



**GLOBAL  
CONSULTORIA**

**Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial**

---

# **LAUDO AGRONOMICO**

## **AValiação DO VALOR DA TERRA NUA**

**EXERCÍCIO 2026**

1



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DE DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14653 – 3/2019.**

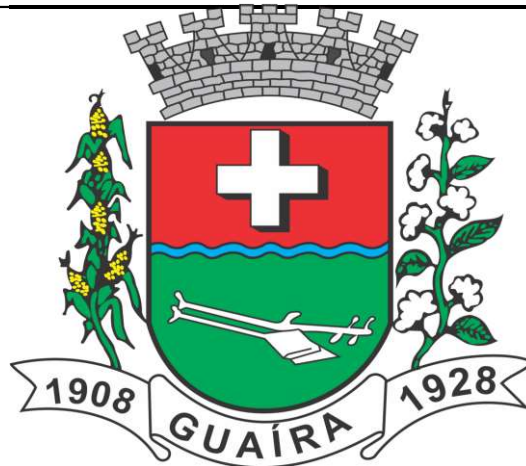
---

**Rua Amador de Paula Bueno 457-Sala 2-Centro-Cep15150-009 Monte Aprazível-SP  
Fone: (17) 99180-7445 - email - globalconsultoriatributaria@yahoo.com**



**GLOBAL  
CONSULTORIA**

**Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial**



2

**SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE GUAÍRA - SP**

**LAUDO TÉCNICO**

**GRAU DE PRECISÃO III  
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II  
VTN MUNICIPAL 2026 // ABRIL DE 2026**

**Juan Francisco Ferreira Garcia**

**ENG.º Agrônomo**

**RNP 2623572968**

**CREA SP 5071756270**

**CPF 476.164.528-84**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,  
CONFORME A NORMA NBR 14653-3 da ABNT.**

**ART 2620261189681**

**PERÍODO DE APURAÇÃO**

**26/03/2026 A 10/04/2026**

**APTIDÃO AGRÍCOLA VTN R\$/HÁ**

<b>I - LAVOURA DE APTIDÃO BOA</b>	<b>R\$ 67.412,97</b>
<b>II - LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR</b>	<b>R\$ 62.019,93</b>
<b>III - LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA</b>	<b>R\$ 57.301,02</b>
<b>IV - PASTAGEM PLANTADA</b>	<b>R\$ 43.818,43</b>
<b>V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL</b>	<b>R\$ 33.706,48</b>
<b>VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA</b>	<b>R\$ 26.965,18</b>

**Rua Amador de Paula Bueno 457-Sala 2-Centro-Cep15150-009 Monte Aprazível-SP  
Fone: (17) 99180-7445 - email - globalconsultoriatributaria@yahoo.com**



## **SUMÁRIO:**

<b>1. APRESENTAÇÃO DAS PARTES</b>	
1.1 A Contratante.....	5
1.2 A Contratada .....	5
<b>2. OBJETIVO E IMPORTÂNCIA</b>	
2.1 O Trabalho.....	6
2.2 Documento Técnico.....	6
<b>3. DEFINIÇÕES</b>	
3.1 Introdução.....	7
3.2 Classes Produtivas.....	7
3.3 Estabelecimento de Classes .....	8
<b>4. O MUNICÍPIO</b>	
4.1 Fundação .....	10
4.2 Histórico Municipal.....	11
4.3 Relevo.....	12
4.4 Solo e Bioma.....	14
4.5 Clima.....	16
4.6 Hidrografia.....	17
<b>5. LIMITES E ÁREAS</b>	
5.1 Localização Territorial.....	18
5.2 Área Urbana.....	20
5.3 Localização e Acesso.....	21
5.4 Tabela Informativa.....	22
<b>6. PRODUTIVIDADE</b>	
6.1 Economia e Emprego.....	23
6.2 Culturas.....	25
<b>7. APTIDÃO AGRÍCOLA</b>	
7.1 Aptidão das Terras .....	28
7.2 Instrução Normativa.....	29



<b>8. MÉTODO</b>	
8.1 Pesquisa de Mercado.....	30
8.2 Levantamento de Mercado.....	30
8.3 Quadro de Amostras.....	30
8.4 Informações e Detalhes das Amostras.....	31
8.5 Método Utilizado.....	31
<b>9. CÁLCULOS E RESULTADOS</b>	
9.1 Atribuição de Notas.....	33
9.2 Homogeneização de Amostras.....	33
9.3 Intervalo de Confiança.....	35
9.4 Deliberação do Avaliando.....	35
9.5 Cálculo do Desvio Padrão.....	35
9.6 Campo de Arbítrio.....	39
9.7 Valor em Hectares do avaliando.....	39
9.8 Grau de Precisão e Fundamentação.....	41
<b>10. LEGISLAÇÃO</b>	
10.1 Instrução Normativa .....	42
10.2 Lei do ITR Demais Legislações.....	46
<b>11. REFERÊNCIAS.....</b>	<b>48</b>
<b>12. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....</b>	<b>49</b>



**GLOBAL  
CONSULTORIA**

**Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial**

---

## **1 APRESENTAÇÃO DAS PARTES**

### **1.1 A Contratante:**

Prefeitura Municipal de Guaira-SP

CNPJ 48.344.014/0001-59

Telefone Principal (17) 3332-5100

Avenida Gabriel Garcia Leal, 676 – Maracá – CEP 14-791-220 – Guaira - SP

### **1.2 A Contratada:**

Global - Assessoria e Consultoria em Gestão Pública e Privada Ltda

CNPJ 17.812.416/0001-07

Telefone Principal: (17)99180-7445

Rua Amador de Paula Bueno, 457 – Centro – CEP 15.150-009 Monte Aprazível SP



## **2 OBJETIVO E IMPORTÂNCIA**

### **2.1. O Trabalho**

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN, exercício 2026, no Município de Guaira, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n.º 1877, de 14 de março de 2019 :

I - Localização do imóvel;

II - Aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel

### **2.2. Documento Técnico**

Por se tratar um documento técnico de avaliação que tem como principal finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel rural, excluindo o valor de benfeitorias, culturas e investimentos (apenas a terra em si), aborda-se uma Base para o cálculo do ITR, sendo ela a referência para o cálculo do Imposto territorial Rural (ITR); Garantindo que o valor declarado esteja de acordo com o mercado, prevenindo discrepâncias e fraudes fiscais e serve como item crucial para determinar um valor justo em processos de compra, venda, partilhas de herança, desapropriações e outras transações que envolvam a propriedade rural; Se tornando uma obrigação anual para proprietários de imóveis rurais no Brasil, que detalha as informações da propriedade e é entregue à Receita Federal para o cálculo e pagamento do ITR, se enquadrando como um tributo federal

Em suma a atuação deste laudo é atestar tecnicamente o valor da terra nua, seguindo as normas da ABNT (especialmente a NBR 14.653), assim provendo um



embasamento sólido para a declaração do ITR, protegendo o produtor rural de autuações fiscais e garantindo a conformidade legal

### 3. DEFINIÇÕES

#### 3.1 Introdução

O laudo VTN define seus valores conforme estabelecido pelos métodos calculáveis e embasamento agrícola, separando suas variações conforme esperado no seu índice de produtividade / aptidão agrícola e recolhimento tarifário; Deixando assim para cada classe produtiva um real valor correspondente a sua capacidade proveitosa.

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas. Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim a determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais

#### 3.2 Classes Produtivas

TABELA 1. Simbologia correspondente às classes de aptidão agrícola das terras.

Classe de aptidão agrícola	Tipo de utilização e nível de manejo						
	Lavouras com nível de manejo variável			Pastagem Plantada com nível de manejo B	Silvicultura com nível de manejo B		Pastagem Natural com nível de manejo A
	A	B	C	P	S	N	
Boa	A	B	C	P	S	N	
Regular	a	b	c	p	s	n	
Restrita	(a)	(b)	(c)	(p)	(s)	(n)	
Inapta	-	-	-	-	-	-	

Classificando assim por partes e definições as denominadas classes produtivas e seu Valor por Hectare R\$/HA , denominados como :



- LAVOURA DE BOA APTIDÃO
- LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR
- LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA
- PASTAGEM PLANTADA
- SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL
- PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA

Tópicos estes de extrema importância e fundamentais para gerar o cálculo tributário para realização do laudo agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes. Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

### **3.3 Estabelecimento de Classes**

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil assim as classes respeitadas e apresentadas serão definidas como :

Classe I - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

Classe II - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;



Classe III - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

Classe IV: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

Classe V: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não.

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	86%	75%	65%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,860	0,750	0,650	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,800	0,713	0,603	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,760	0,673	0,495	0,400	0,300	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,583	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.



