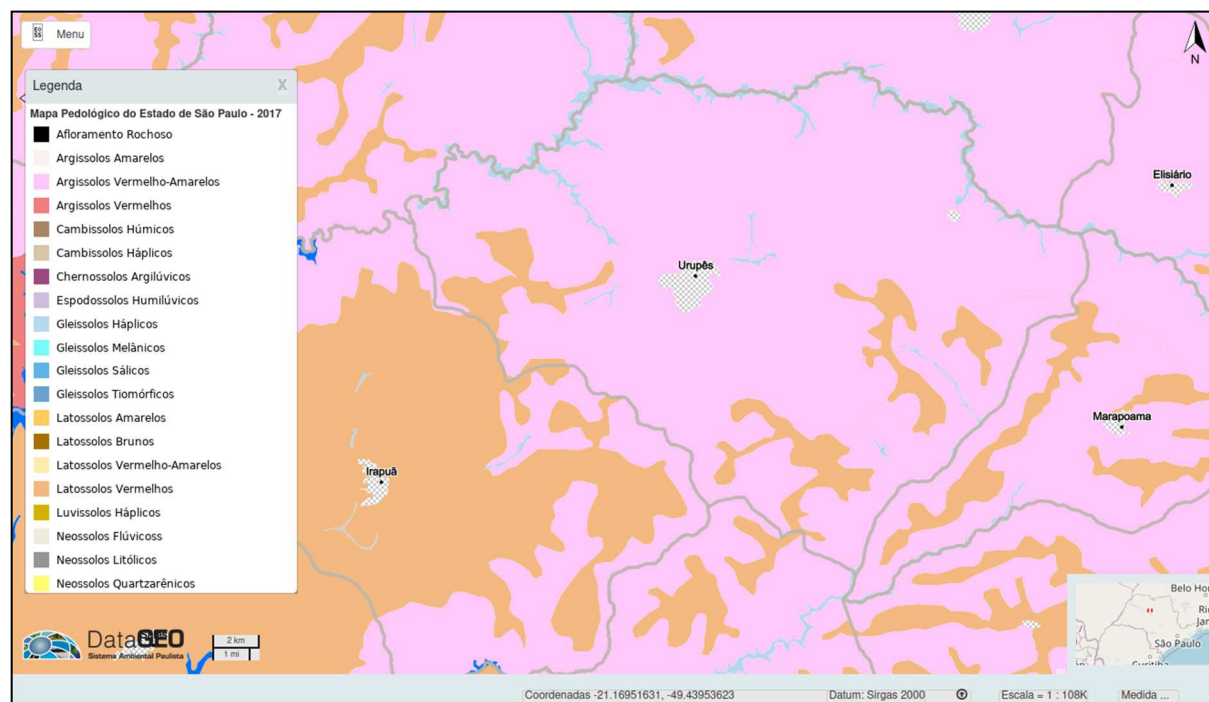


Figura 4: Mapa pedológico.

2.8 Bioma

Urupês está situada no Bioma Mata Atlântica, segundo o DataGEO



PREFEITURA DE URUPÊS
CNPJ 45.159.381/0001-94
Rua Gustavo Martins Cerqueira, 463, Centro – 15850-000 – URUPÊS/SP
Fone/Fax: (17) 3552-1144

