CÂMARA MUNICIPAL
DE JUIZ DE FORA
Protocolo nº 3760
Em 03 / 11 / 2025
EXPEDIENTE

JUIZ DE FORA
PREFEITURA

Ofício nº 4016/2025/SG

Juiz de Fora, 30 de outubro de 2025

Exmº. Sr.
José Márcio Lopes Guedes
Presidente da Câmara Municipal
36016-000 - Juiz de Fora - MG

Referência: Ofício nº 2549/2025
Pedido de Informação nº 259/2025
De Autoria do Sargento Mello Casal

**Assunto:** Informações (presta)

Senhor Presidente,

Em atendimento ao pedido de Informação nº 259/2025, de autoria do Exmo. Sr. Vereador Sargento Mello Casal, encaminhamos a presente resposta acerca da solicitação, cujos pareceres emitidos pela Secretaria da Fazenda (SF), encontram-se anexos a este ofício.

Sendo o que se apresenta para o momento, colocamo-nos à disposição para os demais esclarecimentos que se fizerem necessários, oportunidade em que renovamos os votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente, MARIA MARGARIDA MARTINS SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por MARIA MARGARIDA MARTINS SALOMAO:13521039668
Dados: 2025.10.30 15:49:18 -03'00'

**Margarida Salomão**
Prefeita

Prefeitura
Juiz de Fora

# Memorando 4- 82.016/2025

**De:** LUIZ O. - SF - NAF

**Para:** SF - SSAFI - Subsecretaria de Arrecadação e Fiscalização da Secretaria de Fazenda

**Data:** 09/10/2025 às 14:10:20

**Setores envolvidos:**

SF, SF - SSAFI - DTPT, SF - SSAFI- DGCC - SCUCCA, SG - SSRI - DAPROL, SF - NAF, SF - NAF, SF - SSAFI

## Pedido de Informação nº 259/2025 - Sargento Mello Casal

Em anexo, resposta ao pedido de informações em inicial. Ressalto que, todos os dados relacionados ao tema estão contidos dentro do processo administrativo **3.479/2025.**

--

**Luiz Gustavo da S. Palace Oliveira**
Matícula: 59.224.2.01
*Auditor Fiscal*

**Anexos:**
Ato_que_autoriza_a_Contratacao_Direta_n_112_2025.pdf
Dispensa.pdf
Empenho_n_2025NE00470.pdf
Laudo_VTN_2025_correto.pdf
Memo_82_016_2025.pdf
Orcamento_Gullifer.pdf
ORCAMENTO_JUIZ_DE_FORA_HEZUS.pdf
Orc_amento_Prime.pdf
resposta_MultiSig_2.pdf

Assinado por 4 pessoas: ALINE HELENA PASSARIN FERRARI, VALERIA PEREIRA RAMOS, FABIO FERRARI FERREIRA e FERNANDA FINOTTI CORDEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/DB52-4BCC-BBED-899E e informe o código DB52-4BCC-BBED-899E

# VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: DB52-4BCC-BBED-899E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ALINE HELENA PASSARIN FERRARI (CPF 365.XXX.XXX-17) em 09/10/2025 14:19:35 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- VALERIA PEREIRA RAMOS (CPF 541.XXX.XXX-87) em 09/10/2025 14:32:18 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- FABIO FERRARI FERREIRA (CPF 014.XXX.XXX-62) em 09/10/2025 14:59:01 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- FERNANDA FINOTTI CORDEIRO (CPF 987.XXX.XXX-53) em 09/10/2025 18:30:33 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/DB52-4BCC-BBED-899E

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA
SECRETARIA DA FAZENDA
Núcleo de Auditoria Fiscal

**Ref.: Memorando nº 82.016/2025**

**Pedido de Informações**

**Assunto:** Pedido de Informação nº 259/2025
**Interessado:** Câmara Municipal de Juiz de Fora/MG

Em atenção aos questionamentos constantes no referido pedido, seguem os esclarecimentos.

1- **Por qual motivo ocorreu a contratação da empresa Gullifer Assessoria em Gestão Pública, Privada, Engenharia e Agronegócios, sem processo licitatório?**

Em decorrência da assinatura do Convênio celebrado entre o Município de Juiz de Fora e a Receita Federal do Brasil, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016, o Município de Juiz de Fora, na qualidade de conveniado, assumiu a obrigação de atualizar e informar à Receita Federal do Brasil os valores do **Valor da Terra Nua (VTN)** até **30 de abril de 2025**, para fins de fiscalização do **Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)**.

Nesse contexto, foram realizadas reuniões internas com os grupos técnicos da área de Engenharia da Prefeitura de Juiz de Fora (PJF), ocasião em que se constatou a inexistência, à época, de profissional com conhecimento técnica específica para a execução do serviço de avaliação exigido.

Ressalta-se que a apuração e a disponibilização do VTN possuem amparo em diversos diplomas legais, conforme a seguir:

- **Código Tributário Nacional (CTN, art. 29, § 1º, III)** – determina que o ITR incide sobre o valor fundiário do imóvel, excluídas as benfeitorias, construções, culturas e instalações;
- **Lei nº 9.393/1996 (Lei do ITR, art. 8º e § 7º)** – dispõe que o contribuinte deve declarar, na DITR, o Valor da Terra Nua por hectare, sendo obrigatório o respaldo em **laudo técnico de avaliação** quando houver divergência ou fiscalização;
- **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019** – regulamenta a elaboração da DITR e exige que os laudos sigam os **critérios técnicos da ABNT NBR 14.653-3/2019**, norma que padroniza as avaliações de imóveis rurais;
- **Lei nº 11.250/2005** – autoriza a União a delegar aos municípios a fiscalização, cobrança e arrecadação do ITR, cabendo aos municípios conveniados, como Juiz de Fora, definir por meio de **laudos técnicos** os valores de referência do VTN;
- **Convênios firmados entre a Receita Federal e os Municípios** – vinculam a gestão do ITR à **atualização periódica dos valores fundiários**, sob pena de **suspensão do convênio**,

**impedimento de novas parcerias** com a Receita Federal pelo prazo de até dois anos e consequente **redução na arrecadação municipal**.

Dessa forma, o **Laudo Municipal de VTN** não constitui mera medida administrativa, mas sim um **ato jurídico obrigatório**, essencial para o cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes do convênio firmado.

Considerando a relevância da matéria, a ausência de profissional habilitado/com conhecimento específico no quadro técnico municipal e o exíguo prazo para o envio do laudo à Receita Federal, foi solicitada a análise da **contratação direta, por dispensa de licitação**, observando o princípio da economicidade e o disposto no **art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a dispensa nos casos de contratação de serviços com valor inferior a **R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, nos seguintes termos:

> ***"Art. 75. É dispensável a licitação: (...) II – para contratação que envolva valores inferiores a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras."***

Assim sendo, o procedimento foi submetido à **apreciação jurídica** quanto à legalidade da dispensa, tendo sido emitido **parecer favorável**.

Em seguida, realizou-se **pesquisa de preços** para definição do valor estimado da contratação, conforme parâmetros previstos no **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, utilizando-se, entre outros, os critérios:

(...)
**II** – contratações similares realizadas pela Administração Pública, com base em relatórios do **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**;
**III** – consultas diretas a fornecedores especializados.

| **FONTE** | **PREÇO** |
|---|---|
| MultiSig Geoprocessamento Ltda | 23.400,00 |
| Hezus Consultoria LTDA | 7.500,00 |
| Gullifer Assessoria | 6.500,00 |
| Contratação Direta nº (1000055) \| 3859-0/2025 (PNPC) | 24.200,00 |
| Contratação Direta nº 45/2025 (PNPC) | 5.500,00 |
| Contratação Direta nº (2151) \| 3-0/2025 (PNPC) | 11.900,00 |
| Contratação Direta nº 001/2025 (PNPC) | 23.400,00 |
| Contratação Direta nº 023/2024 (PNPC) | 5.500,00 |
| Contratação Direta nº 7/2024 (PNPC) | 33.350,04 |

**Foi feito contato com as empresas abaixo listadas, obtivemos proposta das seguintes:**

| | |
|---|---|
| MultiSig Geoprocessamento Ltda | 23.400,00 |
| Hezus Consultoria LTDA | 7.500,00 |
| Gullifer Assessoria | 6.500,00 |
| Prime Consultoria e Serviços | 8.800,00 |
| Ativa Municipal | Não apresentou proposta. |
| TecnoGroup | Não apresentou proposta. |
| Elcon | Não apresentou proposta. |
| Mega | Não apresentou proposta. |

Segundo os dados disponíveis no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)** e a modalidade de contratação adotada, fundamentada no **critério de menor preço**, optou-se pela **contratação da empresa Gullifer Assessoria em Gestão Pública, Privada, Engenharia e Agronegócios**, por apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração, atendendo aos requisitos técnicos e legais estabelecidos.

2- **Não existem outras empresas capazes de realizar o serviço prestado, inclusive situadas nesta cidade de Juiz de Fora, MG?**

Foram identificadas outras empresas aptas à execução do serviço, tendo sido realizados contatos com **nove fornecedores**, conforme disponibilidade verificada no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**.

Desses, **oito responderam** às solicitações e **quatro apresentaram orçamentos formais** referentes ao objeto da contratação.

Ressalta-se, contudo, que **não foram identificadas, naquele momento, empresas sediadas no Município de Juiz de Fora** que oferecessem esse tipo específico de serviço, seja por meio de consulta ao **PNCP**, seja em **pesquisas complementares realizadas na internet**.

3- **Qual o valor do contrato celebrado?**

O contrato celebrado foi no valor de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

4- **Por qual motivo, há aumento exorbitante do Valor da Terra Nua (VTN), entre os anos de 2024 e 2025.**

O convênio entre o Município de Juiz de Fora e a Receita Federal do Brasil foi celebrado no ano de 2024. À época, os valores de referência utilizados para o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) correspondiam ao ano-base de 2023, período em que o convênio ainda não havia sido homologado e inexistia o respectivo Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN).

A elaboração do referido laudo ocorreu somente em 2025, produzindo seus efeitos para no exercício de 2026. Ressalta-se que, até o presente exercício, conforme resposta formal encaminhada pela EMATER-MG, o Município de Juiz de Fora não dispunha de Laudo de Avaliação da Terra Nua para fins de ITR, considerando o previsto na Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e na Norma Técnica EMATER-MG nº 10-01-2023, vide:

Prezado, Luiz Gustavo.

Em atendimento, esclareço que não emitimos laudo de avaliação de Valor Terra Nua, conforme Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019 e NORMA TÉCNICA EMATER MG Nº 10-01/2023 , a EMATER-MG presta às Prefeituras Municipais com ela conveniada, o serviço de orientação e organização do levantamento de Valores de Terra Nua - VTN (valor médio do Município), discutidos pelas Comissões Municipais, constituídas por representações dos produtores, do poder público municipal, corretores, cartórios e demais que tenham vínculo com o tema. Os valores discutidos/apurados nestas reuniões, são então informados a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Atenciosamente,

Equipe local

Emater-MG/Juiz de Fora.
Tel.: (32) 99130-0244
juiz.fora@emater.mg.gov.br
www.emater.mg.gov.br

Em seg., 29 de set. de 2025 às 14:06, Luiz Gustavo da Silva Palace Oliveira <lgpalace@pjf.mg.gov.br> escreveu:

Considerando a necessidade de instrução e fiscalização do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no município de Juiz de Fora/MG, solicito, por gentileza, acesso ao laudo de avaliação do Valor da Terra Nua elaborado por essa instituição.

Atenciosamente,

Luiz Gustavo da S. Palace Oliveira
Matrícula: 59224201
Auditor Fiscal

Dessa forma, após a elaboração do **Laudo de Avaliação do VTN** no ano de 2025, procedeu-se à análise técnica e à consequente **majoração dos valores de referência**, visto que não tinham sido realizados, conforme as normativas legais. E, conforme informado pelo **engenheiro responsável pelo estudo**, foram observadas as diretrizes da **ABNT NBR 14.653-3/2019 – Avaliação de Imóveis Rurais**, adotando-se o **método comparativo direto de dados de mercado**, com a devida **homogeneização dos valores** segundo fatores técnicos como **situação, capacidade de uso, acessibilidade, topografia e demais características relevantes à valoração do imóvel rural**.

**5- Por qual motivo desconsideraram a ata da Reunião Oficial da Comissão Municipal, onde ficou estabelecido o valor da Terra Nua (VTN)?**

A **ata da Reunião da Comissão Municipal** não foi desconsiderada no processo, entretanto, **não pode ser encaminhada à Receita Federal do Brasil,** para fins de definição da base de cálculo do VTN, **por não se tratar de um estudo técnico,** elaborado conforme os parâmetros legais e normativos exigidos.

A **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019**, que regula a elaboração da **Declaração do ITR (DITR)**, determina que os laudos de avaliação do VTN sejam produzidos segundo critérios técnicos definidos pela **ABNT NBR 14.653-3/2019 – Avaliação de Imóveis Rurais**. Assim, apenas documentos técnicos que atendam a essa norma possuem validade para subsidiar o valor de referência oficial junto à Receita Federal.

Ressalta-se que a **ata da Comissão Municipal** tem natureza **administrativa e deliberativa**, servindo para **registrar as discussões, deliberações e encaminhamentos** relacionados à gestão do convênio e à política municipal de avaliação fundiária.

Portanto, ainda que constitua um **instrumento legítimo de apoio institucional**, a ata **não substitui o laudo técnico de avaliação** exigido pela legislação federal, **não possuindo caráter pericial ou validade técnica** para fins de apuração e homologação do VTN junto à Receita Federal do Brasil.