## 4 MUNICIPIO DE GUAIRA



### 4.1 Fundação

A fundação da cidade de Guairá está ligada ao processo de ocupação e colonização do interior do estado de São Paulo no início do século XX. A origem do município remonta ao ano de 1901, quando a região ainda fazia parte do território do município de Nuporanga. Nesse período, pioneiros começaram a ocupar a área situada entre importantes rios da região, como o Rio Grande, o Rio Pardo e o Rio Sapucaí. A formação do núcleo urbano começou quando os pioneiros Antônio Marques Garcia, João Garcia de Carvalho Leal e José Dias Nogueira fundaram um pequeno povoado em um local conhecido como “Corredeira”. O nome fazia referência a uma passagem natural utilizada por viajantes que seguiam pelo caminho que levava até Santana dos Olhos d’Água, localidade que atualmente corresponde ao município de Ipuã. Inicialmente, o povoado recebeu o nome de **Corredeira de São Sebastião**, em homenagem ao santo padroeiro. Com o crescimento da pequena comunidade e a



expansão das terras ocupadas — ampliadas por doações feitas pelo casal Joaquim Garcia Franco e Maria Sabino Alves Franco — o local passou a ser chamado de **Corredeira do Bom Jardim**. Esse núcleo rural começou a atrair moradores devido à fertilidade do solo e às boas condições para a agricultura. O desenvolvimento do povoado levou à sua organização administrativa. Em **1908**, o local foi elevado à categoria de **Distrito de Paz**, recebendo oficialmente o nome de **Guaíra**. Mais tarde, o crescimento populacional e econômico possibilitou sua emancipação política. Assim, pela Lei Estadual nº 2.328, de **27 de dezembro de 1928**, Guaíra foi elevada à categoria de município, desmembrando-se de Orlandia. A instalação oficial do município ocorreu em **18 de maio de 1929**, quando foram organizadas as primeiras autoridades e a Câmara Municipal. O nome **Guaíra** tem origem indígena e costuma ser interpretado como “**águas correntes**” ou “**corredeira**”, referência às características naturais da região e à presença de diversos rios importantes.

## 4.2 Histórico Municipal

O histórico municipal de Guaíra está diretamente ligado ao processo de ocupação do interior paulista no início do século XX, quando a expansão agrícola e a busca por novas terras férteis impulsionaram a formação de pequenos povoados na região norte do estado. A área onde hoje se encontra o município era originalmente ocupada por grupos indígenas e posteriormente passou a receber exploradores, fazendeiros e colonos interessados no potencial agrícola da região. O surgimento do núcleo urbano ocorreu no início do século XX, mais precisamente em **1901**, quando pioneiros adquiriram terras na região situada entre os rios **Grande, Pardo e Sapucaí**. Entre os principais responsáveis pela formação do povoado estavam **Antônio Marques Garcia, João Garcia de Carvalho Leal e José Dias Nogueira**, que fundaram um pequeno núcleo populacional em um local conhecido como **Corredeira**, nome que fazia referência a uma passagem natural usada por viajantes que seguiam para Santana dos Olhos d'Água (atual município de Ipuã). O primeiro nome do povoado foi **Corredeira de São Sebastião**, em homenagem ao santo padroeiro. Posteriormente, com o crescimento da comunidade e a ampliação das terras doadas por fazendeiros da região — especialmente pelo casal **Joaquim Garcia Franco e Maria Sabino Alves Franco** — o lugar passou a ser chamado de **Corredeira do Bom Jardim**. Esse pequeno núcleo rural começou a atrair moradores devido à fertilidade do solo, à disponibilidade de água e às condições favoráveis para a agricultura. Com o aumento da população e o desenvolvimento das atividades agrícolas, o povoado passou por um processo de organização administrativa. Em **1908**, por meio de legislação estadual, a localidade foi elevada à categoria de **Distrito de Paz**, passando a adotar oficialmente o nome **Guaíra**, que tem origem indígena e significa “**águas correntes**” ou “**corredeira**”, fazendo referência à presença de rios e cursos d'água na região. Durante as primeiras décadas do século XX, a economia



local começou a se estruturar principalmente com base na agricultura e na pecuária. Pequenas propriedades rurais cultivavam produtos agrícolas destinados tanto ao consumo local quanto à comercialização em cidades próximas. O crescimento econômico e populacional levou ao fortalecimento da comunidade e ao surgimento de novas construções, como casas comerciais, igrejas e serviços básicos que sustentavam o desenvolvimento do distrito. O progresso da localidade fez com que surgisse um movimento pela emancipação política. Assim, em **27 de dezembro de 1928**, por meio da **Lei Estadual nº 2.328**, o distrito foi elevado à categoria de **município**, desmembrando-se de **Orlândia**. A instalação oficial do município ocorreu em **18 de maio de 1929**, data em que foram organizados os primeiros órgãos administrativos e políticos. Na ocasião, **Enoch Garcia Leal** assumiu como primeiro prefeito, enquanto **Capitão José Custódio de Lelis e Silva** tornou-se presidente da Câmara Municipal. Após a emancipação, o município iniciou uma fase de consolidação administrativa e expansão econômica. A agricultura continuou sendo a principal base da economia, com destaque para culturas adaptadas ao solo fértil da região. Ao longo das décadas seguintes, a cidade passou por melhorias na infraestrutura urbana, com abertura de ruas, construção de prédios públicos, escolas e serviços essenciais. Na década de **1950**, outro marco importante ocorreu com a criação da **comarca de Guaíra**, instalada oficialmente em **18 de maio de 1955**, o que fortaleceu a estrutura administrativa e jurídica do município e ampliou sua importância regional. Durante a segunda metade do século XX, o município continuou se desenvolvendo com a modernização da agricultura, a expansão da agroindústria e o crescimento da área urbana. A mecanização agrícola e a introdução de novas tecnologias contribuíram para aumentar a produtividade rural e consolidar Guaíra como um importante centro agropecuário da região. Atualmente, Guaíra apresenta uma economia fortemente ligada ao agronegócio, com destaque para culturas como cana-de-açúcar, soja, milho e outras atividades agrícolas. O município também possui infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos estruturados e uma população que ultrapassa **40 mil habitantes**, mantendo seu papel regional como polo agrícola e administrativo do nordeste paulista.

### 4.3 Relevo

O relevo da cidade de Guaíra apresenta características típicas do interior do estado de São Paulo, sendo predominantemente **suave-ondulado**, com pequenas elevações e áreas de declive moderado. Essa configuração faz parte do grande conjunto geomorfológico do **Planalto Ocidental Paulista**, uma região formada por extensas superfícies levemente onduladas que favorecem tanto a ocupação humana quanto o desenvolvimento das atividades agrícolas. Grande parte do território municipal apresenta **altitudes médias entre aproximadamente 480 e 550 metros acima do nível do mar**. Essas altitudes relativamente moderadas contribuem para a formação de



paisagens com colinas suaves e amplos interflúvios (áreas entre rios), que são características marcantes dessa região do estado. Não existem serras ou grandes cadeias montanhosas no município, o que faz com que o relevo seja considerado relativamente homogêneo. A formação geológica do relevo está associada principalmente a **rochas sedimentares da Bacia do Paraná**, que ao longo de milhões de anos sofreram processos de erosão e modelagem pela ação da água, do vento e das variações climáticas. Esses processos deram origem às colinas arredondadas e às superfícies levemente inclinadas observadas atualmente. A erosão fluvial também contribuiu para a formação de pequenos vales e áreas de drenagem ao longo dos cursos d'água que atravessam o município. Outro aspecto importante do relevo de Guaíra é a presença de **vales e planícies associadas aos rios da região**, principalmente nas áreas próximas ao Rio Grande e a outros cursos d'água menores que drenam o território municipal. Nessas áreas, o relevo tende a ser mais baixo e relativamente plano, favorecendo a formação de solos férteis e adequados para a agricultura. As **encostas suaves** presentes em grande parte do município são importantes para o escoamento natural da água da chuva, direcionando-a para córregos e rios. Entretanto, quando o solo não é bem manejado, essas áreas podem sofrer processos de **erosão**, principalmente em terrenos agrícolas sem cobertura vegetal adequada. Do ponto de vista da ocupação humana, o relevo relativamente plano e pouco acidentado facilitou a **expansão da área urbana**, a abertura de estradas e a implantação de atividades agropecuárias mecanizadas. Esse fator contribuiu para o desenvolvimento econômico do município ao longo do século XX, principalmente com a expansão da agricultura comercial. Além disso, o relevo suave favorece a **mecanização agrícola**, permitindo o cultivo em grandes áreas com o uso de máquinas e tecnologias modernas. Por esse motivo, o município tornou-se uma importante área de produção agrícola no interior paulista, com destaque para culturas como cana-de-açúcar, soja e milho. De forma geral, o relevo de Guaíra pode ser caracterizado como **predominantemente plano a suavemente ondulado**, com colinas baixas, vales fluviais e altitudes moderadas. Essas características naturais influenciam diretamente o uso do solo, a organização do espaço urbano e o desenvolvimento das atividades econômicas do município.