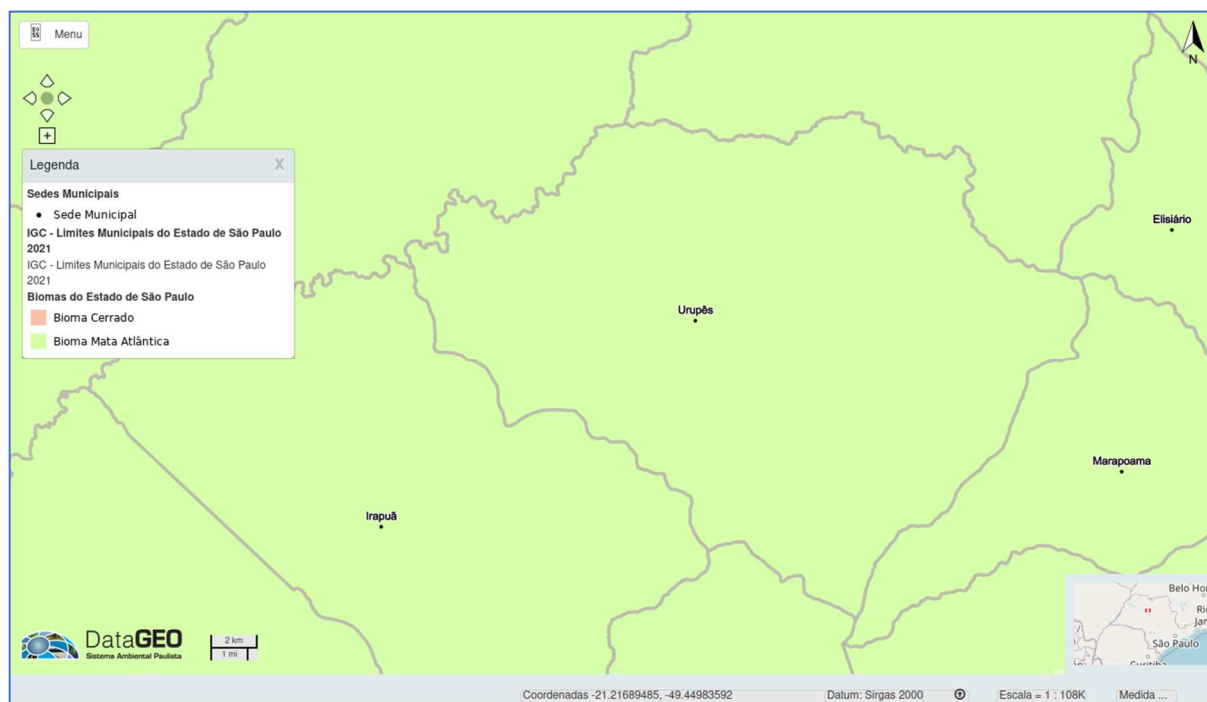


Figura 5: Mapa de Biomas.

2.9 Declividade

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

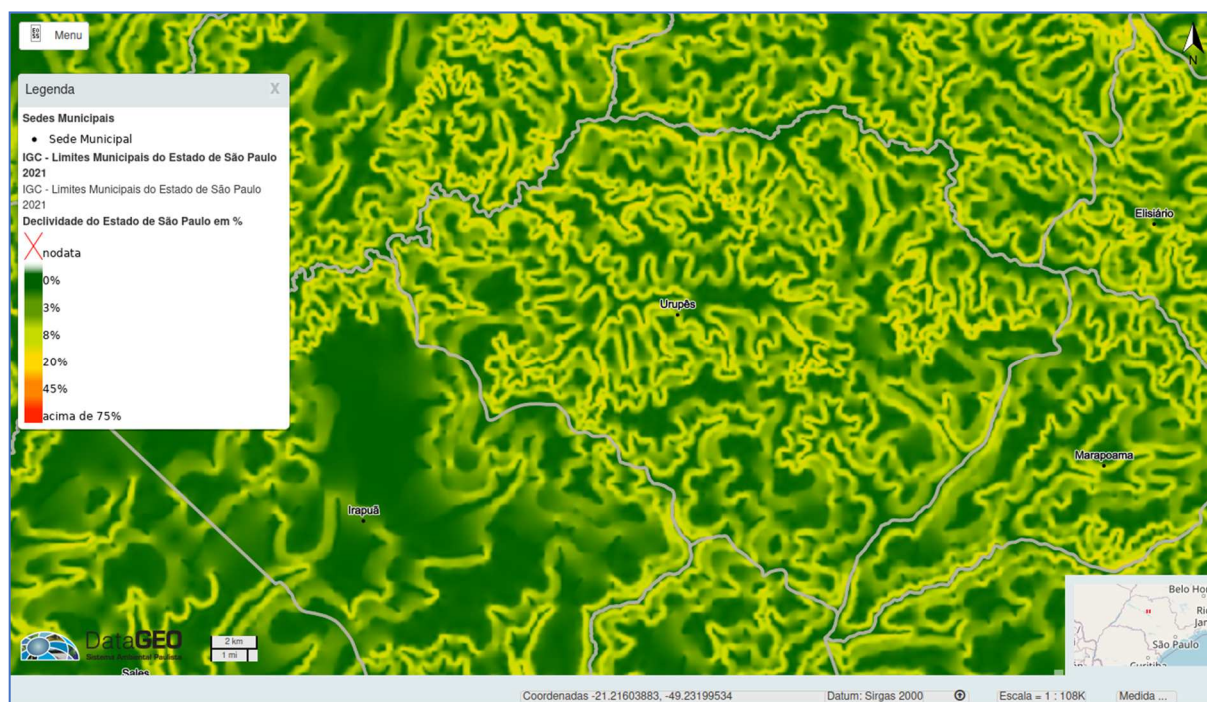


Figura 6: Mapa de declividade.

2.10 Altitude

Segundo Datageo Urupês tem altitude média no entorno de 450 m.

