



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Uchoa, 15 de abril de 2025

**Ofício nº 194/2025**

**Assunto:** Informação VTN – Instrução Normativa RFB nº 1877/2019

**Senhor Chefe da Receita Federal**

Em cumprimento ao disposto na Normativa 1877/2019, de 14 de março de 2019, envio abaixo, as informações sobre o Valor da Terra Nua, no Município de Uchoa/SP para o ano de 2025

Ano	Lavoura Aptidão boa/ha	Lavoura Aptidão regular/ha	Lavoura Aptidão restrita/ha	Pastagem Plantada/ha	Silvicultura ou Pastagem Natural/ha	Preservação da Fauna ou Flora/ha
2025	40.493,75	33.606,65	26.818,00	25.955,16	19.239,00	17.600,00

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

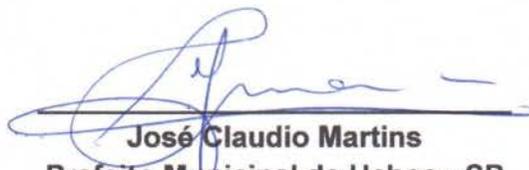
Responsável pelo levantamento, Engenheiro Agrônomo Aluisio Domingues da Silva , CPF 018.996.838-95 CREA 1500023140

ART: Nº 2620250631316

Descrição Simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação

Período de realização da coleta de dados: outubro de 2024 a fevereiro de 2025

Atenciosamente:

  
**José Claudio Martins**  
Prefeito Municipal de Uchoa - SP

(17) 3826-9500

[www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

V T N

Município de Uchoa - S.P - Abril de 2025

(17) 3826-9500  
[www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)

*pl.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: [prefeitura@uchoa.sp.gov.br](mailto:prefeitura@uchoa.sp.gov.br)

## 1. Requerente :

Nome: Prefeitura Municipal de Uchoa

Endereço : Av. Pedro de Toledo nº 1011

Bairro : Jardim Tropical – Uchoa SP

CEP : 15890-364

CNPJ : 45.111.952/0001-10

e-mail : [prefeitura@uchoa.sp.gov.br](mailto:prefeitura@uchoa.sp.gov.br)

Telefone : (17) 38269500

## 2. Responsável Técnico :

Nome : Aluisio Domingues da Silva

CPF : 018.996.838-95

Engenheiro Agrônomo – CREA 1500023140/SP

Endereço : Av. Marechal Deodoro nº 189 – centro

CEP : 15890-025

Município : Uchoa/SP

e-mail : [aluisio1910@hotmail.com](mailto:aluisio1910@hotmail.com)

Telefone : (17) 9 97027334



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

### 3. Objetivo da Avaliação :

Esta avaliação , realizada de acordo com a NBR 14.653 , da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) tem como objetivo , determinar o valor de mercado atual da terra nua no Município de Uchoa/SP , para fins cadastrais e tributários , atendendo a Instrução Normativa nº 1.877/19 da Receita Federal do Brasil.

### 4. Caracterização do Bem Avaliado :

#### 4.1 Município de Uchoa

O município de Uchoa , está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo, ficando a 20°57'30" de latitude e 49°30'00" de longitude. Pertence a microrregião de São José do Rio Preto. Está a uma altitude de 497 m , tem uma temperatura média anual de 22°C , precipitação média anual de 1.600 mm , clima mesotérmico tropical (CWA) e com uma população de 10.150 habitantes. O município pertence a Microbacia Hidrográfica do Rio Turvo/Grande. Tem como tipo de solo , o Argissolo , que tem como fatores limitantes : facilidade de erosão, encharcamento e compactação. Possui também, boa reserva de água subterrânea através do Aquífero Guarani.

#### 4.2 Caracterização do Método

A norma , recomenda a realização de vistorias, porém em casos excepcionais, quando não for possível o acesso ao local, admite-se a adoção de uma situação paradigma desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação, que dada a impossibilidade de vistorias, adotou-se a caracterização do bem avaliado, conforme as características de mercado em 2024. Esse método é assim chamado, porque o avaliador formula e emite um juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos. A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu-se através da coleta de dados dos valores de mercado no município. O quadro amostral foi concluído, após reuniões com representantes do setor imobiliário do município.

Obs.: os respectivos valores de terra nua, encontrados, são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme o mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando no cenário, as características e objetivos do presente laudo, preferiu-se por uma adequação

Muito próximo: até 5 km

Próximo: 5 a 15 km

Distante: 15 a 25 km

Muito distante: mais de 25 km



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

## 4.3.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

- Este fator de valorização de um imóvel rural, se dá ao uso e aptidão agrícola do solo. Esta variável, se divide em 5 categorias:

- Manejo Avançado: caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário, na obtenção de altas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo, o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e através do emprego de alta tecnologia e mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, uso de variedades melhoradas.

- Manejo Semi Avançado: adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividade média e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo, o solo está sendo utilizado conforme sua aptidão agrícola, porém, sem grandes investimentos em tecnologia.

- Manejo Tradicional: são práticas agrícolas que demonstram falta de interesse do produtor, em obter boa produtividade e na conservação das características da propriedade. Nesse manejo, o solo está sendo utilizado respeitando-se pouco sua aptidão agrícola. Praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens ou lavouras.

- Manejo Primitivo: não há preocupação com a aptidão do solo, nem com o melhoramento e a conservação das condições de lavouras ou pastagens. Baixo nível tecnológico da propriedade.

- Manejo Improdutivo: Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou grande declividade do terreno, excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade.

## 4.4 Situação Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis como:

- A capacidade de produzir, em função de suas características pedológicas
- A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade
- A distância aos centros consumidores associada às condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

(17) 3826-9500

[www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua, foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha às condições da região, ou seja, situação paradigma ou situação modelo.

- Distante do centro consumidor 5 a 15 km

- Manejo avançado

Pagamento à vista

#### 4.5 Homogeneização:

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado "Homogeneização", que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

- Ajuste aos valores presente

- Correção da elasticidade da informação

- Influência da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor

- Influência da acessibilidade

- Influência do uso de aptidão agrícola do solo

- Influência do nível de manejo

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

Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos, dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros obtidos ao longo dessas últimas décadas, tais como:

- Alto nível de produtividade

- Excelentes condições climáticas

- Infraestrutura local em constante melhoria (estradas estaduais, municipais e vicinais)

- Melhoria consistente na qualidade de vida (aspectos sociais)

Diante do exposto, foi assim que se definiu o valor da terra nua (VTN) em Uchoa/SP para imóveis rurais.

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: [prefeitura@uchoa.sp.gov.br](mailto:prefeitura@uchoa.sp.gov.br)

Período de coleta dos dados, outubro de 2024 a fevereiro de 2025.

## 5. Conclusão:

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare do Município de Uchoa/SP para 2025

**Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Uchoa-SP 2025**

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação fauna ou flora
2025	40.493,75	33.606,65	26.818,00	25.955,16	19.239,00	17.600,00

## 6. Encerramento:

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) em 08 páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Uchoa, 15 de abril de 2025

Atenciosamente

José Claudio Martins

Prefeito Municipal de Uchoa

Aluisio Domingues da Silva

Engº Agrº CREA 1500023140

(17) 3826-9500

[www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)