# Ato que autoriza a Contratação Direta nº 112/2025

*Última atualização 29/05/2025*

**Local:** Juiz de Fora/MG **Órgão:** MUNICIPIO DE JUIZ DE FORA

**Unidade compradora:** 984733 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG

**Modalidade da contratação:** Dispensa **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 75, XVI

**Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

**Fonte orçamentária:** Não informada

**Data de divulgação no PNCP:** 29/05/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP

**Id contratação PNCP:** 18338178000102-1-000146/2025 **Fonte:** Compras.gov.br

**Objeto:**

Contratação de empresa especializada na prestação de serviço de elaboração de laudo técnico, por profissional legalmente habilitado, conforme normas do CONFEA/CREA, para realizar o levantamento do Valor da Terra Nua (VTN) no município de Juiz de Fora, com a finalidade de apuração, subsídios para arbitramento e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), conforme determinado na Instrução Normativa RFB 1877/2019 em respeito a Instrução Normativa RFB 1640/2016.

**Informação complementar:**

Processo Administrativo Eletrônico n.º 3479/2025– Dispensa: 19/2024 Cumpre-me salientar que o processo foi encaminhado a esta agente de contratação apenas para dar publicidade no Portal Nacional de Compras Públicas, não cabendo à esta a análise dos artefatos integrantes do processo. Informo que os itens e suas descrições estão relacionados no Termo de Referência anexo a este sistema.

| VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA | VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA |
|---|---|
| R$ 6.500,00 | R$ 6.500,00 |

Itens Arquivos Histórico

| Número | Descrição | Quantidade | Valor unitário estimado |
|---|---|---|---|
| 1 | Recolhimento de Taxa / Imposto / Multa Recolhimento de Taxa / Imposto / Multa | 1 | R$ 6.500,00 |

Exibir 5 1-1 de 1 itens Página 1

Voltar

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novo diploma

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e corretude das informações e dos arquivos relativos as contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

https://portaldeservicos.gestao.gov.br

0800 978 9001

**AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS**

Texto destinado à exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

Juiz de Fora
Prefeitura

Referência: **Processo Administrativo Eletrônico n.º 3479/2025**
**Dispensa n.º 19/2024**

**OBJETO:** Contratação de empresa especializada em serviço de avaliação de Valor de Terra Nua (VTN), para fins de ITR. - SF

Com base no **Art. 75 inciso II** da Lei Federal n.º 14.133/21 e nos expedientes constantes do processo administrativo em epígrafe, AUTORIZO a contratação direta, (na forma não eletrônica, **sem** disputa de lances) de licitação, da sociedade empresária GULLIFER - ASSESSORIA EM GESTAO PUBLICA, PRIVADA, ENGENHARIA E AGRONEGOCIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.994.034/0001-00

Prefeitura de Juiz de Fora, 15 de abril de 2025.

**FERNANDA FINOTTI CORDEIRO**

**SECRETÁRIA DA FAZENDA**

# Empenho nº 2025NE00470

*Última atualização 29/05/2025*

**Local:** Juiz de Fora/MG **Órgão:** MUNICIPIO DE JUIZ DE FORA

**Unidade executora:** 984733 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG

**Tipo:** Empenho **Receita ou Despesa:** Despesa **Processo:** 3.479/2025 **Categoria do processo:** Serviços

**Data de divulgação no PNCP:** 29/05/2025 **Data de assinatura:** 31/03/2025 **Vigência:** de 31/03/2025 a 01/05/2025

**Id contrato PNCP:** 18338178000102-2-000253/2025 **Fonte:** Compras.gov.br

**Id contratação PNCP:** 18338178000102-1-000146/2025

**Objeto:**

Contratação de empresa especializada na prestação de serviço de elaboração de laudo tecnico, por profissional legalmente habilitado, conforme normas do CONFEA/CREA, para realizar o levantamento do Valor da Terra Nua (VTN) no municipio de Juiz de Fora, com a finalidade de apuração, subsidios para arbitramento e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), conforme determinado na Instrução Normativa RFB 1877/2019 em respeito a Instrução Normativa RFB 1640/2016.

**Informação complementar:**

Processo Administrativo Eletrônico n.º 3479/2025– Dispensa: 19/2024 Cumpre-me salientar que o processo foi encaminhado a esta agente de contratação apenas para dar publicidade no Portal Nacional de Compras Públicas, não cabendo à esta a análise dos artefatos integrantes do processo. Informo que os itens e suas descrições estão relacionados no Termo de Referência anexo a este sistema.

**VALOR CONTRATADO**

R$ 6.500,00

**FORNECEDOR:**

**Tipo:** Pessoa juridica **CNPJ/CPF:** 10.994.034/0001-00 Consultar sanções e penalidades do fornecedor

**Nome/Razão social:** GULLIFER - ASSESSORIA EM GESTAO PUBLICA, PRIVADA, ENGENHARIA E AGRONEGOCIOS LTDA

Arquivos Histórico

| Nome | Data |
|---|---|
| Empenho.pdf | 29/05/2025 |
| NotaFiscal.pdf | 29/05/2025 |

Exibir 5 1-2 de 2 itens Página 1

Voltar

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correitude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

https://portaldeservicos.gestao.gov.br

0800 978 9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS

Todo destinado a exibição de informações relacionadas a licença de uso.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 – 3/2019, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

ANO DE EXERCÍCIO: 2025

LEANDRO FERREIRA:07045536860

Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860
Date: 2025.04.25 04:29:26 -03'00'

**Responsável Técnico:**

Leandro Ferreira
Engenheiro Agrônomo
CREA Nº 50700447789/SP
**REGISTRO REGIONAL: 322097MG**

ART Nº: **MG20253893125**

**REQUERENTE**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA**
CNPJ: 18.338.178/0001-02
AVENIDA BRASIL, 2001
CENTRO –
JUIZ DE FORA / MG

**Gullifer Engenharia e Agronegócios Ltda**
CNPJ: 10.994.034/0001-00
Monte Aprazível
**ABRIL DE 2024**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN
# VALOR DE TERRA NUA - 2025

Sumário


1 INTRODUÇÃO ..... 1
2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS"TERRA NUA" ..... 2
2.1 Métodos e critérios utilizados ..... 2
3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL ..... 3
3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA" ..... 3
3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA" ..... 5
4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 6
4.1 Localização ..... 6
4.2 Clima ..... 9
4.3 Geomorfologia regional ..... 12
4.4 Solos ..... 14
4.5 Topografia ..... 17
4.6 Vegetação Regional ..... 18
4.7 Município de **Juiz de Fora - MG** ..... 21
4.7.1 Histórico ..... 21
4.7.2 Economia ..... 20
4.8 Uso e Ocupação dos solos ..... 25
4.9 Ocupações circunvizinhas ..... 25
5 COLETA DE DADOS ..... 29
5.1 Consulta de Mercado ..... 30
5.2 Cotações de Mercado ..... 30
5.3 Homogeneização ..... 30
6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – "TERRA NUA" ..... 36
6.1 Notas Imóvel Avaliando ..... 36
6.2 Média ..... 36
6.3 Desvio Padrão ..... 36
6.4 Erro padrão ..... 36
6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet* ..... 37
6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança ..... 38
6.7 Cálculo do campo de arbítrio ..... 39
6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando ..... 40
6.9 Resultados ..... 40
7 CONCLUSÃO ..... 41

## 1 INTRODUÇÃO

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua – **VTN - 2025** no **Município de Juiz de Fora / MG,** para fins cadastrais e tributários visando atender a atualização de ITR - INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil.

## 2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA"

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de **Juiz de Fora / MG,** foram utilizadas as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653-03:2019, **pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores**, assim como outros critérios a serem detalhados a seguir.

### 2.1 Métodos e critérios utilizados

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2019, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

As normas e publicações relacionadas contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

Para a avaliação do imóvel rural, "TERRA NUA", foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, sendo este, um tratamento estatístico que se **fundamenta na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira**, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições

erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

O laudo deverá ser enquadrado no mínimo em Grau II, atendendo os critérios previstos no item 9.2.3.5.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

## 3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:

### 3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA"

Conforme já especificado anteriormente o Laudo deve atender os dispostos nos critérios previstos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14653-3:2019, devendo ser enquadrado no mínimo em Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor central da estimativa, onde, na impossibilidade de não atendimento deste critério o trabalho deverá ser considerado como Parecer Técnico conforme determina o item 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido ao "Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B", utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma, sendo as células **hachuradas**, a representação do imóvel avaliando.

Tabela 1. Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação do laudo.

| Especificações das avaliações de imóveis rurais | | Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Condição | pt | Condição | pt | Condição | pt |
| 1 | Número de dados de mercado efetivamente utilizados | ≥3(K+1) e no mínimo 5 | 18 | ≥5 | 9 | - | - |
| 2 | Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2 | Todos | 15 | Maioria | 7 | Minoria ou ausência | 0 |
| 3 | Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações | Todos | 10 | Maioria | 6 | Minoria ou ausência | 0 |
| 4 | Critério adotado para avaliar construções e instalações | Custo de reedição por planilha específica | 5 | Custo de reedição por caderno de preços | 3 | Como variável, conforme anexo A | 3 |
| 5 | Critério adotado para avaliar produções vegetais | Conforme em 10.3 | 5 | Por caderno de preços | 3 | Como variável, conforme anexo A | 3 |
| 6 | Apresentação do laudo, conforme seção 11 | Completo | 16 | Simplificado | 1 | | |
| 7 | Utilização do método comparativo direto de dados de mercado | Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A | 15 | Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B | 12 | Outros tratamentos | 2 |
| 8 | Identificação dos dados amostrais | Fotográfica | 2 | | | | |
| | | Coordenadas geodésicas ou geográficas | 2 | Roteiro de acesso ou croqui de localização | 1 | | 0 |
| 9 | Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização | Fotográfica | 4 | | | | |
| | | Coordenadas geodésicas ou geográficas | 5 | Croqui de localização | 2 | | |
| 10 | Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a | Certidão dominial | 2 | | | | |
| | | Atualizada | | | | | |
| | | Levantamento topográfico planimétrico de | 2 | Levantamento topográfico planimétrico | 2 | | 0 |
| | | Acordo com as normas | | | | | |
| TOTAL DE PONTOS | | | 57 | | | | |

**Obs:** Conforme ABNT NBR 14653-3: 2019 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1 .

Conforme previsto no item 9.1.1:

> *"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

Tabela 2. Classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação do laudo.

| | GRAU | | |
|---|---|---|---|
| | I | II | III |
| **Limite mínimo** | 12 | 36 | 71 |
| **Limite máximo** | 35 | 70 | 100 |

A célula **hachurada** representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de **Juiz de Fora / MG.**

### 3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – "TERRA NUA"

Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2019, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Tabela 3. Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

| Descrição | GRAU | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. | ≤30% | 30%-50% | >50% |

## 4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

### 4.1 Localização

Com uma área territorial de **143.570 hectares**, o município de **JUIZ DE FORA / MG**, localiza-se no estado de Minas Gerais, na latitude 21° 41' 20" sul e longitude 43° 20' 40" oeste, dentro da **Mesorregião da Zona da Mata e Microrregião de Juiz de Fora**, possuindo limites com os municípios de: Lima Duarte, Belmiro Braga, Chácara, Pedro Teixeira, Ewbank da Câmara, Bicas, Santa Bárbara do Monte Verde, Coronel Pacheco, Piau, Santana do Deserto, Bias Fortes, Pequeri e Matias Barbosa - MG