#### 4.4 Solo e Bioma

O solo e o bioma do município de Guaira estão diretamente ligados às características naturais do interior do estado de São Paulo, sendo fatores fundamentais para o desenvolvimento da agricultura e para a formação da paisagem natural da região. A combinação entre solos férteis, relevo suave e clima favorável contribuiu para que o município se tornasse uma importante área agrícola do estado. Os solos predominantes na região de Guaira são originados principalmente de **rochas sedimentares da Bacia do Paraná**, que ao longo de milhões de anos sofreram processos de intemperismo, dando origem a solos profundos e relativamente bem desenvolvidos. Entre os principais tipos de solo encontrados no município destacam-se os **Latossolos e Argissolos**, que são comuns em grande parte do interior paulista. Os **Latossolos** são solos profundos, bem drenados e com textura geralmente argilosa ou média. Esses solos apresentam coloração que varia entre vermelho e vermelho-amarelado devido à presença de óxidos de ferro. Apesar de possuírem fertilidade natural moderada, eles apresentam boas características físicas, como alta porosidade e boa capacidade de infiltração de água, o que favorece o crescimento das plantas. Com o uso de técnicas de correção do solo, como a aplicação de calcário e fertilizantes, esses solos tornam-se altamente produtivos



e adequados para a agricultura mecanizada. Já os **Argissolos** são solos que apresentam uma diferenciação entre as camadas superficiais e as camadas mais profundas, com maior concentração de argila nos horizontes inferiores. Eles também são relativamente comuns em áreas com relevo suavemente ondulado. Esses solos podem apresentar maior suscetibilidade à erosão quando não são manejados corretamente, especialmente em áreas agrícolas sem cobertura vegetal adequada. Outro aspecto importante dos solos da região é a **boa profundidade e capacidade de retenção de água**, fatores que contribuem para o desenvolvimento de diversas culturas agrícolas. Atualmente, grande parte do território do município é utilizada para atividades agropecuárias, com destaque para o cultivo de cana-de-açúcar, soja, milho e outras culturas comerciais. Em relação ao bioma, o município de Guaíra está inserido na área de transição entre o **bioma Cerrado** e áreas que originalmente apresentavam formações de **Mata Atlântica interiorana**. No entanto, a vegetação predominante historicamente na região foi o **Cerrado**, caracterizado por uma vegetação adaptada a períodos de seca e solos relativamente pobres em nutrientes. O **Cerrado** apresenta diferentes formações vegetais, que variam desde campos abertos até áreas com árvores de médio porte. Entre as principais características desse bioma estão árvores com troncos tortuosos, casca grossa, folhas resistentes e raízes profundas, adaptadas às condições climáticas e aos solos da região. Essa vegetação também abriga uma grande diversidade de espécies de plantas e animais, sendo considerada uma das áreas de maior biodiversidade do mundo. Entretanto, ao longo do século XX, grande parte da vegetação natural do Cerrado presente em Guaíra foi **substituída por áreas agrícolas e pastagens**, devido à expansão das atividades agropecuárias. Atualmente, os remanescentes de vegetação nativa encontram-se principalmente em **áreas de preservação permanente**, margens de rios, reservas legais e pequenas manchas de vegetação natural espalhadas pelo território municipal. Mesmo com a redução da vegetação original, essas áreas preservadas ainda desempenham um papel importante na **proteção da biodiversidade, na conservação do solo e na manutenção dos recursos hídricos**, ajudando a evitar processos de erosão e a preservar o equilíbrio ambiental da região. Portanto, o solo profundo e relativamente fértil, aliado à presença histórica do bioma Cerrado, foi fundamental para o desenvolvimento econômico de Guaíra. Esses fatores naturais contribuíram para transformar o município em uma região de forte produção agrícola, ao mesmo tempo em que destacam a importância da conservação das áreas naturais remanescentes.



#### 4.5 Clima

O clima do município de Guaíra é característico do interior do estado de São Paulo, apresentando condições **tropicais com verão quente e chuvoso e inverno mais seco e ameno**. De acordo com a classificação climática de Köppen, o clima predominante na região é do tipo **tropical de savana (Aw)**, típico de áreas próximas ao bioma Cerrado. Ao longo do ano, as temperaturas em Guaíra costumam ser **relativamente elevadas**, com médias anuais próximas de **23 °C a 25 °C**. Durante o verão, que ocorre entre **dezembro e março**, as temperaturas podem ultrapassar facilmente os **30 °C**, sendo comum a ocorrência de dias quentes e abafados. Nesse período também ocorre a maior parte das chuvas do ano, provocadas principalmente por massas de ar quente e úmidas vindas da região amazônica e pela formação de tempestades convectivas típicas do verão brasileiro. As **chuvas de verão** costumam ocorrer na forma de pancadas intensas no final da tarde ou à noite. Essas precipitações são importantes para o abastecimento dos rios, córregos e reservatórios da região, além de garantir boas condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas. Em média, o município recebe cerca de **1.200 a 1.400 mm de chuva por ano**, concentradas principalmente entre os meses de **outubro e março**. O **inverno**, que ocorre entre **junho e agosto**, apresenta características bem diferentes do verão. Nessa estação, o clima tende a ser **mais seco**, com longos períodos sem chuva. A umidade relativa do ar pode cair bastante em alguns dias, especialmente durante a passagem de massas de ar seco vindas do interior do continente. As temperaturas também ficam mais amenas, com médias entre **18 °C e 22 °C**, podendo ocorrer madrugadas mais frias, com temperaturas próximas de **10 °C a 12**



°C, embora geadas sejam raras na região. Entre o verão e o inverno existem duas estações de **transição climática**, que são o **outono e a primavera**. O outono marca a redução gradual das chuvas e a diminuição das temperaturas, enquanto a primavera representa o início do retorno das chuvas e o aumento do calor. A primavera, especialmente entre setembro e novembro, costuma apresentar dias muito quentes e aumento progressivo da umidade, preparando o clima para o período chuvoso do verão. Outro fator importante do clima de Guaíra é a **alta incidência de radiação solar durante grande parte do ano**, característica comum em regiões de clima tropical. Essa condição favorece o crescimento das culturas agrícolas e contribui para a alta produtividade das lavouras da região. Por esse motivo, o clima local é considerado bastante favorável para atividades agrícolas como o cultivo de cana-de-açúcar, soja, milho e outras culturas. Os **ventos predominantes** na região geralmente são moderados e associados à circulação de massas de ar tropicais e subtropicais. Em alguns períodos do inverno, massas de ar frio vindas do sul do continente podem provocar quedas temporárias de temperatura, mas esses episódios normalmente são passageiros e não alteram de forma significativa o padrão climático da região. De forma geral, o clima de Guaíra caracteriza-se por **temperaturas elevadas, boa disponibilidade de chuvas no verão e um período seco no inverno**, fatores que influenciam diretamente a vegetação natural, o tipo de solo e principalmente o calendário agrícola do município. Essas condições climáticas, associadas ao relevo suave e aos solos profundos, tornam a região altamente favorável para a produção agrícola e para o desenvolvimento do agronegócio.

#### **4.6 Hidrografia**

A hidrografia do município de Guaíra é formada por um conjunto de rios, córregos e áreas de drenagem que fazem parte da grande rede hidrográfica do norte do estado de São Paulo. Esses recursos hídricos têm grande importância para o abastecimento de água, para a agricultura e para o equilíbrio ambiental da região. O principal elemento da hidrografia local é o Rio Grande, um dos rios mais importantes do Sudeste do Brasil. Esse rio forma parte da divisa natural entre os estados de São Paulo e Minas Gerais e integra a **Bacia Hidrográfica do Rio Paraná**. Na região de Guaíra, o Rio Grande exerce papel fundamental tanto no abastecimento hídrico quanto na geração de energia e no desenvolvimento econômico regional. Próximo ao município também se encontra a área influenciada pela **Usina Hidrelétrica de Porto Colômbia**, que utiliza as águas desse rio para produção de energia elétrica. Além do Rio Grande, o território de Guaíra é drenado por diversos **córregos e pequenos rios**, que fazem parte de sub-bacias hidrográficas responsáveis por conduzir as águas da chuva até os cursos d'água principais. Esses córregos têm papel essencial na drenagem natural do município, contribuindo para o equilíbrio do sistema hídrico e para a manutenção da umidade do solo. Muitos deles atravessam áreas rurais, sendo importantes também para a irrigação