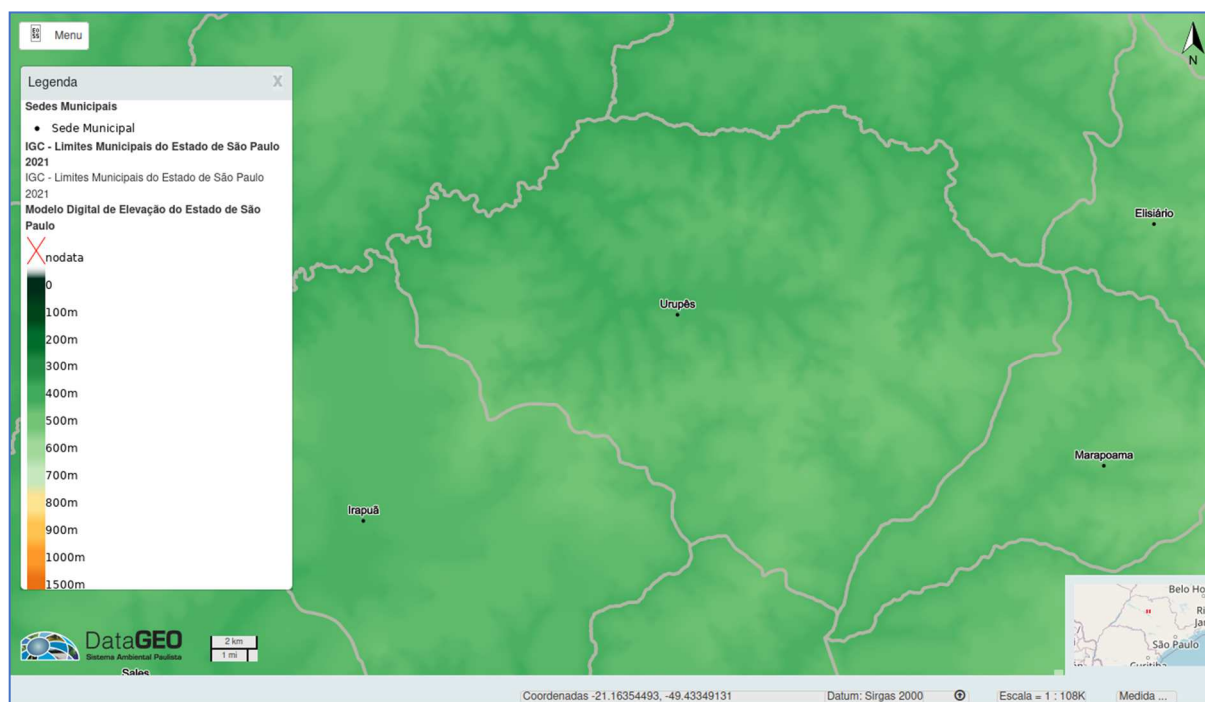


Figura 7: Modelo Digital de Elevação.

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.



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: Kozma

	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
Desfaforável	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 Agrônomo 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\$ 330.796,11	R\$ 103.096,11	R\$ 198.000,00	R\$ 990.000,00	Anúncio
2	R\$ 609.150,38	R\$ 149.150,38	R\$ 400.000,00	R\$ 2.000.000,00	Anúncio
3	R\$ 204.489,60	R\$ 94.089,60	R\$ 96.000,00	R\$ 480.000,00	Anúncio
4	R\$ 76.976,59	R\$ 12.576,59	R\$ 56.000,00	R\$ 280.000,00	Anúncio
5	R\$ 560.889,51	R\$ 192.889,51	R\$ 320.000,00	R\$ 1.600.000,00	Anúncio
6	R\$ 1.695.908,98	R\$ 532.108,98	R\$ 1.012.000,00	R\$ 5.060.000,00	Anúncio
7	R\$ 299.000,00	R\$ 0,00	R\$ 260.000,00	R\$ 1.300.000,00	Anúncio
8	R\$ 67.894,77	R\$ 27.484,97	R\$ 35.138,95	R\$ 175.694,77	ITBI - PM Urupês
9	R\$ 1.723.691,24	R\$ 435.691,24	R\$ 1.120.000,00	R\$ 5.600.000,00	Anúncio



3.2 Nota agronômica

Notas agronômicas

Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4			Área _{Total} (ha)	NA
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator		
PARADIGMA	PARADIGMA	Ótima	I	1,000	1,000			0,000			0,000			0,000	1,000	1,000
1	Oferta	Ótima	II	7,502	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	7,502	0,840
2	Oferta	Ótima	II	15,73	0,840	VI	3,63	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	19,360	0,720
3	Oferta	Muito Boa	II	4,356	0,798	VI	0,484	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	4,840	0,737
4	Oferta	Muito Boa	II	2,78784	0,798	VI	0,69696	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	3,485	0,676
5	Oferta	Ótima	II	14,036	0,840	VI	1,0648	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	15,101	0,795
6	Oferta	Ótima	II	38,72	0,840	VI	14,52	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	53,240	0,665
7	Oferta	Ótima	II	9,68	0,840	VI	2,42	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	12,100	0,712
8	Realizado	Ótima	II	2	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	2,000	0,840
9	Oferta	Muito Boa	II	59,4392	0,798	VI	15	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	74,439	0,675