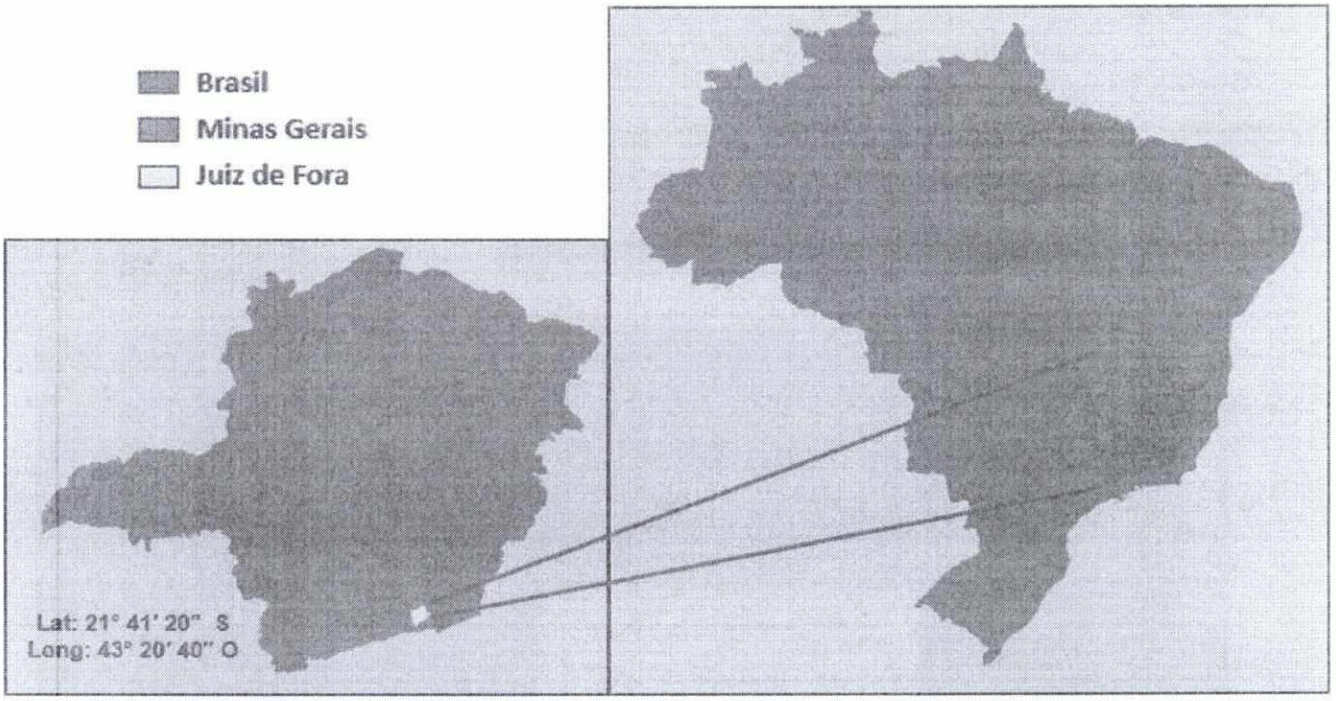



**Figura 1.** Croqui de localização do município de Juiz de Fora, em relação ao Brasil e o Estado de Minas Gerais – **Fonte: Polígonos Georreferenciados – Shape File – IBGE – Cidades – By QGis.**

| Attribute | Value |
|---|---|
| geocod_ch | 31 |
| sigla | PS1 |
| nome | PS1: Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna |
| uge_cd | PS1 |
| uge_nm | Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna |
| cbh | Sim |
| situ_cbh | Funcionamento |
| area_km2 | 7192.566123000000000 |
| decreto | 44.193 - 29/12/2005 |
| descrio | CBH dos Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna |
| bacia_fede | Paraíba do Sul |
| sede | Juiz de Fora |
| sigla_ueg | UEG7 |
| bacia_fe_1 | Paraíba do Sul |
| status_pd | Revisado |
| limlaq7_10 | 50 |
| status_enq | Vigente |
| ato_cbh_ | Deliberação nº 02/2014 |
| ato_cerh_m | Deliberação nº 355/2014 |
| anoin_cobr | Iniciada em 2014 |
| cob_apv | Cobrança aprovada pelo CERH |
| enl_vigent | AGEVAP |
| comp_ch | PS1, PS2 e IB1 |
| dn_cerh | Deliberação Normativa CERH-MG nº 66, de 17/11/ 2020 |
| datverbase | GEIRH_v12_25-02-2025 |

CBH dos Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna

https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/webgis

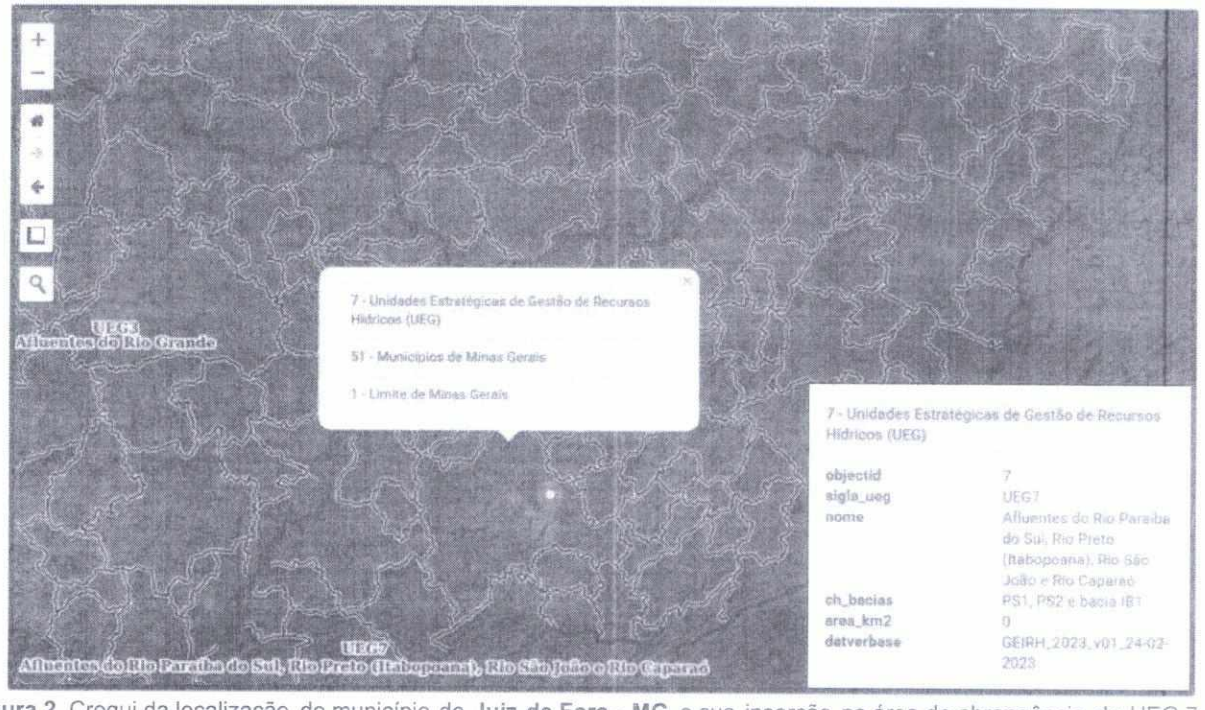
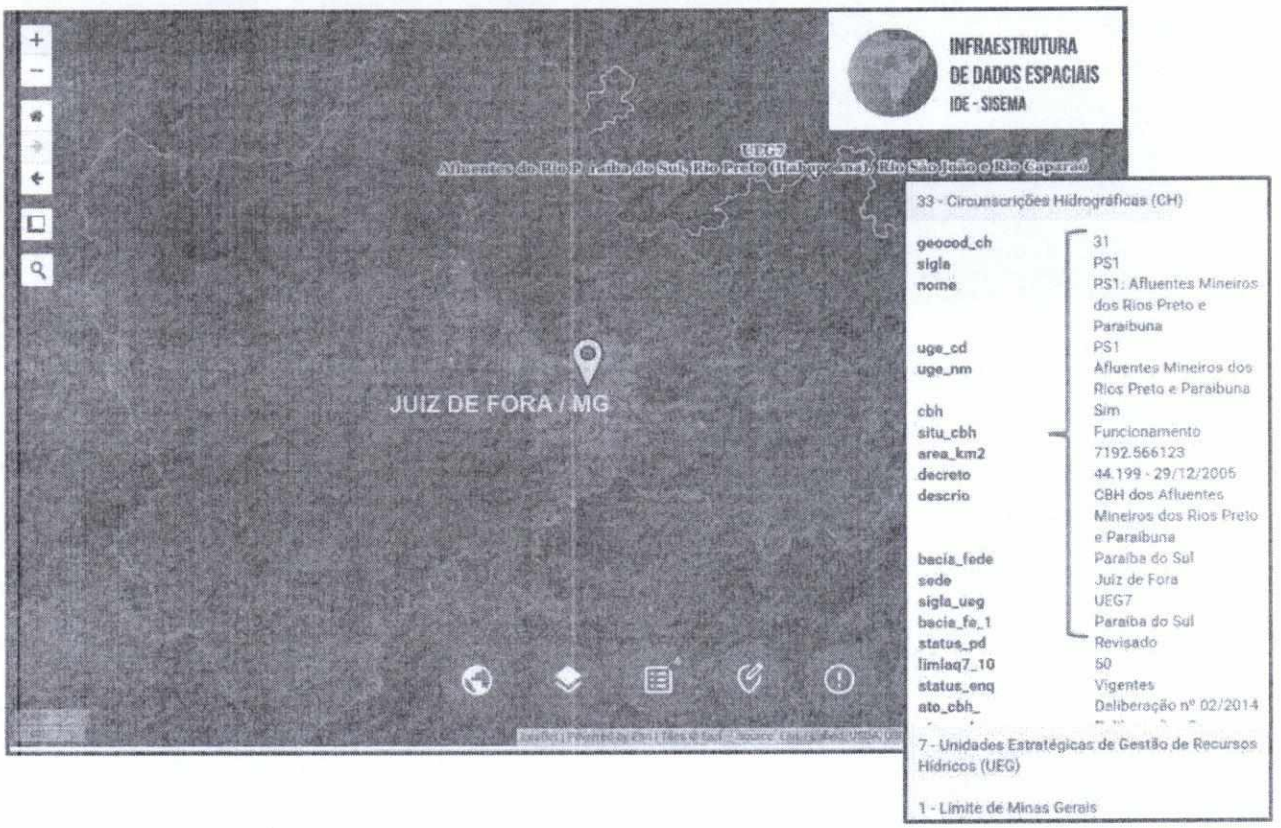



**Figura 2**. Croqui da localização do município de **Juiz de Fora - MG**, e sua inserção na área de abrangência da UEG 7 – (UNIDADE ESTRATÉGICA DE GESTÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS - 7- Fonte: IDE Sisema

**UEG 7 -** O município de **Juiz de Fora**, apresenta seu território totalmente inserido na área de abrangência **da UEG 7** – (Unidade Estratégica de Gestão dos Recursos Hídricos – Afluentes dos Rios: Paraíba do Sul, Rio Preto



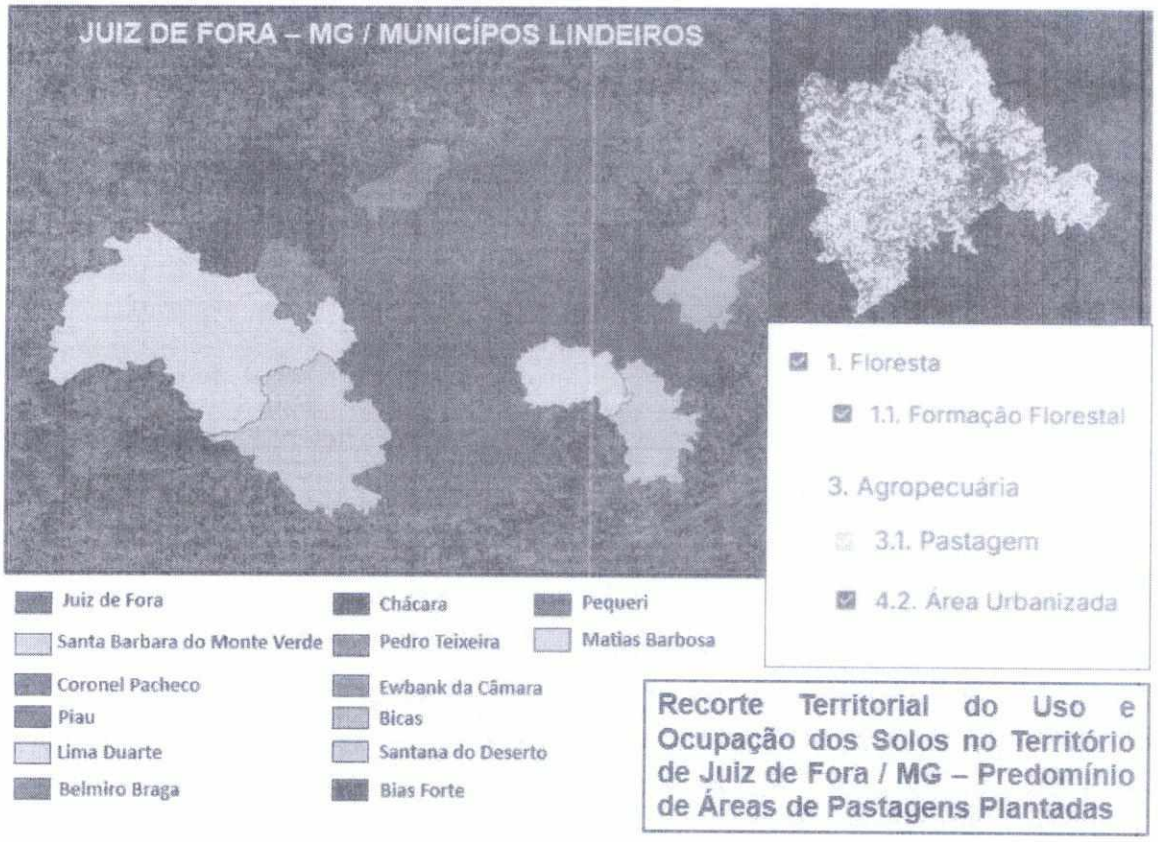



**Figura 3.** Municípios vizinhos ao município de **Juiz de Fora / MG**, e Recorte Territorial do Uso e Ocupação dos Solos - Fonte: World Imagery – GLOBAL MAPPER V 21 / MAPBIOMAS.ORG.BR.

### 4.2 Clima

As condições climáticas prevalecentes em **Juiz de Fora / MG**, são caracterizadas por uma temperatura quente e moderada. Em Juiz de Fora, a quantidade de precipitação durante os Verões ultrapassa a dos Invernos. **Segundo a Köppen e Geiger a classificação do clima é Cwa**. A temperatura média anual observada em Juiz de Fora é registada como 20.2 °C. Pluviosidade média anual de 1971 mm.