das lavouras e para o abastecimento de propriedades agrícolas. Os cursos d'água do município apresentam, em geral, **regime pluvial**, ou seja, seu volume de água depende principalmente das chuvas. Durante o verão, período mais chuvoso da região, os rios e córregos apresentam maior volume de água. Já no inverno, quando as chuvas diminuem, o nível desses cursos d'água tende a baixar, embora muitos deles mantenham fluxo constante devido às nascentes existentes no território. Outro aspecto importante da hidrografia local é a presença de **nascentes e áreas de preservação permanente**, localizadas principalmente nas margens de rios e córregos. Essas áreas são protegidas por legislação ambiental e desempenham papel essencial na conservação da qualidade da água, na proteção da biodiversidade e na prevenção de processos erosivos. A hidrografia também influencia diretamente o **uso do solo e o desenvolvimento agrícola** do município. A disponibilidade de água favorece a irrigação e o cultivo de diversas culturas agrícolas, especialmente em regiões próximas aos cursos d'água. Além disso, os vales formados pelos rios costumam apresentar solos mais férteis, o que contribui para a produtividade das atividades agropecuárias. De forma geral, a hidrografia de Guaira é composta por um sistema de rios, córregos e nascentes que se conectam ao Rio Grande, formando uma rede natural de drenagem que sustenta o abastecimento de água, a agricultura e o equilíbrio ambiental do município. Esses recursos hídricos são fundamentais para o desenvolvimento da cidade e para a manutenção dos ecossistemas locais.

## 5 LIMITES E ÁREAS

### 5.1 Localização Territorial

A localização territorial do município de Guaira situa-se na **região nordeste do estado de São Paulo**, próximo à divisa com o estado de Minas Gerais. O município faz parte de uma área tradicionalmente agrícola do interior paulista e está inserido em uma região de grande importância econômica devido à produção agropecuária e à proximidade com importantes centros regionais. O território de Guaira possui uma **área aproximada de 1.250 km<sup>2</sup>**, composta por áreas rurais extensas e por um núcleo urbano que concentra a maior parte da população. A cidade está localizada a cerca de **470 quilômetros da capital do estado**, a São Paulo, e integra a região administrativa ligada ao município de Barretos, que funciona como um importante polo regional. A posição geográfica de Guaira também é marcada pela proximidade com importantes rios da região, especialmente o Rio Grande, que forma parte da divisa natural entre os estados de São Paulo e Minas Gerais. Esse rio exerce forte influência na organização territorial, na hidrografia e no desenvolvimento econômico da região. Em relação aos municípios vizinhos, Guaira limita-se territorialmente com várias cidades do interior paulista e da região próxima à divisa estadual. Entre os principais municípios limítrofes estão



Orlândia, Ipuã, Miguelópolis e Barretos. Essa localização favorece a integração econômica e social entre essas cidades, principalmente por meio do comércio, da agricultura e das redes de transporte. O território municipal apresenta uma organização espacial típica das cidades do interior paulista, com **grande predominância de áreas rurais destinadas à agricultura e à pecuária**, enquanto a área urbana ocupa uma porção menor do território. As propriedades rurais e as áreas de cultivo ocupam grande parte do espaço territorial, contribuindo para a importância do município no setor do agronegócio. A posição territorial de Guaiá também é estratégica devido à presença de **rodovias que ligam o município a outras regiões do estado**, facilitando o escoamento da produção agrícola e o deslocamento da população. Essa conectividade com outras cidades do interior paulista contribui para o desenvolvimento econômico e para a integração regional. Portanto, a localização territorial de Guaiá caracteriza-se por estar situada no nordeste do estado de São Paulo, próxima à divisa com Minas Gerais e integrada a uma região fortemente voltada para a agricultura. Essa posição geográfica, associada à presença de importantes recursos naturais e vias de transporte, contribui para o papel do município como um importante centro agrícola e regional do interior paulista.





### 5.2 Área Urbana

A área urbana do município de Guaíra representa o principal espaço de concentração populacional, administrativa e econômica da cidade. Embora o território municipal seja bastante amplo e possua grande predominância de áreas rurais voltadas para a agricultura, a zona urbana concentra a maior parte dos serviços públicos, do comércio e das atividades institucionais. O núcleo urbano de Guaíra começou a se formar no início do século XX, a partir de um pequeno povoado que se desenvolveu ao redor da primeira capela dedicada a São Sebastião. Com o passar do tempo, o crescimento populacional e o desenvolvimento econômico impulsionaram a expansão da cidade, levando à abertura de ruas, construção de moradias e implantação de serviços essenciais. Esse processo de urbanização ocorreu principalmente após a emancipação do município em 1928, quando a cidade passou a organizar sua administração própria. A estrutura urbana de Guaíra apresenta um **traçado relativamente organizado**, típico de muitas cidades do interior paulista. O centro da cidade concentra os principais prédios públicos, instituições administrativas, estabelecimentos comerciais e serviços. Nessa região central estão localizados a prefeitura, a câmara municipal, agências bancárias, escolas, unidades de saúde, igrejas e grande parte do comércio local. Ao redor do centro histórico, desenvolveram-se diversos **bairros residenciais**, que cresceram gradualmente conforme aumentava a população do município. Esses bairros apresentam características variadas, com áreas mais antigas e consolidadas próximas ao centro e bairros mais recentes que surgiram com a expansão urbana ao longo das últimas décadas. O crescimento urbano ocorreu principalmente ao longo das vias de acesso que ligam a cidade às áreas rurais e às rodovias regionais. A área urbana também conta com **infraestrutura básica**, como rede de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação de ruas e serviços de transporte. Ao longo do tempo, foram implantados equipamentos públicos importantes, como escolas municipais e estaduais, unidades de saúde, áreas de lazer, praças e centros esportivos, que contribuem para a qualidade de vida da população. Outro aspecto importante da área urbana de Guaíra é a presença de **espaços públicos e áreas verdes**, como praças e parques, que funcionam como locais de convivência e lazer para os moradores. Esses espaços também ajudam a melhorar o ambiente urbano e a proporcionar maior equilíbrio entre a urbanização e a preservação ambiental. A cidade também possui **áreas industriais e comerciais**, que se desenvolveram principalmente nas áreas periféricas ou próximas às rodovias. Nessas regiões encontram-se pequenas indústrias, armazéns, cooperativas agrícolas e empresas ligadas ao setor agroindustrial, refletindo a forte ligação do município com o agronegócio. Nas últimas décadas, a área urbana de Guaíra passou por um processo gradual de expansão e modernização. Novos loteamentos foram criados para atender à demanda por moradia, e melhorias na infraestrutura urbana foram implementadas para acompanhar o crescimento da população. Mesmo com essa expansão, a cidade mantém características típicas de um município de porte médio do interior paulista, com urbanização relativamente organizada e forte integração com o meio rural. De maneira geral, a área urbana de



Guaíra funciona como **centro administrativo, comercial e social do município**, reunindo serviços essenciais e oferecendo suporte às atividades econômicas da região, especialmente aquelas ligadas à agricultura e ao agronegócio.



### 5.3 Localização e Acesso

A **localização e o acesso** do município de Guaíra estão diretamente ligados à sua posição geográfica no **nordeste do estado de São Paulo**, próximo à divisa com o estado de Minas Gerais. Essa posição estratégica facilita a integração do município com diversas cidades do interior paulista e também com regiões do estado mineiro, contribuindo para o desenvolvimento econômico e para a circulação de pessoas e mercadorias. Guaíra está situada a aproximadamente **470 quilômetros da capital**



estadual, a cidade de São Paulo. O município também se encontra relativamente próximo de importantes centros regionais, como Barretos e Orlândia, que exercem influência econômica e administrativa sobre a região. O acesso ao município é feito principalmente por **rodovias estaduais e regionais**, que conectam Guaira a diversas cidades do interior paulista. Entre as principais vias de acesso está a Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425), uma importante rodovia que atravessa várias regiões do estado e facilita o transporte de produtos agrícolas, além de permitir a ligação com outras rodovias importantes. Outra via importante para o deslocamento na região é a Rodovia Fábio Talarico (SP-345), que conecta o município a cidades próximas e serve como rota de transporte para o escoamento da produção agrícola. Essas rodovias desempenham papel fundamental na mobilidade regional, permitindo que Guaira mantenha relações comerciais e sociais com municípios vizinhos. Além das rodovias, a localização do município é influenciada pela proximidade com o Rio Grande, um dos principais rios da região Sudeste do Brasil. Embora o transporte fluvial não seja o principal meio de deslocamento atual, o rio possui grande importância histórica e econômica, especialmente no fornecimento de água e na geração de energia elétrica em usinas hidrelétricas próximas. O município também possui **estradas vicinais** que conectam a área urbana às extensas zonas rurais. Essas vias são fundamentais para o transporte de produtos agrícolas, o acesso às propriedades rurais e a integração entre o campo e a cidade. Como a economia local é fortemente ligada à agricultura, essas estradas desempenham papel essencial na logística de produção e distribuição. Portanto, a localização geográfica de Guaira e a presença de rodovias estaduais importantes garantem **boa acessibilidade ao município**, facilitando o deslocamento de pessoas, o comércio regional e o escoamento da produção agrícola. Essa rede de transportes contribui para a integração de Guaira com outras cidades do interior paulista e reforça sua importância regional dentro do estado.