3.3 Homogeneização do conjunto amostral

HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL DE DADOS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	Elasticidade	VTI	Benefitorias	VTN/ha	VTN _{Indeado}
1	Oferta	Ótima	7,502	0,840	20%	990.000,00	330.796,11	61.477,46	73.187,45
2	Oferta	Ótima	19,360	0,720	20%	2.000.000,00	609.150,38	51.180,25	71.083,68
3	Oferta	Muito Boa	4,840	0,737	20%	480.000,00	204.489,60	37.088,93	50.310,53
4	Oferta	Muito Boa	3,485	0,676	20%	280.000,00	76.976,59	42.189,91	62.374,21
5	Oferta	Ótima	15,101	0,795	20%	1.600.000,00	560.889,51	47.620,69	59.909,90
6	Oferta	Ótima	53,240	0,665	20%	5.060.000,00	1.695.908,98	44.179,02	66.389,24
7	Oferta	Ótima	12,100	0,712	20%	1.300.000,00	299.000,00	61.239,67	86.010,77
8	Realizado	Ótima	2,000	0,840	0%	175.694,77	67.894,77	53.900,00	64.166,67
9	Oferta	Muito Boa	74,439	0,675	20%	5.600.000,00	1.723.691,24	37.027,65	54.816,48

Foi utilizado fator de elasticidade de 20% para imóveis em oferta no mercado imobiliário e 0% para imóveis transacionados.

3.4 Saneamento amostral

Valor médio do ha saneado pelo critério do desvio padrão.



SANEAMENTO AMOSTRAL PELO CRITERIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS		
Elemento	VTN _{indexado}		Elemento	VTN _{indexado}	
1	R\$ 73.187,45		1	R\$ 73.187,45	
2	R\$ 71.083,68		2	R\$ 71.083,68	
3	R\$ 50.310,53	Média + ou - o desvpad	-	-	
4	R\$ 62.374,21		4	R\$ 62.374,21	
5	R\$ 59.909,90	SANEAMENTO	5	R\$ 59.909,90	
6	R\$ 66.389,24	Limite Inferior R\$ 54.758,88	6	R\$ 66.389,24	
7	R\$ 86.010,77	Limite Superior R\$ 75.963,10	-	-	
8	R\$ 64.166,67		8	R\$ 64.166,67	
9	R\$ 54.816,48		9	R\$ 54.816,48	
Média	R\$ 65.360,99		Média _{saneada}	R\$ 64.561,09	
s	R\$ 10.602,11		S _{saneado}	R\$ 6.348,61	
n	9		n _{saneado}	7	

3.5 Intervalo de confiança

IC Inferior	R\$	61.009,75
IC Superior	R\$	68.112,42

Amplitude do intervalo de confiança 11,31%

Como menor que 30% grau de precisão III

3.6 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 _{Limite inferior}	R\$	54.876,93 *
CA _{Limite superior}	R\$	95.550,41

*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\$ 46.645,39
Lavoura de aptidão regular	R\$ 39.182,12
Lavoura de aptidão restrita	R\$ 31.718,86
Pastagem plantada	R\$ 24.255,60
Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 16.792,34
Preservação da fauna e da flora	R\$ 9.329,08

Urupês, 24 de abril de 2023.

André Luís Logullo

Eng. Agr. CREA

CREA 5060267843-SP

Alcemir Cassio Greggio

Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Urupês



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
28027230230615820

1. Responsável Técnico

ANDRE LUIS LOGULLO

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2603499378

Registro: 5060267843-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE URUPÊS**

Endereço: **Rua GUSTAVO MARTINS CERQUEIRA**

Complemento:

Cidade: **Urupês**

Contrato:

Valor: **R\$ 1.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **19/04/2023**

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

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **45.159.381/0001-94**

Nº: **463**

CEP: **15850-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua GUSTAVO MARTINS CERQUEIRA**

Complemento:

Cidade: **Urupês**

Data de Início: **02/01/2023**

Previsão de Término: **28/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Nº: **463**

CEP: **15850-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Levantamento

de uso de solos - rural

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

ESSA ART REFERE-SE A ELABORAÇÃO DO LAUDE DE VTN "VALOR DA TERRA NUA" DA PREFEITURA MUNICIPAL DE URUPÊS PARA O ANO DE 2023

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.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DE CATANDUVA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local Urupês de 19 de junho de 2023Andre Luis Logullo

ANDRE LUIS LOGULLO - CPF: 083.459.268-19

PREFEITURA MUNICIPAL DE URUPÊS - CPF/CNPJ: 45.159.381/0001-94

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.confea.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



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 19/04/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230615820 Versão do sistema

Impresso em: 20/04/2023 09:25:01