Tabela 4. Tabela Climática – **Juiz de Fora / MG**

| | Janeiro | Fevereiro | Março | Abril | Maio | Junho | Julho | Agosto | Setembro | Outubro | Novembro | Dezembro |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Temperatura média (°C) | 22.6 | 22.9 | 22.3 | 21.2 | 18.8 | 18 | 18 | 19.9 | 22.2 | 23 | 22.2 | 22.6 |
| Temperatura mínima (°C) | 19.3 | 19.2 | 18.7 | 17.1 | 14.3 | 13.2 | 12.9 | 14.4 | 17 | 18.4 | 18.5 | 19.1 |
| Temperatura máxima (°C) | 27.9 | 27.5 | 26.8 | 25.1 | 24.1 | 23.7 | 23.9 | 25.2 | 28.1 | 28.4 | 25.9 | 26.9 |
| Chuva (mm) | 292 | 214 | 191 | 82 | 49 | 27 | 19 | 21 | 76 | 127 | 184 | 267 |
| Umidade(%) | 77% | 76% | 77% | 72% | 68% | 66% | 61% | 51% | 52% | 60% | 73% | 78% |
| Dias chuvosos (d) | 17 | 14 | 15 | 8 | 5 | 2 | 2 | 3 | 6 | 11 | 14 | 17 |
| Horas de sol (h) | 8.0 | 8.3 | 8.6 | 8.7 | 8.4 | 8.7 | 9.0 | 9.3 | 8.8 | 8.5 | 8.3 | 8.6 |

**Fonte:** https://pt.climate-data.org – Tabela Atualizada – dado coletado em: 11/04/2025

Se compararmos o mês mais seco com o mês mais chuvoso verificamos que existe uma diferença de precipitação de 316 mm. A flutuação das temperaturas ao longo das estações é designada por 6.2 °C.

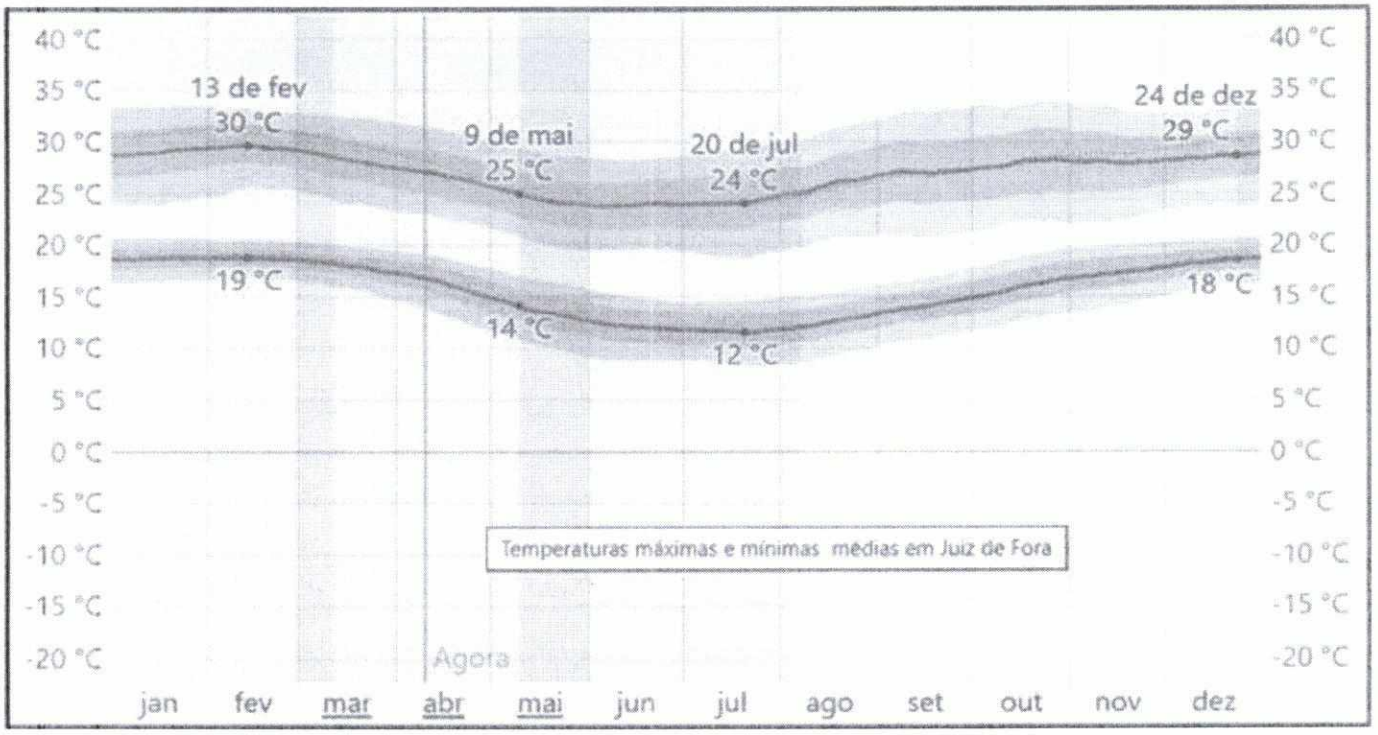



Gráfico Representativo das temperaturas médias ao longo do último período em Juiz de Fora / MG – Fonte: Clima Juiz de Fora: Temperatura, Tempo e Dados climatológicos Juiz de Fora

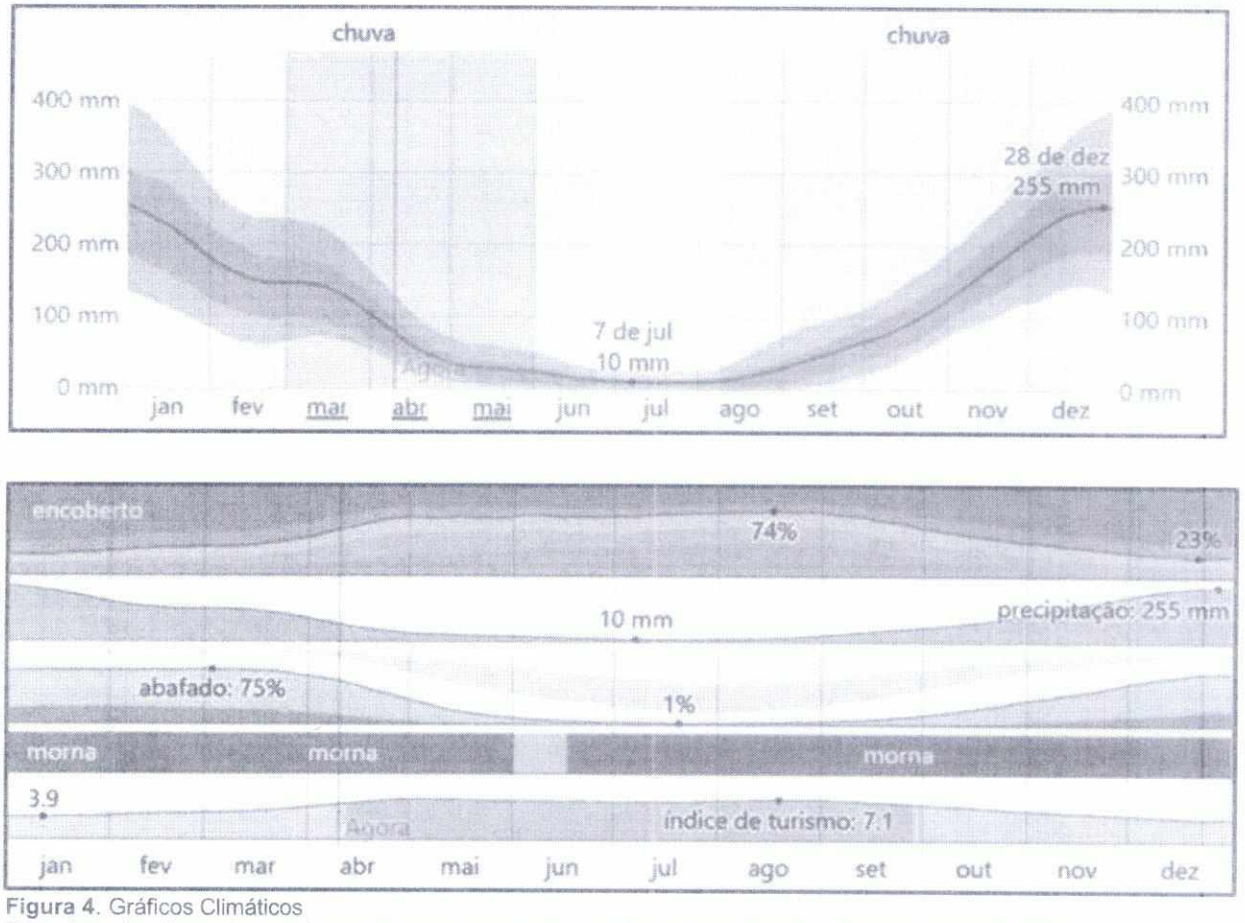



**Figura 4**. Gráficos Climáticos
Fonte: https://pt.climate-data.org / https://pt.weatherspark.com – **DADOS ATUALIZADOS – COLETA EM: 11/04/2025**

### 4.3 Geomorfologia regional

Em relação aos critérios geomorfológicos, o município de **JUIZ DE FORA / MG,** apresenta seu território totalmente inserido na área de abrangência da **UEG 7** (Unidade Estratégica de Gestão dos Recursos Hídricos) - Afluentes dos Rios: Paraíba do Sul, Rio Preto, (Itabapoanal), Rio São João e Rio Caiapó) - **CBH - Comitê da Bacia Hidrográfica dos Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna - PS1**; o município está inserido em 76,81% do seu território, **na Unidade Geomorfológica denominada de: Patamares de Juiz de Fora; o restante do território, está inserido nas Unidades: Alinhamentos de Cristas da Depressão do Rio Paraíba do Sul, Planícies do rio Paraíba do Sul, Serranias da Zona da Mata Mineira e Serras do Ibitipoca;**

**Os Patamares de Juiz de Fora** estão localizados na região que envolve as cidades mineiras de Juiz de Fora, Santos Dumont e Lima Duarte. A unidade constitui um patamar situado em um nível altimétrico intermediário entre os compartimentos rebaixados (Alinhamentos de Cristas da Depressão do Paraíba do Sul e Depressão dos Rios Pomba e Muriaé) e os elevados (Serras do Ibitipoca e Planalto dos Campos das Vertentes). Em escala regional, percebe-se que a unidade dos Patamares de Juiz de Fora era ligada à unidade dos Patamares de Alto Rio Doce, a norte, porém a erosão remontante promovida pela drenagem da bacia do rio Pomba (Depressão dos Rios Pomba e Muriaé) separou as duas unidades em um passado recente, provavelmente durante o Quaternário. As feições de relevo desta unidade são bastante homog êneas, sendo caracterizadas por morros e colinas suaves, de topo convexo, com fraco aprofundamento das drenagens (entre 50 e 100m). Em seus modelados predomina uma densidade de drenagem alta e, portanto, a maior parte da unidade está classificada na categoria fina (dimensão dos interflúvios entre 250 e 750m). Em relação à disposição espacial das drenagens da unidade, o padrão dendrítico é, as principais drenagens fluindo para sudeste, em direção ao rio Paraíba do Sul. Próximo ao contato com a unidade das Serras do Ibitipoca, a oeste, existe um maior controle estrutural, onde surge alguns padrões retangulares ou sub-retangulares. A unidade apresenta valores altimétricos que variam entre 600 e 1.000m, sendo que a maior parte de sua superfície está entre 700 e 900m. As litologias da unidade, segundo o mapeamento na escala de 1:1.000.000 da CPRM, são representadas por anfibolitos e gnaisses, em sua porção noroeste, e enderbitos, xistos e charnockitos, em sua porção sudeste.

## CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS DO MUNICÍPIO AVALIANDO

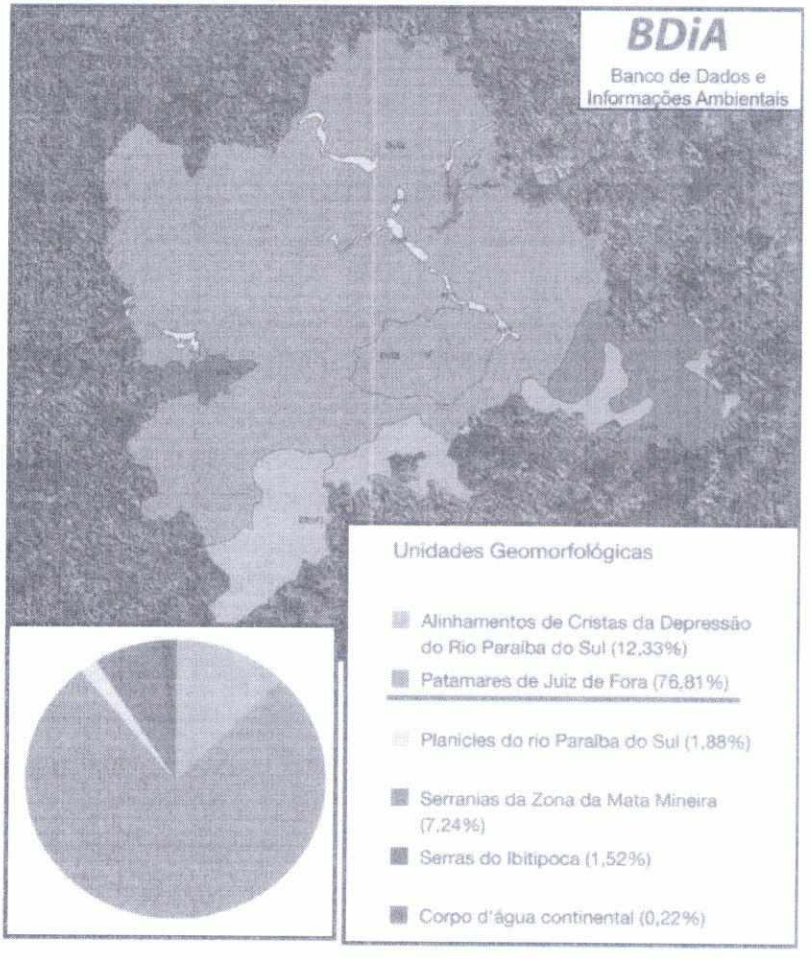
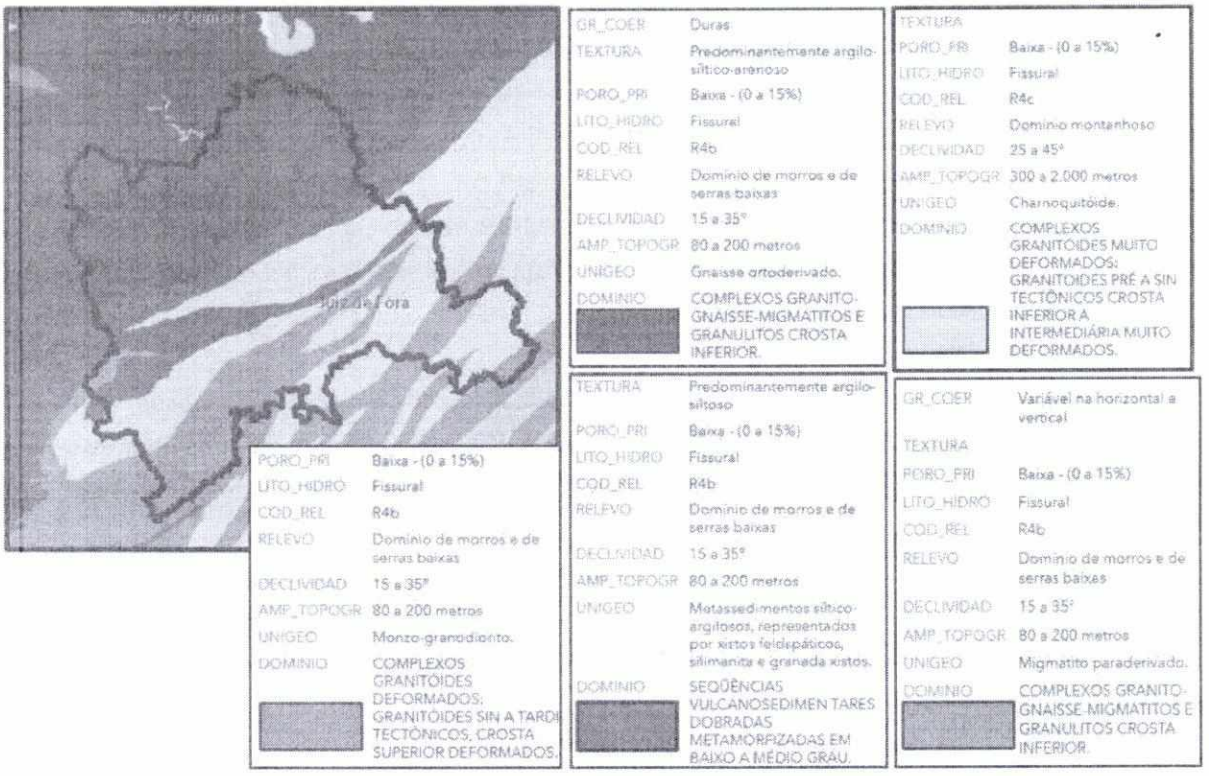



**Figura 5.** Representação formação geomorfológica regional no município de Juiz de Fora / MG, Fonte: BDiA – banco de dados e Informações Ambientais - IBGE

## GEODIVERSIDADE DO MUNICÍPIO AVALIANDO – UNIDADES GEOAMBIENTAIS




### 4.4 Solos

Os solos predominantemente no município de **Juiz de Fora / MG** são: predominantemente o **LVAd - Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e em menor fração, o CXbd - Cambissolo Háplico Tb Distrófico;**

**QUANTO AOS LATOSSOLOS:** Os Latossolos Vermelho-Amarelos são identificados em extensas áreas dispersas em todo o território nacional associados aos relevos, plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade.

São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular se forem álicos, distróficos ou ácricos. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação fostatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

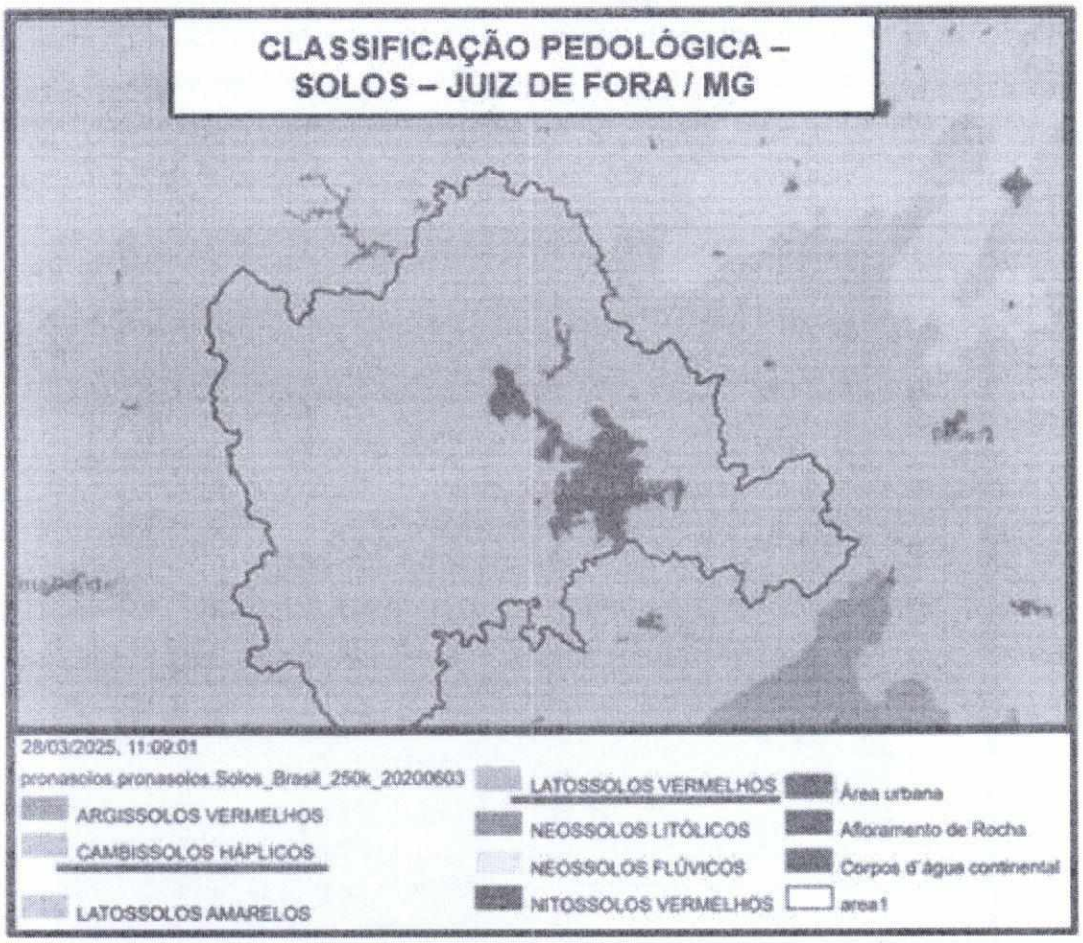
Outras limitações identificadas referem-se à baixa quantidade de água disponível às plantas e a susceptibilidade à compactação. Esta susceptibilidade, comumente verificada nos Latossolos Vermelhos de textura argilosa ou muito argilosa, pode ocorrer também nos Latossolos Vermelhos de textura média, especialmente se o teor de areia fina for elevado.

**Os latossolos são passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento.** Normalmente, estão situados em relevo plano a suave-ondulado; **apresentando ocorrência também em relevos ondulados e Fortemente ondulados – (Mares de Morros), como é o caso da região da Zona da Mata Mineira.**

São profundos, porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos, friáveis e de fácil preparo. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida com reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes.

Em estado natural, os Latossolos apresentam grande estabilidade e resistência à erosão, sendo os mais abundantes e utilizados para atividades agropecuárias no sul de Minas Gerais. Contudo, **nos últimos cem anos, estes foram submetidos a cultivos e manejos que favorecem a erosão hídrica e a compactação dos solos.**

A adoção de práticas conservacionistas dos solos, assim como, a adoção de práticas que promovam a estruturação e melhorias das características físicas, químicas e biológicas destes solos, são de fundamental importância, para que se mantenham a sustentabilidade dos empreendimentos agropecuários nas regiões de ocorrência destes solos.




| | | | |
|---|---|---|---|
| LEGENDA | LVAd - Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico | LEGENDA | CXbd - Cambissolo Háplico Tb Distrófico |

## 4.5 Topografia

É possível perceber cotas variando desde 700 m até **1.082,7 metros de altitude, que corresponde ao ponto mais alto do território**. Em conjunto com a hidrografia local, verifica-se que nesta região se localiza a nascente de diversos cursos d'água, que compõem a Unidade Estratégica de Gerenciamento de Recursos Hídricos – UEG 7 conforme demonstrado anteriormente.

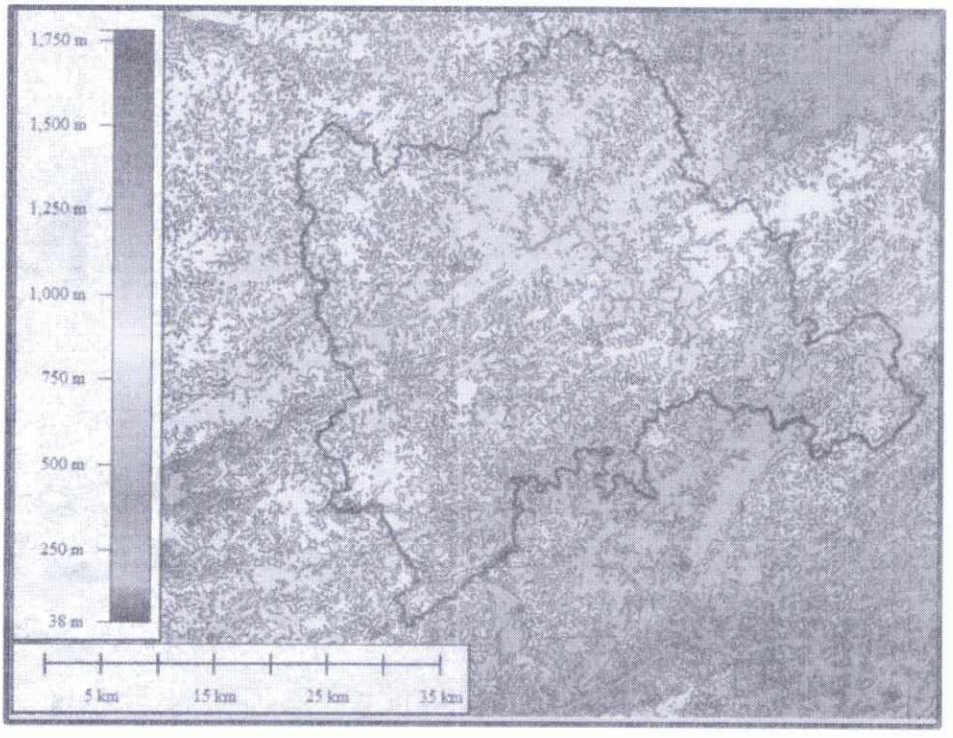


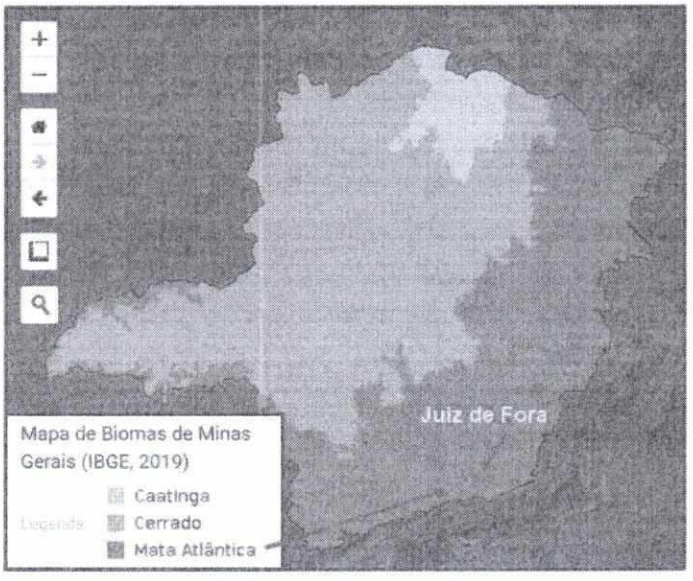

**Figura 8.** Representação do relevo município de **Juiz de Fora - MG**. Fonte: Curvas – 50 m - SRTM Worldwide Elevation Data (1 – arc. Second Resolution) - *By Global Mapper V.21.*

### 4.6 Vegetação Regional

A vegetação regional é dividida em **Floresta Estacional Semidecidual** que constitui uma vegetação pertencente ao bioma da Mata Atlântica (Mata Atlântica do Interior). Caracteriza-se por duas estações climáticas, uma chuvosa e outra seca, que condicionam o comportamento das plantas: entre as árvores, de 20 a 50% perdem as folhas durante o período seco (dois a três meses). Abrange os trechos de Mata Atlântica encontrados na região da Zona da Mata Mineira e em outros estados e regiões do Brasil.