### 5.4 Tabela Informativa

Característica	za	Fonte
População (2022)	39.279 pessoas	
Área Territorial	1.258.465	
Gentmão	Guairense	



promontório	18 de Maio (emancipação em 1929)
PIB per capita	R\$ 82.333,01 (aprox.)
Gentmão	Guaiense
Padroeira	Nossa Senhora da Abadia (dado magna 15/08)
Localização	Região Norte do Estado de São Paulo
Densidade	31,21 hab/

## 6. PRODUTIVIDADE

### 6.1 Economia e Emprego

A economia do município de Guaíra é fortemente baseada no **agronegócio**, característica comum em muitas cidades do interior do estado de São Paulo. A fertilidade do solo, o relevo suave e o clima favorável contribuíram para que o município se desenvolvesse principalmente por meio das atividades agrícolas e agroindustriais, que geram grande parte dos empregos e da renda da população local. A **agricultura** é considerada o principal pilar da economia guaiense. O município possui extensas áreas rurais utilizadas para o cultivo de diversas culturas comerciais. Entre as principais produções agrícolas destacam-se a **cana-de-açúcar, soja, milho, amendoim e outras culturas temporárias**, que são cultivadas em larga escala e muitas vezes com alto nível de mecanização. A cana-de-açúcar, em especial, tem grande importância econômica, pois abastece usinas sucroenergéticas da região responsáveis pela produção de açúcar, etanol e energia elétrica. Além das grandes lavouras, também existem propriedades agrícolas de médio e pequeno porte que produzem alimentos destinados ao mercado regional. Essas atividades ajudam a diversificar a produção rural e contribuem para o abastecimento de cidades próximas. A modernização da agricultura, com o uso de máquinas, tecnologias de irrigação e técnicas avançadas de manejo do solo, aumentou a produtividade das lavouras e fortaleceu o setor agrícola no município. A economia local também conta com o setor **agroindustrial**, que está diretamente ligado à



produção agrícola. Cooperativas agrícolas, armazéns de grãos, empresas de insumos agrícolas e unidades de processamento de produtos rurais fazem parte da estrutura econômica da cidade. Essas atividades geram empregos em áreas como transporte, armazenamento, comercialização e processamento da produção agrícola. Outro setor importante para o emprego em Guaira é o **comércio**. A área urbana possui diversos estabelecimentos comerciais, como supermercados, lojas, farmácias, restaurantes, oficinas e prestadores de serviços. Esses estabelecimentos atendem tanto a população urbana quanto os moradores da zona rural, funcionando como um centro de serviços para toda a região. O **setor de serviços** também tem participação significativa na economia municipal. Serviços de educação, saúde, transporte, administração pública e atividades profissionais geram empregos e contribuem para o funcionamento da cidade. A prefeitura e outros órgãos públicos são importantes empregadores, oferecendo vagas em áreas administrativas, educacionais e de saúde. No que se refere ao **mercado de trabalho**, muitos moradores trabalham diretamente no campo, em atividades como plantio, colheita, manutenção de lavouras e operação de máquinas agrícolas. Outros atuam em empresas ligadas ao agronegócio, no comércio local ou em serviços urbanos. A presença dessas diferentes atividades permite certa diversificação das oportunidades de emprego, embora a agricultura continue sendo o principal motor econômico do município. Nos últimos anos, o município também tem buscado fortalecer o desenvolvimento econômico por meio de **investimentos em infraestrutura, incentivos a empresas e melhorias na logística agrícola**, aproveitando sua boa localização e as rodovias que conectam a cidade a outras regiões do estado. De modo geral, a economia de Guaira caracteriza-se pela forte ligação com o **agronegócio moderno**, que impulsiona o comércio, a indústria e o setor de serviços. Esse conjunto de atividades garante a geração de empregos e sustenta o desenvolvimento econômico do município e de toda a região ao seu redor. Se quiser, também posso explicar **a cultura agrícola de Guaira detalhadamente** (principais plantações, produção e importância para a economia), que geralmente é a próxima parte dos trabalhos sobre cidades.



## 6.2 Culturas

A cultura agrícola do município de Guairá é um dos principais pilares da economia local e desempenha papel fundamental no desenvolvimento social e econômico da região. Localizada no nordeste do estado de São Paulo, a cidade possui condições naturais muito favoráveis para a agricultura, como solos profundos, relevo predominantemente plano ou suavemente ondulado e clima tropical com chuvas concentradas no verão. Esses fatores permitem o cultivo de diversas culturas agrícolas em larga escala. Entre as principais culturas agrícolas do município destaca-se a **cana-de-açúcar**, que ocupa grande parte das áreas cultivadas. Essa cultura tem grande importância econômica porque abastece usinas sucroenergéticas da região responsáveis pela produção de açúcar, etanol e energia elétrica. O cultivo da cana-de-açúcar é altamente mecanizado e envolve diversas etapas, como preparo do solo, plantio, tratos culturais e colheita. A produção dessa cultura também gera empregos em áreas como transporte, manutenção de máquinas e serviços agrícolas. Outra cultura bastante significativa em Guairá é a **soja**, cultivada principalmente em grandes propriedades rurais. A soja é uma das principais commodities agrícolas do Brasil e possui grande valor no mercado internacional. O cultivo ocorre geralmente no período da primavera e do verão,



aproveitando as condições de chuva e temperatura favoráveis ao desenvolvimento da planta. Após a colheita, os grãos são destinados à produção de óleo vegetal, farelo para ração animal e exportação. O **milho** também é uma cultura importante no município e costuma ser cultivado tanto na safra principal quanto na chamada **safrinha**, que ocorre após a colheita da soja. O milho é utilizado principalmente na alimentação animal e na produção de diversos derivados industriais. A produção dessa cultura contribui para a diversificação da atividade agrícola e para o abastecimento de mercados regionais. Outra cultura agrícola presente na região é o **amendoim**, que tem se destacado em algumas áreas do interior paulista. O amendoim é utilizado na indústria alimentícia para produção de doces, óleos e diversos produtos derivados. O cultivo dessa cultura também contribui para a rotação de culturas nas propriedades rurais, ajudando a melhorar a fertilidade do solo e a reduzir a incidência de pragas e doenças. Além dessas culturas principais, também podem ser encontrados cultivos menores de **sorgo, feijão e outras culturas temporárias**, que complementam a produção agrícola local. Em algumas propriedades menores, ainda existem atividades voltadas à produção de alimentos para consumo regional. A agricultura em Guaira é caracterizada pelo uso de **tecnologias modernas e alto nível de mecanização**. Máquinas agrícolas, sistemas de irrigação, técnicas de manejo do solo e uso de fertilizantes e defensivos agrícolas são amplamente utilizados para aumentar a produtividade das lavouras. O uso dessas tecnologias contribui para tornar a produção agrícola mais eficiente e competitiva no mercado. Outro aspecto importante da cultura agrícola do município é a presença de **cooperativas agrícolas, armazéns de grãos e empresas de insumos**, que dão suporte aos produtores rurais. Essas instituições ajudam na comercialização da produção, no armazenamento de grãos e no fornecimento de sementes, fertilizantes e equipamentos agrícolas. A cultura agrícola também exerce forte influência na **organização do espaço rural e na vida da população local**. Muitas famílias dependem direta ou indiretamente das atividades agrícolas, seja trabalhando no campo, em agroindústrias, no transporte de produtos ou no comércio de insumos e equipamentos. Portanto, a cultura agrícola de Guaira é marcada pela produção em larga escala, pela diversidade de culturas e pelo uso de tecnologias modernas. Essas características fazem com que o município tenha grande importância no agronegócio regional e contribua significativamente para a produção agrícola do estado de São Paulo.



**GLOBAL  
CONSULTORIA**

**Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial**

---



27

Plantação de cana-de-açúcar



plantação de amendoim

---

**Rua Amador de Paula Bueno 457-Sala 2-Centro-Cep15150-009 Monte Aprazível-SP  
Fone: (17) 99180-7445 - email - globalconsultoriatributaria@yahoo.com**



## 7. APTIDÃO AGRÍCOLA

### 7.1 Aptidão das Terras

A **aptidão das terras** do município de Guaíra está diretamente relacionada às suas condições naturais, como o tipo de solo, o relevo e o clima. Esses fatores tornam a região altamente favorável para o desenvolvimento de atividades agrícolas, especialmente para a produção em larga escala. Por esse motivo, grande parte do território do município é utilizada para a agricultura e para atividades ligadas ao agronegócio. Um dos principais fatores que determinam a aptidão das terras de Guaíra é a presença de **solos profundos e bem drenados**, formados principalmente por Latossolos e Argissolos. Esses solos apresentam boa estrutura física, permitindo a infiltração de água e o desenvolvimento das raízes das plantas. Embora muitos desses solos possuam fertilidade natural moderada, eles respondem muito bem ao uso de técnicas de correção e adubação, tornando-se altamente produtivos para diversas culturas agrícolas. Outro fator importante é o **relevo predominantemente plano a suavemente ondulado**, característico do interior do estado de São Paulo. Esse tipo de relevo facilita o uso de máquinas agrícolas, permitindo a mecanização do plantio, do manejo e da colheita das lavouras. A mecanização aumenta a eficiência da produção agrícola e permite o cultivo em grandes áreas, o que é comum nas propriedades rurais do município. O **clima tropical com verão chuvoso e inverno seco** também contribui para a aptidão agrícola da região. A concentração das chuvas nos meses mais quentes do ano favorece o desenvolvimento das lavouras, especialmente de culturas como soja, milho e cana-de-açúcar. Além disso, as temperaturas relativamente elevadas durante grande parte do ano permitem um bom crescimento das plantas e possibilitam a realização de mais de uma safra agrícola em algumas áreas. Devido a essas condições naturais, as terras de Guaíra apresentam **alta aptidão para culturas agrícolas mecanizadas**, especialmente para culturas de grande escala. Entre as principais atividades agrícolas que se desenvolvem nessas terras destacam-se o cultivo de cana-de-açúcar, soja, milho e amendoim, que são culturas adaptadas às condições de solo e clima da região. Em algumas áreas, principalmente próximas a cursos d'água ou em terrenos com leve declividade, também é possível encontrar atividades de **pecuária e pastagens**, embora a agricultura seja predominante no município. Essas áreas podem ser utilizadas para criação de gado ou para produção de forragens destinadas à alimentação animal. Apesar da boa aptidão agrícola, algumas áreas do município podem apresentar **restrições relacionadas à erosão**, especialmente em terrenos com declives maiores ou em locais onde o solo fica exposto sem cobertura vegetal. Por isso, práticas de conservação do solo, como o plantio direto, a rotação de culturas e a manutenção de áreas de vegetação natural, são importantes para preservar a produtividade das terras ao longo do tempo. Outro aspecto relevante é a existência de **áreas de preservação permanente**, localizadas principalmente nas margens de rios, córregos e nascentes. Essas áreas não são destinadas à produção agrícola, mas desempenham papel



fundamental na proteção dos recursos hídricos, na conservação do solo e na manutenção da biodiversidade local. De maneira geral, as terras do município de Guairá apresentam **alta aptidão para atividades agrícolas intensivas**, graças à combinação de solos adequados, relevo favorável e clima propício. Essas características fazem com que o município seja considerado uma região importante para o agronegócio no interior paulista, contribuindo significativamente para a produção agrícola do estado e para o desenvolvimento econômico regional.

## 7.2 Instrução Normativa

Visto que o objetivo deste laudo refere-se ao valor de terras aproveitadas em área que abrange o município em questão leva-se em consideração que:

I - Aptidão agrícola: classificação, que busca refletir. As potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso, em razão de manejo e melhoramento técnico de forma a garantir produtividade e a conservação dos recursos naturais

II - Uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não, de acordo com a aptidão agrícola, e que no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recurso naturais.

Principais Regras da IN RFB nº 1.877/2019

Esta instrução obriga os municípios e o Distrito Federal a fornecerem anualmente à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) os valores de mercado das terras para diferentes aptidões agrícolas, o prazo para Prefeituras: Os municípios devem enviar as informações de 2026 via portal e-CAC até o último dia útil de abril de 2026.

Aptidão Agrícola: O cálculo deve considerar o preço de mercado do imóvel em 1º de janeiro do ano de referência, classificado conforme a capacidade de uso da terra:

- Lavoura (Aptidão Boa, Regular ou Restrita).
- Pastagem Plantada.
- Silvicultura ou Pastagem Natural.



-Preservação da Fauna ou Flora.

## 8.MÉTODO

### 8.1 Pesquisa de Mercado

Tendo a ciência da comparação onde se visa chegar a um valor médio medidos por Ha (hectare) , a pesquisa envolve-se com amostras comparativas de municípios vizinhos onde se correlaciona a uma semelhança de características e valores reais ao avaliado neste; Onde critérios técnicos rigorosos são exercidos para garantir que o valor declarado no ITR seja justo, assim evitando autuações por subvalorização ou desacordos de definições.

30

### 8.2 Levantamento de Preços de Mercado

Fundamentado a partir de amostras específicas de ofertas pela região do município, sendo o levantamento tendo como base o método **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme a norma **NBR 14653-3** da ABNT.

A coleta de dados se faz por transações reais ou ofertas de imóveis semelhantes na mesma região buscando a aptidão agrícola em que o levantamento deve classificar a terra em categorias (Lavoura de Aptidão Boa, Regular, Restrita, Pastagem Plantada, Silvicultura ou Preservação); Assim mantendo uma homogeneização uma vez que o ajuste dos preços encontrados na pesquisa para reflitam as características específicas do imóvel avaliado (logística, acesso, relevo e qualidade do solo).

### 8.3 Quadro de Amostras

	<b>Hectares</b>	<b>Cap. de uso</b>	<b>Valor por HA</b>	<b>Valor total</b>
Amostra 1	119,86	0,900	R\$177725,67	R\$21302200,00
Amostra 2	153,10	1,000	R\$61920,31	R\$9480000,00
Amostra 3	161,32	0,900	R\$173568,06	R\$28000000,00
Amostra 4	223,43	0,900	R\$172940,07	R\$38640000,00



## 8.4 Informações e Detalhes das Amostras

- **Amostra 1** : FAZENDA EM GUAÍRA\* 49.54 ALQUEIRES 40.89 ALQUEIRES DE CANA ARRENDAMENTO 63 TONELADAS PARA TERCEIRO ATE 2032 Valor 430 Mil o alqueires

Link: [https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-no-municipio-de-guaira-1437443702?lis=listing\\_1100](https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-no-municipio-de-guaira-1437443702?lis=listing_1100)

-**Amostra 2** : FAZENDA À VENDA GUAIRA-SP ÁREA 153,1 HÁ soja e cana de açúcar COM BENFEITORIAS CONTRATO VENCE EM 2021 54 alqueires de cana a 60 ton. Venda R\$ 9.480.000

Link : [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028521338.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028521338.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2)

- **Amostra 3** : FAZENDA EM GUAÍRA\* 66.66 Alqueires 47.52 Alqueires de aproveitamento Cana própria de 6 corte Benfeitoria, Já foi lavoura (possui os dutos e base do pivô), Valor 28 milhões ,14 km usina Guaíra 3 km rodovia

Link : <https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/3244165/fazenda-venda-guaira-sp-rural>

- **Amostra 4** : Fazenda município de Guaira. Área total: 92,33 alqueires. Área de cana: 88 alqueires. Arrendamento: Usina Tereos. 78 toneladas por alqueire Vencimento do Contrato 2030 27Km Usina Mandu 10Km Asfalto Valor R\$ 38.640.000,00

Link : <https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/2984023/fazenda-venda-guaira-sp-rural>

## 8.5 Método Utilizado

O método utilizado para a avaliação das terras do município de Guaíra -sp foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, que se baseia na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis ofertados ou negociados no mercado, procedendo às correções das diferenças entre eles. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados para as do imóvel avaliando, utilizando-se, para



isso, da homogeneização dos elementos que exercem influência no valor das terras. Partindo-se do conceito de que o valor de mercado de um imóvel rural é determinado pela sua capacidade de gerar renda, a homogeneização é feita pela Nota Agronômica (N.A.), que associa Capacidade de Uso das Terras com sua localização e acesso. As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra.

Após a homogeneização dos valores dos elementos pesquisados para a situação do imóvel avaliando, procede-se ao tratamento estatístico, com o saneamento da amostra, o qual será efetuado quando o coeficiente de variação (CV) indicar essa necessidade. Na utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para enquadramento no nível de precisão normal, o valor final arbitrado pelo avaliador deverá ser resultante de pesquisa que reúna, no mínimo, 5 (cinco) elementos aproveitáveis (contemporâneos, semelhantes e atuais) após o saneamento da amostra.