**As florestas estacionais semideciduais**, classificadas anteriormente como florestas subcaducifólia, são formações de ambientes menos úmidos do que aqueles onde se desenvolve a floresta ombrófila densa. Em geral, ocupam ambientes que transitam entre a zona úmida costeira e o ambiente semiárido. Daí porque esta vegetação também é conhecida como "mata seca". Quase que totalmente substituída pela cana-de-açúcar e culturas diversas, pode-se verificar, pelos poucos remanescentes, que esta formação ocupa a parte sudoeste da Mata Sul, na transição com o Agreste. Esta formação vegetal apresenta um porte em torno de 20 metros (estrato mais alto) e apresenta, como característica importante, uma razoável perda de folhas no período seco, notadamente no estrato arbóreo. Na época chuvosa, a sua fisionomia confunde-se com a da floresta ombrófila densa, no entanto, no período seco, nota-se a diferença entre elas

**BIOMA PREDOMINANTE NO TERRITÓRIO DE JUIZ DE FORA / MG**



## REMANESCENTES DE VEGETAÇÃO – JUIZ DE FORA – MG

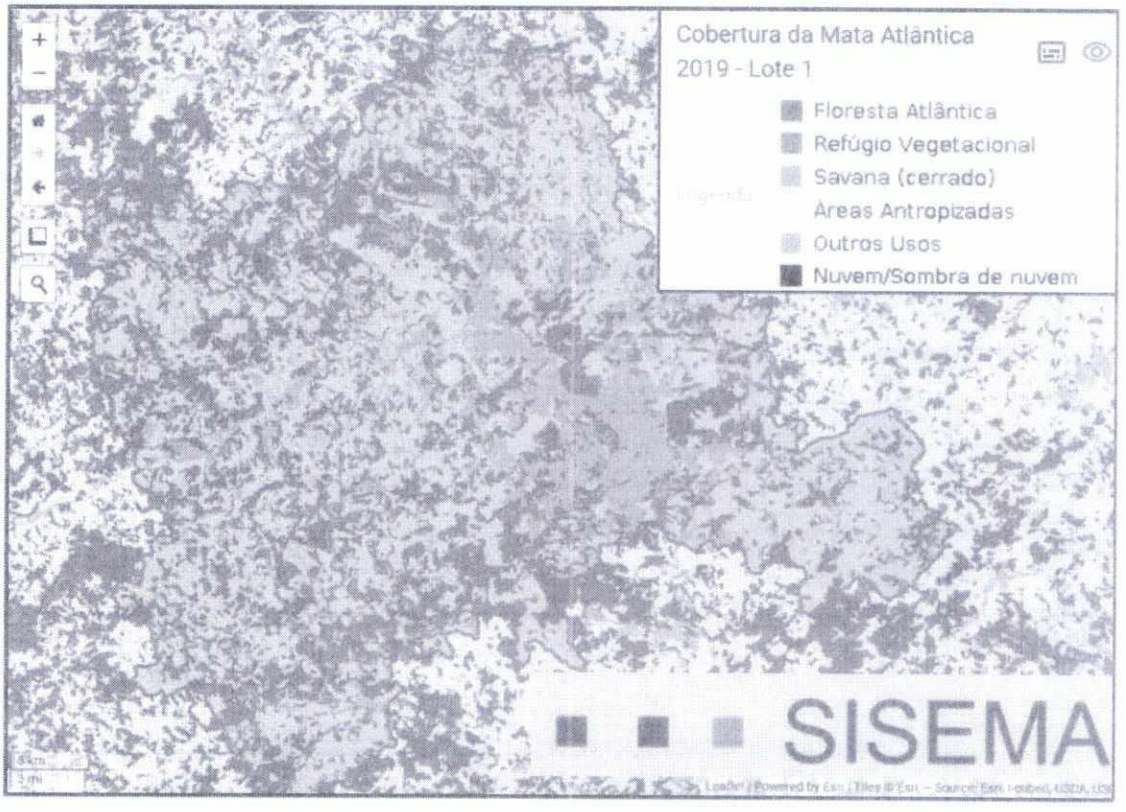
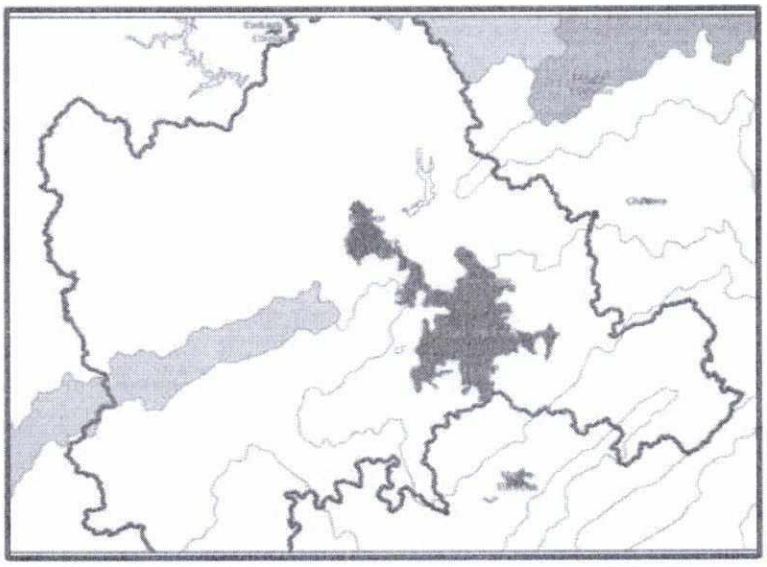



**Figura 8.** Representação dos tipos de vegetação predominantes encontrados na região. Fonte: DATAGEO – INVENTÁRIO FLORESTAL – 2019 – http://idesisema.meioambiente.mg.gov.br

**CLASSES DE APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS – OCORRENTES NO TERRITÓRIO DE JUIZ DE FORA / MG**



11/04/2025, 17:01:25

area1

Aptidão Agrícola do Brasil

3(bc) Aptidão RESTRITA para lavouras nos níveis de manejo B e C, e INAPTA no nível de manejo A.

4(p) Aptidão RESTRITA para pastagem plantada e INAPTA para lavouras.

6 Terras INAPTAS para uso agrícola, indicadas para a preservação de flora e fauna.

Corpos d'água.

Área urbana.

**FONTE: PROGRAMA NACIONAL DE SOLOS DO BRASIL – EMBRAPA - BR**

## 4.7 Município de Juiz de Fora

### 4.7.1 Histórico

Por volta do ano de 1703, foi construída uma estrada chamada Caminho Novo. Esta ligava a região das minas ao Rio de Janeiro, facilitando o transporte do ouro extraído. Assim, a Coroa Portuguesa tentava evitar que o ouro fosse contrabandeado e transportado por outros caminhos, sem o pagamento dos altos tributos, que incidiam sobre toda extração.

O Caminho Novo passava pela Zona da Mata Mineira e, desta forma, permitiu maior circulação de pessoas pela região, que, anteriormente, era formada de mata fechada, habitada por poucos índios das tribos Coroados e Puris.

Às suas margens surgiram diversos postos oficiais de registro e fiscalização de ouro, que era transportado em lombos de mulas, dando origem às cidades de Barbacena e Matias Barbosa. Outros pequenos povoados foram surgindo em função de hospedarias e armazéns, ao longo do caminho, como o Santo Antônio do Paraibuna, que daria origem, posteriormente, à cidade de Juiz de Fora.

Nesta época, o Império passa a distribuir terras na região, para pessoas de origem nobre, denominada sesmarias, facilitando o povoamento e a formação de fazendas que, mais tarde, se especializariam na produção de café. Em 1853, a Vila de Santo Antônio do Paraibuna é elevada à categoria de cidade e, em 1865, ganha o nome de cidade do Juiz de Fora.

Este nome tão característico - Juiz de Fora - gera muitas dúvidas quanto a sua origem. Na verdade, o Juiz de Fora era um magistrado, do tempo colonial, nomeado pela Coroa Portuguesa, para atuar onde não havia Juiz de Direito. Alguns estudos indicam que um Juiz de Fora esteve de passagem na região e hospedou-se por algum tempo numa fazenda e que, mais tarde, próximo a ela, surgiria o povoado de Santo Antônio do Paraibuna.

**Fonte:** IBGE CIDADES - IBGE | Cidades@ | Minas Gerais | Juiz de Fora | História & Fotos

**GENTÍLICO: Juiz-Forano**

**4.7.2 Formação Administrativa**

Distrito criado com a denominação de Santo Antônio do Paraibuna, pela Lei Provincial n.º 472, 31-05-1850, e pela Lei n.º 2, de 14-09-1891, subordinado ao município de Barbacena.

Elevado à categoria de vila com a denominação de Santo Antônio do Paraibuna, pela Lei Provincial n.º 472, de 31-05-1850, desmembrado de Barbacena. Sede na povoação de Santo Antônio de Juiz de Fora. Constituído do distrito sede. Instalado em 07-04-1853. Sob a mesma lei é criado o distrito de São José do Rio Preto, e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 759, de 02-05-1856, o município de Santo Antônio de Paraibuna passou a denominar-se simplesmente Paraibuna.

Pela Lei Provincial n.º 865, de 14-05-1858, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de São Francisco de Paula e anexado ao município de Paraibuna.

Pela Lei Provincial n.º 1.262, de 19-12-1865, o município de Paraibuna passou a denominar-se Juiz de Fora.

Pelo Alvará de 1752, e Lei Provincial n.º 576, de 05-05-1852, confirmado pela Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de São Pedro de Alcântara e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 2.627, de 07-01-1880, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Sarandi e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 2.921, de 26-09-1882, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, são criados os distritos de Rosário e Vargem Grande e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 3.276, de 30-10-1884, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Chácara e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 3.302, de 27-08-1885, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Matias Barbosa e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Provincial n.º 3.720, de 13-08-1889, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Santana do Deserto e anexado ao município de Juiz de Fora.

Por Alvará de 1810, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Chapéu d'Uvas e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pelo Decreto Estadual n.º 442, de 24-03-1891, o distrito de Chapéu d'Uvas passou a denominar-se Paula Lima.

Pelo Decreto Estadual n.º 158, de 31-07-1890, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Água Limpa e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pelo Decreto Estadual n.º 64, de 12-05-1890, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Pôrto das Flores e anexado ao município de Juiz de Fora.

Pela Lei Estadual n.º 556, de 30-08-1911, foram criados os distritos de Benfica e Mariano Procópio e anexados ao município de Juiz de Fora.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município é constituído de 15 distritos: Juiz de Fora, Água Limpa, Benfica, Chácara, Mariano Procópio, Matias Barbosa, Paula Lima, Pôrto das Flores, Rosário, Santana do Deserto, São Francisco de Paula, São José do Rio Preto, São Pedro de Alcântara, Sarandi e Vargem Grande.

Nos quadros de apuração do recenseamento geral de I-IX-1920, o município é constituído de 14 distritos: Juiz de Fora, Água Limpa, Chácara, Mariano Procópio, Matias Barbosa, Paula Lima, Pôrto das Flores, Rosário, Santana do Deserto, São Francisco de Paula, São José do Rio Preto, São Pedro de Alcântara, Sarandi e Vargem Grande. Não figurando o distrito de Benfica.

Pela Lei Estadual n.º 843, de 07-09-1923, desmembra do município de Juiz de Fora os distritos de Matias Barbosa, São Pedro de Alcântara e Santana do Deserto, para formar o novo município de Matias Barbosa. Pela referida lei o distrito de São José do Rio Preto tomou a denominação de Torreão.

Pela Lei Estadual n.º 955, de 04-09-1927, o distrito de Torreão passou a chamar-se São José das Três Ilhas.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído de 11 distritos: Juiz de Fora, Água Limpa, Chácara, Mariano Procópio, Paula Lima, Porto das Flores, Rosário, São Francisco de Paula, São José das Três Ilhas (ex-São José do Rio Preto), Sarandi e Vargem Grande.

Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Pelo Decreto-lei Estadual n.º 148, de 17-12-1938, desmembra do município de Juiz de Fora o distrito de Rosário, para formar o novo o município de Bias Fortes. Sob o mesmo decreto, o distrito de Água Limpa é transferido do município de Juiz de Fora para o de Rio Novo. Extingue o distrito de Mariano Procópio, anexando suas terras ao distrito sede do município de Juiz de Fora. Este mesmo decreto altera o topônimo São José das Trilhas para Três Ilhas.

No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município é constituído de 8 distritos: Juiz de Fora, Chácara, Paula Lima, Pôrto das Flores, São Francisco de Paula, Sarandi, Três Ilhas (ex-São José das Três Ilhas) e Vargem Grande.

Pelo Decreto-lei Estadual n.º 1.058, de 31-12-1943, o distrito de Água Limpa deixa de pertencer a Rio Novo para ser anexado novamente ao município de Juiz de Fora. Sob o mesmo decreto os distritos tiveram as seguintes modificações: Vargem Grande passou a denominar-se Ibitiguaia, Sarandi a chamar-se Sarandira, São Francisco de Paula tomou o nome de Torreões.

No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 9 distritos: Juiz de Fora, Chácara, Água Limpa, Augusto Franco, Ibitiguaia (ex-Vargem Grande), Paula Lima, Pôrto das Flores, Sarandira (ex-Sarandi) Torreões (ex-São Francisco de Paula) e Três Ilhas.

Pela Lei Estadual n.º 336, de 27-12-1948, o distrito de Água Limpa passou a denominar-se Coronel Pacheco. Sob a mesma lei Juiz de Fora adquiriu do município de Bias Fortes o distrito de Rosário de Minas (ex-Augusto Franco).