O critério utilizado para o saneamento da amostra é o definido pelo intervalo:

$$x * 0,7 \leq x \leq x * 1,3$$

ou pelo intervalo

$$x \pm s,$$

expurgando os elementos que se encontrarem além do limite superior e aquém do inferior calculado

$X$  = Média e  $S$  = desvio de amostra

$$\text{Sendo } S = ((\sum (x - \bar{x})^2 / (n-1))^{0,5}$$

Além de tudo se incrementa nos cálculos a base nos preços de mercado da terra na região onde o imóvel rural está localizado, excluindo o valor de quaisquer benfeitorias. O VTN deve refletir o valor de mercado de terras nuas (sem construções, instalações, culturas ou pastagens cultivadas) apurado em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração.



## 9. CÁLCULOS E RESULTADOS

### 9.1 Atribuição de Notas

Nota 1 - capacidade de uso de solo	<u>0,900</u>
Nota 2 – benfeitorias	<u>1000</u>
Nota 3 – tamanho	<u>1000</u>

A análise tem por comparação a avaliação de notas a partir do imóvel avaliado, tendo como base as amostras e suas respectivas particularidades e informações coletadas, uma vez que sua valorização se dá por suas características de particularidades individuais, como benfeitorias, tamanho das terras, capacidade de uso, recursos naturais entre outros.

### 9.2 Homogeneização das Amostras

A homogeneização significa ajustar os preços de mercado de diferentes propriedades (elementos da amostra) para que se tornem comparáveis ao imóvel que você está avaliando (o "imóvel avaliando"). Isso é feito aplicando fatores de correção (área, localização, tipo de solo, etc.) ao valor por hectare, conforme as normas técnicas (NBR 14653)

Para a homogeneização se usa a fórmula :

Valor Homogeneizado = Valor unitário x  $F$  oferta x  $F$  área

Onde :

Fator Oferta/Transação: Se a amostra for um anúncio (oferta), aplica-se um fator geralmente entre 0.90 e 0.95 (pois preços de oferta costumam ser maiores que os de venda). Se for venda concretizada, é 1.0.

Fator Área: Amostras com área muito maior que o imóvel avaliando tendem a ter valor por hectare menor (devido ao ganho de escala). Corrige-se dividindo a área da amostra



pela do avaliando elevada a um expoente (geralmente 0.250 para menor que 30% de diferença e 0.125 para maior).

Portanto :

Amostra 1

$$V_{Hom} = 177725,67 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$89537,73$$

Amostra 2

$$V_{Hom} = 61920,31 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95$$

$$V_{Hom} = R\$ 52941,86$$

Amostra 3

$$V_{Hom} = 173568,06 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$ 87478,30$$

Amostra 4

$$V_{Hom} = 172940,07 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$ 87161,79$$

### **Cálculo da média**

$$X = X1/N$$

X = média | X1 = soma dos valores homogeneizados | N = Numero de ofertas ou amostras

$$X = 317155,68 \quad X = 317155,68 / 4$$

$$X = R\$79288,92$$



### 9.3 Intervalo de Confiança

Visa dar maior precisão e fundamentação técnica ao laudo de avaliação, demonstrando que o valor da terra não é exato, mas sim uma estimativa estatística, onde se considera uma **margem de erro (campo de arbítrio)** segundo a norma NBR 14653-3 que geralmente adota um intervalo de  $\pm 15\%$  em torno da tendência central (média ou mediana) para justificar a escolha do valor final, baseado em características específicas do imóvel.

35

### 9.4 Deliberação do Avaliando

A definição do valor unitário fundamenta-se na média dos dados homogeneizados, assegurando que o resultado final esteja contido no **intervalo de confiança** após o devido saneamento da amostra. Com base nisso, o **campo de arbítrio** é aplicado para ajustar o valor pontual, respeitando os limites normativos e as particularidades do ativo."

### 9.5 Cálculos do Desvio Padrão

Usa – se a seguinte fórmula para delimitar o desvio padrão :

$$S = \sqrt{\sum((X - X_i)^2 / (n-1))}, \text{ onde :}$$

S = Desvio padrão

X = Média

X<sub>i</sub> = Valor Homogeneizado R\$/há

N = número de ofertas

Portando subtraindo -se o valor homogeneizado de cada amostra da média se chega ao resultado onde se extrai a raiz da soma desses valores dividido pelo numero de amostras

$$\text{Amostra 1 -) } 89573,73 - 79288,92 = 18284,81$$



Amostra 2 -)  $52941,86 - 79288,92 = -26347,06$

Amostra 3 -)  $87478,30 - 79288,92 = 8189,38$

Amostra 4 -)  $87161,79 - 79288,92 = 7872,87$

Onde se eleva ao quadrado a diferença entre  $(X_i - \bar{X})^2$  : e a partir daí soma-se os resultados divide-se pelo número de amostras e extrai-se a raiz quadrada; Tudo isso determinado através da fórmula :

### **Desvio Padrão (Dp)**

$$Dp = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Sendo :

Amostra 1 :  $(18284,81)^2 = 334334276,73$

Amostra 2 :  $(-26347,06)^2 = 694167570,64$

Amostra 3 :  $(8189,38)^2 = 67065944,78$

Amostra 4 :  $(7872,87)^2 = 61982082,03$

$\Sigma = 1557549874,20 \rightarrow \Sigma/3 = 385849958,06 \rightarrow \sqrt{\quad} \rightarrow \mathbf{R\$19643,06}$

- ERRO PADRÃO

$$SE = S/\sqrt{n - 1}$$

Sendo : SE = Erro padrão da média , S = Desvio padrão e N = Número de ofertas

SE :  $19643,06 / 1,73$

SE :  $\mathbf{R\$11354,36}$



- Critério Excludente de Chauvenet (Conferência da pertinência ou não dos valores ou CV) Aqui quociente que relaciona o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão tem que ser abaixo do VC (Valor crítico) da tabela de Chauvenet

tabela:

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\text{max}} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Com base nos valores obtidos no memorial de cálculo utiliza-se devido ao valor crítico para 4 amostras a razão de 1,54.

#### - AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde os valores seguem na probabilidade de 80% bicaudal pela tabela de *Student*.



<i>Unicaudal</i>	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%
<i>Bicaudal</i>	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%
<i>gl</i>								
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,710	31,820	63,660
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
30	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750
40	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704
50	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678
60	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660
80	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,990	2,374	2,639
100	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,984	2,364	2,626
120	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617
∞	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576

Onde se usa :

$$t = (80\% \text{ bicaudal } , gl 3) \rightarrow t = 1,638 \rightarrow 1,638 \times 11354,36 = 18507,60$$

$$Li = X - tc \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 79288,92 - 18507,60 = 60721,32$$



$$Ls = X + tc \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 79288,92 + 18507,60 = 97796,52$$

### **9.6 Campo de Arbítrio**

Sendo um intervalo técnico de variação, definido pelas normas da ABNT (NBR 14653), que permite ao perito avaliador ajustar o valor final do imóvel para mais ou para menos em torno do valor calculado pela estatística.

O campo de arbítrio portanto esta entre 60781,32 e 97796,52 ( Li e Ls)

Onde :

AMOSTRA 1 : R\$64010,72

AMOSTRA 4 : R\$70815,23

Obtendo-se a média entre as amostras 1, e 4 dentro do campo de arbítrio calcula-se por:

$$X = (\sum Xi) / n$$

Onde Xi = soma das amostras e n = número de amostras no campo de arbítrio

$$X = 134825,95 / 2$$

$$X = 67412,97$$

**9.7 Valor em HÁ do Avaliando ..... R\$ 67.412,97**



**VTN MUNICIPAL – VALORES EM R\$/HÁ**

I – Lavoura aptidão boa	II – Lavoura aptidão regular	III – Lavoura aptidão Restrita	IV – Pastagem Plantada	V – Silvicultura ou pastagem natural	VI – Preservação da Fauna e Flora
<b>R\$67.412,97</b>	<b>R\$62.019,93</b>	<b>R\$57.301,02</b>	<b>R\$43.818,43</b>	<b>R\$33.706,48</b>	<b>R\$26.965,18</b>

Discussão : Ao Longo deste trabalho, utilizando um conjunto de dados reais, foram aplicadas técnicas e análises experimentais que possibilitaram a estimativa do Valor de Terra Nua ( VTN) no município de **Guaíra SP** demonstrada por meio de procedimentos científicos da estatística agrícola. Ressalta-se que o desenvolvimento de pesquisas científicas por profissionais habilitados deve atender como critério fundamental a exigência de qualificação técnica e científica ;

A utilização do método comparativo direto de dados de mercado , por meio de tratamento de fatores empregado a metodologia científica consolidada na área de avaliação . Diante disso , este trabalho tem como objetivo contribuir para o aprimoramento da eficiência no desenvolvimento das atividades relacionadas as rotinas de avaliação, estimulando o senso critico e a análise técnica