Em divisão territorial datada de 1VII-1955, o município é constituído de 10 distritos: Juiz de Fora, Chácara, Coronel Pacheco (ex-Água Limpa), Ibitiguaia, Paula Lima, Porto das Flores, Rosário de Minas, Sarandira, Torreões e Três Ilhas.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de I-VII-1960.

Pela Lei Estadual n.º 2.764, de 30-12-1962, desmembra do município de Juiz de Fora os distritos de Ibitiguaia, Porto das Flores e Três Ilhas, para formar o novo município com a denominação de Belmiro Braga. A referida lei desmembra do município de Juiz de Fora os distritos de Chácara e Coronel Pacheco elevando-os à categoria de município. Sob a mesma lei é criado o distrito de Benfica de Minas e anexado ao município de Juiz de Fora.

Em divisão territorial datada de 31-XII-1963, o município é constituído de 6 distritos: Juiz de Fora, Benfica de Minas, Paula Lima, Rosário de Minas, Sarandira e Torreões.

Pela Lei Estadual n.º 4.935, de 10-09-1968, o distrito de Benfica de Minas é extinto, sendo seu território anexado ao distrito sede de Juiz de Fora.

Em divisão territorial datada de 31-XII-1971, o município é constituído de 5 distritos: Juiz de Fora, Paula Lima, Rosário de Minas, Sarandira e Torreões.

Pela Lei Estadual n.º 6.769, de 13-05-1976, o distrito de Paula Lima é extinto, sendo seu território anexado ao distrito sede de Juiz de Fora.

Em divisão territorial datada de I-I-1979, o município é constituído de 4 distritos: Juiz de Fora, Rosário de Minas, Sarandira e Torreões.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007.

**Fonte:** IBGE CIDADES - IBGE | Cidades@ | Minas Gerais | Juiz de Fora | História & Fotos

### 4.7.3 Economia – (Setor Agropecuário).

A principal atividade desenvolvida no meio rural do município de **Juiz de Fora / MG**, predominantemente é a **pecuária**, ocupando uma área equivalente a: **71.962 hectares, ocupados com Pastagens,** seguido da **Silvicultura**, ocupando **658 hectares** e **Agricultura** ocupando **374 hectares**; em análise ao uso e ocupação dos solos do município avaliando, é possível identificar uma área na dimensão de: **22.024 hectares – Classificada como MOSAICO DE USOS** – (Áreas de uso agropecuário onde não foi possível distinguir entre pastagem e agricultura. Pode incluir áreas de ocupação periurbana, como chácaras, sítios e condomínios); desta forma, o município de **Juiz de Fora / MG**, apresenta uma **Área Cultivada total, na dimensão de: 95.018 hectares.**

Visualização por classe (Nível 1 e 2 - 2023)

| Classes | Total |
|---|---|
| 3. Agropecuária | 95.018 |
| 3.1. Pastagem | 71.962 |
| 3.2. Agricultura | 374 |
| 3.3. Silvicultura | 658 |
| 3.4. Mosaico de Usos | 22.024 |

Fonte: Plataforma - MapBiomas Brasil – 2023

### 4.8 Uso e Ocupação dos solos

No município de **Juiz de Fora**, a ocupação de solos se dá em grande parte por: Pastagens Plantadas com uma grande expressividade das propriedades familiares.

**RECORTE TERRITORIAL DO USO E OCUPAÇÃO DOS SOLOS NO MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA / MG – FONTE: MAPBIOMAS. ORG – COLEÇÃO 2023.**

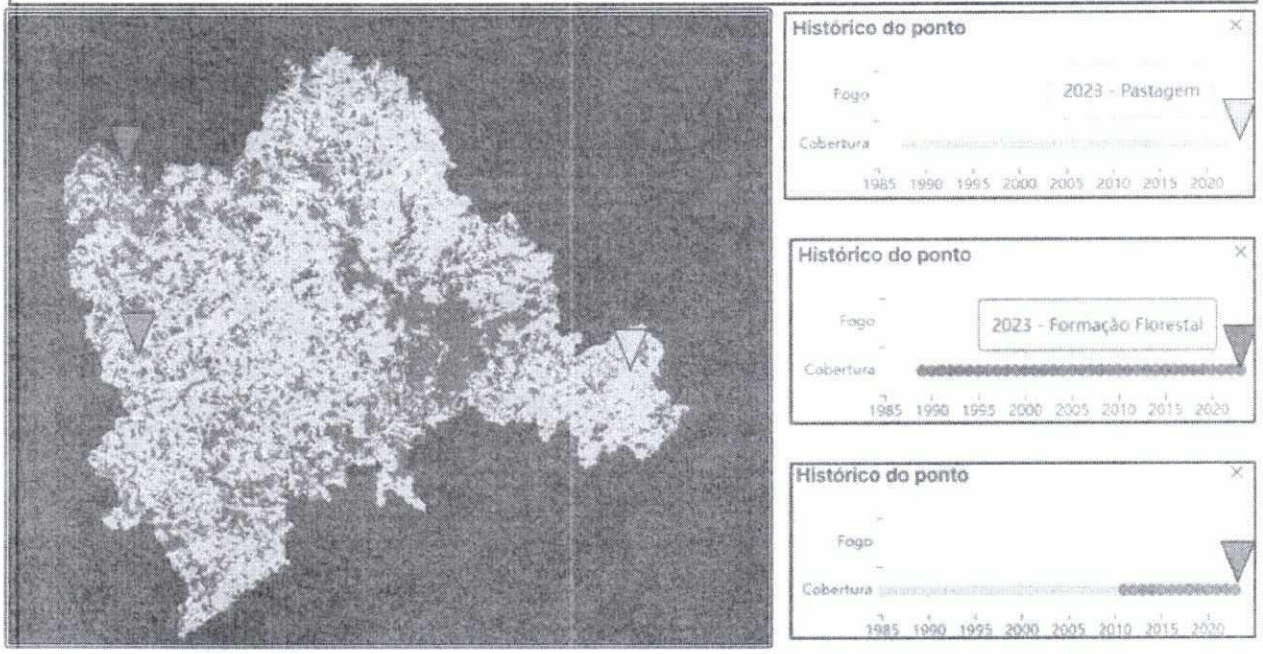
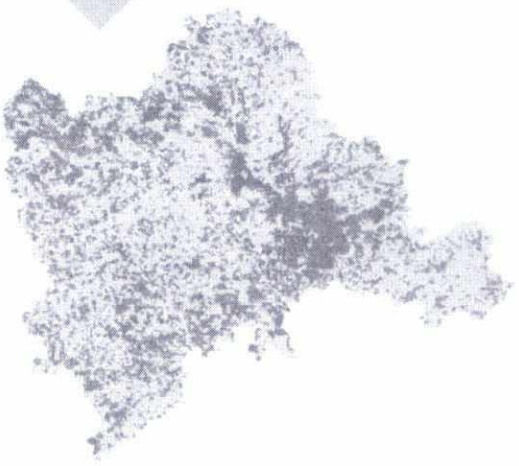



**Figura 10.** Representação da Cobertura de Solo no município de Juiz de Fora / MG. Fonte: www.mapbiomas.org – 2023

## Cobertura e Uso da Terra

Em 2023 o município possui 27,1% de vegetação natural, sendo 27,1% de Formações Florestais e 0,0% de Áreas Naturais não Florestais. O uso agropecuário representa 66,2% da área do município, sendo 50,1% de pastagem, 0,3% de agricultura, 0,5% de silvicultura e 15,3% de mosaico de usos.

**2023**



**27,1%** do território é coberto por floresta

**66,2%** do território é coberto por agropecuária

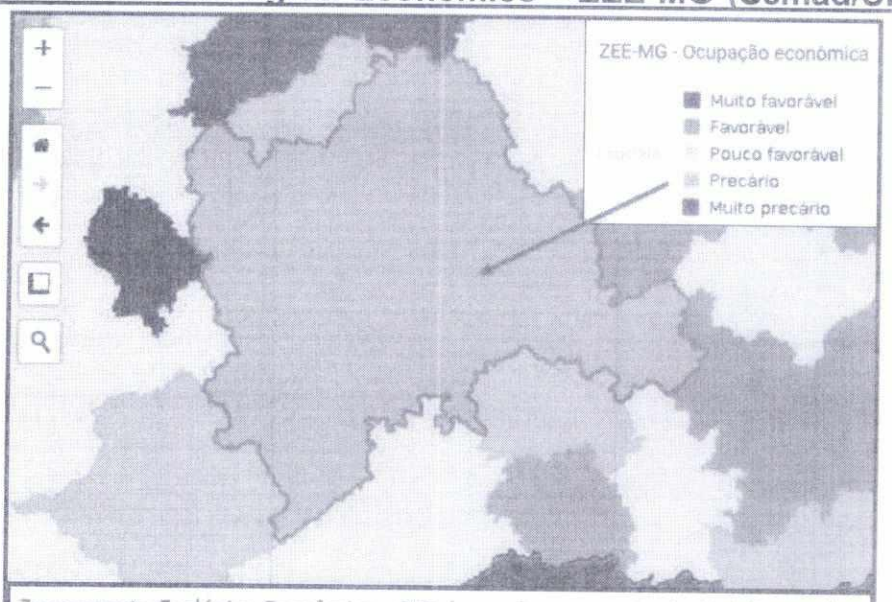
Visualização por classe (Nível 1 - 2023)

Área (ha)

3. Agropecuária: 95.018 (66,18%)

**Figuras 11 e 12 –** Recortes territoriais das áreas ocupadas por Pastagens Plantadas no município de Juiz de Fora / MG, e representação da QUALIDADE das áreas de Pastagens Plantadas no município; - O município de Juiz de Fora, apresenta suas áreas de pastagens em bom estado de conservação e vigor. – Fonte: Plataforma - MapBiomas Brasil / IDE Sisema

## Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE-MG (Semad/UFLA)




Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE é uma base organizada de informações que apoia a gestão territorial, segundo critérios de sustentabilidade econômica, social, ecológica e ambiental.
Fornece subsídios técnicos à definição de áreas prioritárias para o desenvolvimento sustentável, orientando os investimentos do Governo e da sociedade civil segundo as peculiaridades de cada região, sendo portanto uma importante ferramenta sem caráter limitador, impositivo ou arbitrário, no planejamento e orientação das políticas públicas e das ações em meio ambiente.
O Decreto Federal 4.297 (10/07/2002) estabelece os critérios para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil.

### 4.9 Ocupações circunvizinhas

As ocupações dos solos das áreas rurais dos municípios lindeiros caracterizam-se por atividade voltada predominantemente à pecuária e similares às atividades existentes nas áreas rurais do município de Juiz de Fora / MG.

## 5 COLETA DE DADOS

### 5.1 Consulta de Mercado.

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores "médios", unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com propriedades localizadas em munícipios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade.

### 5.2 Cotações de Mercado – Período: 17/04/2025 a 23/04/2025

No Anexo I – juntamente com a memória de cálculo desta avaliação, estão às descrições das ofertas levantadas no mês **de abril de 2025**, os imóveis abaixo listados estão localizados: 3 elementos amostrais no município alvo dessa avaliação e 7 elementos amostrais em municípios lindeiros com as mesmas características.

### 5.3 Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

### 5.4 Ofertas

Será deduzido o percentual de 5% a 30% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), **por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.**

### 5.5 Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Pelo município de **JUIZ DE FORA / MG** passa a Rodovia MG-353, que permite o acesso ao município de Santa Barbara do Monte Verde / MG e faz conexão com a BR-040 – (Importante via de recepção e escoamento, que compõe o modal rodoviário do Brasil); a BR-040, corta o território de Juiz de Fora, partindo do Estado do Rio de Janeiro, e permite o acesso aos municípios de Ewbank da Câmara, Santos Dumont e à capital do Estado, Belo Horizonte – MG.

Outra importante rodovia federal que corta o município, é a BR-267 é uma rodovia transversal que corta os estados brasileiros de Minas Gerais, São Paulo e Mato Grosso do Sul.

Em Minas Gerais, no trecho entre Juiz de Fora e Poços de Caldas, é denominada Rodovia Vital Brasil, com projeto de mudança para Rodovia Presidente Itamar Franco.

O município conta ainda com uma considerável extensão de rodovias municipais, que auxiliam no deslocamento, acesso, recepção e escoamento de cargas, passageiros e condutores, ao diversos pontos e localidades do extenso território do município de Juiz de Fora / MG.