- MEMÓRIA DE CÁLCULO : Valores/ha segundo as classes de capacidade de uso e situação:

Classe subsequente = média dos imóveis dentro do campo de arbítrio x Fator de Capacidade de uso/situação (saneado)

$$I - 67412,97 \times 1,000 = 67412,97$$

$$II - 67412,97 \times 0,920 = 62019,93$$

$$III - 67412,97 \times 0,850 = 57301,02$$

$$IV - 67412,97 \times 0,650 = 43818,43$$

$$V - 67412,97 \times 0,500 = 33706,48$$



VI -  $67412,97 \times 0,400 = 26965,18$

## 9.8 Grau de Precisão e Fundamentação

Precisão : Grau que refere-se ao resultado estatístico, medido pela amplitude do Intervalo de Confiança, nele se mede a "certeza" estatística do valor encontrado através do Método Comparativo de Dados de Mercado; O grau de rigor sempre irá depender das amostras coletadas e das características de mercado de tal localização abordada, sempre buscando a valorização justa da área em questão

O enquadramento depende da distância entre o limite superior e inferior do intervalo de confiança em relação à média, assim a precisão se torna determinante :

41

### Amplitude do Intervalo – Significado do Grau de Confiança

III  $\frac{W}{\leq}$  **Alta precisão:** Os dados de mercado são muito homogêneos e o modelo é robusto.  
30%

II  $\frac{W}{\leq}$  **Precisão média:** Padrão aceitável para a maioria das perícias e laudos bancários.  
40%

I **Baixa precisão:** Admitido em mercados com poucos dados ou alta volatilidade.



III

II

50%

Fundamentação: Os laudos são classificados em três níveis, dependendo do rigor metodológico e da quantidade de amostras:

- **Grau III (Máximo):** Exige alto rigor, grande número de dados de mercado e análise detalhada de todas as variáveis influenciáveis .
- **Grau II (Médio):** É o padrão buscado em perícias e avaliações bancárias, oferecendo um equilíbrio entre esforço técnico e disponibilidade de dados.
- **Grau I (Mínimo):** Utilizado quando há escassez de dados ou quando a finalidade do laudo permite uma análise menos exaustiva.

Nele o indicador que mede o aprofundamento do trabalho técnico e a confiabilidade dos dados utilizados segue as conformidades da norma ABNT NBR 14653-3;

A fundamentação é onde o grau que está contida as informações que nele se refere ao processo e à qualidade dos insumos (dados e análises).

## 10. LEGISLAÇÃO

### 10.1 Instrução Normativa – RFB 1877 – 14 de março de 2019

O Secretário Especial da Receita Federal do Brasil, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 327 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, e tendo em vista o disposto na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), na Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999,

Resolve:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial



Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel.

## CAPÍTULO II DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e

II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;



IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

## CAPÍTULO III DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.



§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

§ 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.

Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá absterse de indicar o valor médio do VTN caso:

- I - não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;
- II - não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º; ou
- III - tenha apurado valor equivalente a zero.

Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:

- I - o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;
- II - o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;
- III - o período da realização da coleta;
- IV - a descrição simplificada da metodologia utilizada; e
- V - o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

## CAPÍTULO IV DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES



Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço , com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano. **(Redação do caput dada pela Instrução Normativa RFB Nº 2018 DE 31/03/2021).**

§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. **(Redação do parágrafo dada pela Instrução Normativa RFB Nº 2089 DE 15/06/2022).**

§ 2º As informações prestadas nos termos do art. 8º serão fornecidas mediante arquivo em meio magnético, conforme procedimento a ser estabelecido pelo Coordenador-Geral de Fiscalização da RFB, em ato complementar a esta Instrução Normativa.

## CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

### **10.2 Lei do ITR e Demais Legislações do ITR**

A base de Lei nº 9.393/1996 fundamenta o padrão de exercício e especialidades afins que envolvam o ITR do município sendo ela assim complementada por outras normas para convênios e detalhes; e algumas mudanças para o ano de 2026 se dão pela reforma Tributária, onde partir de 1º de janeiro de 2026, inicia-se a fase de testes da Reforma Tributária com a incidência das alíquotas de 0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS. Embora o ITR em si não seja extinto pela reforma, ele pode sofrer ajustes na forma de fiscalização ou em projetos de lei correlatos (como o PL 1.648/2024, que propõe considerar a "real área aproveitável" para o cálculo). Diversas leis abrangem e atuam nessa questão tributária em cenário nacional , sendo elas algumas aqui descritas :

- **Lei nº 9.393/1996**

Esta a lei fundamental que rege o ITR, definindo o contribuinte (proprietário de imóvel rural) e o domicílio tributário



- **Lei nº 14.932/2024**

Permite aos agricultores utilizar o CAR (Cadastro Ambiental Rural) para apuração da área tributável de sua propriedade, marca uma importante virada na política fiscal brasileira. 15 de ago. de 2024;

47

- **Instrução Normativa SRF nº 256/2002**

Ato normativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) que estabelece as regras para a tributação e a apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), dispondo sobre normas gerais do ITR e a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR)

- **Instrução Normativa SRF nº 2.273/2025**

Instrução esta que estabelece as normas para a apresentação da DITR do exercício de 2025, incluindo o período de entrega (11 de agosto a 30 de setembro de 2025) e a modernização com preenchimento digital via "Minhas Declarações do ITR", existindo uma obrigatoriedade onde estavam obrigadas a declarar as pessoas físicas ou jurídicas que, em relação ao imóvel rural, fossem proprietárias, titulares do domínio útil ou possuidoras a qualquer título (inclusive usufruárias) em 1º de janeiro de 2025.



## 11 REFERENCIAS

- WIKIPEDIA:  
[https://pt.wikipedia.org/wiki/Gua%C3%ADra\\_\(S%C3%A3o\\_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Gua%C3%ADra_(S%C3%A3o_Paulo))
  - PREFEITURA DE GUAIRA : <https://www.guaira.sp.gov.br/>
  - AGRICULTURA: <https://www.guaira.sp.gov.br/prefeitura/detalhe-departamento/36/agricultura-e-meio-ambiente/>
  - MAPA TOPOGRÁFICO: <https://pt-br.topographic-map.com/map-2dgl/Gua%C3%ADra/>
- AMOSTRAS :
- 1 – [https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-no-municipio-de-guaira-1437443702?lis=listing\\_1100](https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-no-municipio-de-guaira-1437443702?lis=listing_1100)
  - 2 – [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028521338.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028521338.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2)
  - 3 – <https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/3244165/fazenda-venda-guaira-sp-rural>
  - 4 - <https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/2984023/fazenda-venda-guaira-sp-rural>
- MAPS : <https://www.google.com/maps/place/Gua%C3%ADra,+SP,+14790-000/data=!4m2!3m1!1s0x94bb0982923eb299:0x75a50f28ac08a947?sa=X&ved=1t:242&ictx=111>
  - IBGE : <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/guaira.html>
  - CATI : <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.cati.sp.gov.br/portal/institucional/enderecos/cati-regional-de-barretos%3Fpage%3D2&ved=2ahUKEwiTsL2ym4yUAxWlrpUCHSM8C-oQFnoECBgQAQ&usg=AOvVaw3ZlfPOSHvfPw9DPJeCHYr5>



### 12 ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço  
2620261189681

49

#### 1. Responsável Técnico

**JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2623572968

Registro: 5071756270-SP

Empresa Contratada: GLOBAL - ASSESSORIA E CONSULTORIA EM GESTÃO PÚBLICA E PRIVADA LTDA

Registro: 2386700-SP

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Guairá

CPF/CNPJ: 48.344.014/0001-59

Endereço: Avenida Gabriel Garcia Leal

Nº: 676

Complemento:

Bairro: Maracá

Cidade: Guairá

UF: SP

CEP: 14791-220

Contrato:

Celebrado em: 25/03/2026

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 4000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

#### 3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Gabriel Garcia Leal

Nº: 676

Complemento:

Bairro: Maracá

Cidade: Guairá

UF: SP

CEP: 14791-220

Data de Início: 26/03/2026

Previsão de Término: 10/04/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

#### 4. Atividade Técnica

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

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

#### 5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS PARA CÁLCULO NA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA DO MUNICÍPIO DE GUAIRÁ - SP, ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDIMENTO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN 1677 DA RFB PARA ESSA FINALIDADE

#### 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.




# GLOBAL CONSULTORIA

## Gestão Pública e Privada: Tributária - Administrativa - Patrimonial

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro  Documento assinado digitalmente  
JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA de \_\_\_\_\_  
Data: 27/06/2026 12:52:00-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA - CPF: 476.164.528-84

Prefeitura Municipal de Guaira - CPF/CNPJ: 48.344.014/0001-59

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confex.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](mailto:acessar link Fale Conosco do site acima)