O restando das estradas do município são de terra, com manutenções realizadas periodicamente, apresentando dessa forma, boa praticabilidade o ano todo. Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóv eis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II,** conforme tabela abaixo:

**Tabela 6. Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.**

| SITUAÇÃO | CIRCULAÇÃO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Tipo de Estrada** | **Importância das Distâncias** | **Praticabilidade no Ano** | **Escala de Valor** |
| **ASFALTO** | Asfaltada | Limitada | Permanente | 100% |
| **VICINAL I** | 1ª Classe não asfaltada | Relativa | Permanente | 95% |
| **VICINAL II** | Não pavimentada | Significativa | Permanente | 90% |
| **VICINAL III** | Estradas e servidões de Passagem | Vias e distâncias se equivalendo | Sem condições Satisfatórias | 80% |
| **VICINAL IV** | Fechos nas servidões | Distâncias e classes se equivalendo | Problemas sérios na Estação chuvosa | 75% |
| **VICINAL V** | Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes | - | Problemas sérios mesmo na seca | 70% |

### 5.6 Classe de capacidade de uso

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes; com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado; as células **hachuradas** representam o enquadramento do imóvel avaliando quanto à capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Tabela 7. Capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

| Classes de uso | Critério | Escala de Valor (%) |
|---|---|---|
| I | Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção | 100 |
| II | Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade | 95 |
| III | Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento) | 75 |
| IV | Terras de culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ ou reflorestamento | 55 |
| V | Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação | 50 |
| VI | Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples | 40 |
| VII | Terras próprias para florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas. | 30 |
| VIII | Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola | 20 |

Este item visa classificar ou agrupar as terras do município de **Juiz de Fora / MG** nas aptidões agrícolas expostas no art. 6°, IN 1.562/15

*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.*

Tabela 8. Relação entre Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB N° 1.562, de 11.5.2015

| Classes de Uso (Mendes Sobrinho) | Incisos do Art. 6º, IN 1.562/2015 | Ocorrência |
|---|---|---|
| I | I - Lavoura - aptidão boa | Sim |
| II | II - Lavoura - aptidão regular | Sim |
| III | III - Lavoura - aptidão restrita | Sim |
| IV | III - Lavoura - aptidão restrita | Sim |
| V | IV - Pastagem plantada | Sim |
| VI | V - Silvicultura ou pastagem natural | Sim |
| VII | VI - Preservação da fauna ou flora | Sim |
| VIII | VI - Preservação da fauna ou flora | Sim |

Conforme a classe de usos e viabilidade de circulação, levantados e apresentados anteriormente, determina-se a capacidade de uso de solo conforme sua classificação.

Tabela 9. Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

| | CLASSE DE CAPACIDADE DE USO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| SITUAÇÃO | | 100% | 95% | 75% | 55% | 50% | 40% | 30% | 20% |
| ASFALTO | 100% | 1,000 | 0,950 | 0,750 | 0,550 | 0,500 | 0,400 | 0,300 | 0,200 |
| VICINAL I | 95% | 0,950 | 0,903 | 0,713 | 0,523 | 0,475 | 0,380 | 0,285 | 0,190 |
| VICINAL II | 90% | 0,900 | 0,855 | 0,675 | 0,495 | 0,450 | 0,360 | 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 | 0,563 | 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 |

### 5.7 Tamanho

Segundo Consulta Pública aos Dados do CNIR-INCRA, onde são realizados os Cadastros de Imóveis Rurais de todo território nacional, o Município de **Juiz de Fora - MG** possui, atualmente, 4.373 propriedades rurais cadastradas.

A grande maioria dos imóveis rurais do município, apresentam tamanho de área abaixo dos 4 módulos fiscais, que equivalem a **96 hectares**; desta forma, este valor será utilizado para o cálculo das notas referentes ao tamanho dos imóveis amostrados.

### 5.8 Benfeitorias

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em até 20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliando, é proposto pelo avaliador a utilização Tabela 10, que atribui a benfeitorias do imóvel oferta em relação ao avaliando com as seguintes notas.

Tabela 10. Notas de benfeitorias.

| Nota | Benfeitorias |
|---|---|
| 0,800 a 0,849 | Péssimo |
| 0,850 a 0,889 | Muito baixo |
| 0,900 a 0,949 | Baixo |
| 0,950 a 0,999 | Médio a Baixo |
| 1,000 | Imóvel avaliando |
| 1,001 a 1,050 | Médio a Alto |
| 1,051 a 1,100 | Alto |
| 1,101 a 1,150 | Muito alto |
| 1,151 a 1,200 | Ótimo |

## 6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – "TERRA NUA":

Para a avaliação foi determinado notas ao avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

### 6.1 Notas Imóvel Avaliando.

Nota 1 – 0,820 – Capacidade de Uso.

Nota 2 – 1,000 – Tamanho.

Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

Nota 4 – 1,000 – Transposição

Nota 5 – 0,900– Situação

Nota 6 – 1,150 – Hidrografia

Nota 7 – 0,850– Topografia

### 6.2 Média

$$X = \sum\left(\frac{Xi}{n}\right)$$

**Média = R$ 21.801,04**

### 6.3 Desvio Padrão

$$S = \sqrt{\sum\left(\frac{(X - Xi)^2}{(n-1)}\right)}$$

**Desvio padrão: R$ 3.233,92**

### 6.4 Erro padrão

$$SE = \frac{S}{\sqrt{n}}$$

**Erro padrão = R$ 1.022,74**

### 6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de *Chauvenet*

Tabela 12 – Critério de *Chauvenet* para rejeição de valor medido.

| Número de leituras, n | Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão - VC |
|---|---|
| 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 |

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: VC = **1,96**

AMOSTRA 1: d= 4,23 > 1,96 (amostra não pertinente)
AMOSTRA 2: d= 2,43 > 1,96 (amostra não pertinente)
AMOSTRA 3: d= 0,01 < 1,96 (amostra pertinente)
AMOSTRA 4: d= 0,65 < 1,96 (amostra pertinente)
AMOSTRA 5: d= 0,14 < 1,96 (amostra pertinente)
AMOSTRA 6: d= 0,89 < 1,96 (amostra pertinente)
AMOSTRA 7: d= 1,66 < 1,96 (amostra pertinente)
AMOSTRA 8: d= 3,07 > 1,96 (amostra não pertinente)
AMOSTRA 9: d= 2,51 > 1,96 (amostra não pertinente)
AMOSTRA10: d= 3,32 > 1,96 (amostra não pertinente)

### 6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos, dentro dos quais, teoricamente, um valor, tem 80% de chance de ser encontrado.
Eles são determinados pelas fórmulas:

Tabela 13 – Tabela de Percentis da Distribuição t de *Student*.

| Unicaudal | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 97,50% | 99% | 99,50% | 99,75% | 99,90% | 99,95% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bicaudal** | **50%** | **60%** | **70%** | **80%** | **90%** | **95%** | **98%** | **99%** | **99,50%** | **99,80%** | **99,90%** |
| **1** | 1,00 | 1,38 | 1,96 | 3,08 | 6,31 | 12,71 | 31,82 | 63,66 | 127,30 | 318,30 | 636,60 |
| **2** | 0,82 | 1,06 | 1,39 | 1,89 | 2,92 | 4,30 | 6,97 | 9,93 | 14,09 | 22,33 | 31,60 |
| **3** | 0,77 | 0,98 | 1,25 | 1,64 | 2,35 | 3,18 | 4,54 | 5,84 | 7,45 | 10,21 | 12,92 |
| **4** | 0,74 | 0,94 | 1,19 | **1,53** | 2,13 | 2,78 | 3,75 | 4,60 | 5,60 | 7,17 | 8,61 |
| **5** | 0,73 | 0,92 | 1,16 | 1,48 | 2,02 | 2,57 | 3,37 | 4,03 | 4,77 | 5,89 | 6,87 |
| **6** | 0,72 | 0,91 | 1,13 | 1,44 | 1,94 | 2,45 | 3,14 | 3,71 | 4,32 | 5,21 | 5,96 |
| **7** | 0,71 | 0,90 | 1,12 | 1,42 | 1,90 | 2,37 | 3,00 | 3,50 | 4,03 | 4,79 | 5,41 |
| **8** | 0,71 | 0,89 | 1,11 | 1,40 | 1,86 | 2,31 | 2,90 | 3,36 | 3,83 | 4,50 | 5,04 |
| **9** | 0,70 | 0,88 | 1,10 | 1,38 | 1,83 | 2,26 | 2,82 | 3,25 | 3,69 | 4,30 | 4,78 |
| **10** | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,37 | 1,81 | 2,23 | 2,76 | 3,17 | 3,58 | 4,14 | 4,59 |
| **11** | 0,70 | 0,88 | 1,09 | 1,36 | 1,80 | 2,20 | 2,72 | 3,11 | 3,50 | 4,03 | 4,44 |
| **12** | 0,70 | 0,87 | 1,08 | 1,36 | 1,78 | 2,18 | 2,68 | 3,06 | 3,43 | 3,93 | 4,32 |
| **13** | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,77 | 2,16 | 2,65 | 3,01 | 3,37 | 3,85 | 4,22 |
| **14** | 0,69 | 0,87 | 1,08 | 1,35 | 1,76 | 2,15 | 2,62 | 2,98 | 3,33 | 3,79 | 4,14 |
| **15** | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,13 | 2,60 | 2,95 | 3,29 | 3,73 | 4,07 |
| **16** | 0,69 | 0,87 | 1,07 | 1,34 | 1,75 | 2,12 | 2,58 | 2,92 | 3,25 | 3,69 | 4,02 |
| **17** | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,74 | 2,11 | 2,57 | 2,90 | 3,22 | 3,65 | 3,97 |
| **18** | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,10 | 2,55 | 2,88 | 3,20 | 3,61 | 3,92 |
| **19** | 0,69 | 0,86 | 1,07 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,54 | 2,86 | 3,17 | 3,58 | 3,88 |
| **20** | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,33 | 1,73 | 2,09 | 2,53 | 2,85 | 3,15 | 3,55 | 3,85 |
| **21** | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,72 | 2,08 | 2,52 | 2,83 | 3,14 | 3,53 | 3,82 |
| **22** | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,72 | 2,07 | 2,51 | 2,82 | 3,12 | 3,51 | 3,79 |
| **23** | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,71 | 2,07 | 2,50 | 2,81 | 3,10 | 3,49 | 3,77 |
| **24** | 0,69 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,71 | 2,06 | 2,49 | 2,80 | 3,09 | 3,47 | 3,75 |
| **25** | 0,68 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,71 | 2,06 | 2,49 | 2,79 | 3,08 | 3,45 | 3,73 |
| **26** | 0,68 | 0,86 | 1,06 | 1,32 | 1,71 | 2,06 | 2,48 | 2,78 | 3,07 | 3,44 | 3,71 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **27** | 0,68 | 0,86 | 1,06 | 1,31 | 1,70 | 2,05 | 2,47 | 2,77 | 3,06 | 3,42 | 3,69 |
| **28** | 0,68 | 0,86 | 1,06 | 1,31 | 1,70 | 2,05 | 2,47 | 2,76 | 3,05 | 3,41 | 3,67 |
| **29** | 0,68 | 0,85 | 1,06 | 1,31 | 1,70 | 2,05 | 2,46 | 2,76 | 3,04 | 3,40 | 3,66 |
| **30** | 0,68 | 0,85 | 1,06 | 1,31 | 1,70 | 2,04 | 2,46 | 2,75 | 3,03 | 3,39 | 3,65 |
| **40** | 0,68 | 0,85 | 1,05 | 1,30 | 1,68 | 2,02 | 2,42 | 2,70 | 2,97 | 3,31 | 3,55 |
| **50** | 0,68 | 0,85 | 1,05 | 1,30 | 1,68 | 2,01 | 2,40 | 2,68 | 2,94 | 3,26 | 3,50 |
| **60** | 0,68 | 0,85 | 1,05 | 1,30 | 1,67 | 2,00 | 2,39 | 2,66 | 2,92 | 3,23 | 3,46 |
| **80** | 0,68 | 0,85 | 1,04 | 1,29 | 1,66 | 1,99 | 2,37 | 2,64 | 2,89 | 3,20 | 3,42 |
| **100** | 0,68 | 0,85 | 1,04 | 1,29 | 1,66 | 1,98 | 2,36 | 2,63 | 2,87 | 3,17 | 3,39 |
| **120** | 0,68 | 0,85 | 1,04 | 1,29 | 1,66 | 1,98 | 2,36 | 2,62 | 2,86 | 3,16 | 3,37 |
| **∞** | 0,67 | 0,84 | 1,04 | 1,28 | 1,65 | 1,96 | 2,33 | 2,58 | 2,81 | 3,09 | 3,29 |

Limite inferior do intervalo de confiança (*Li*):

*Li* = ***R$ 18.863,75***

Limite superior do intervalo de confiança (*Ls*):

*Ls* = ***R$ 23.298,55***

**6.7 Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando a amplitude do intervalo de confiança, deverá ser considerado o campo de arbítrio idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de **R$ 18.863,75** a **R$ 23.298,55**

**6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando:**

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, **desta forma, foi utilizado o critério da média dos valores homogeneizados que ficaram dentro do intervalo de confiabilidade calculado**, pertencente ao território do município alvo desta análise e as amostras subsequentes e diretamente correlatas; dentre estes valores, os considerados foram as amostras homogeneizadas: Amostra 3: R$ 21.839,08 (CORONEL PACHECO), Amostra 4: R$ 19.691,80 (LIMA DUARTE), Amostra 5: R$ 21.358,20 (JUIZ DE FORA) e Amostra 6: R$ 18.933,37 (JUIZ DE FORA).

- Desta forma, o valor para a **Classe de Aptidão I (Lavoura Aptidão Boa), foi calculado em: R$ 20.456,92 / hectare - exercício 2025**

**6.9 Resultados**

Seguem abaixo o **Valor de Terra Nua (VTN) / HECTARE – Exercício 2025**

Após a determinação do valor terra nua de "classe I - lavoura - aptidão boa", obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores correlacionando as capacidades de uso para as classes seguinte, conforme a tabela abaixo.

Tabela 14. Resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da **Terra Nua – VTN – Exercício 2025**, no município de **JUIZ DE FORA / MG** para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

| VALOR EM R$/hectares – EXERCÍCIO 2025 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| I - Lavoura - aptidão boa | II - Lavoura - aptidão regular | III - Lavoura - aptidão restrita | IV - Pastagem plantada | V - Silvicultura ou pastagem natural | VI - Preservação da fauna ou flora |
| **R$ 20.455,92** | **R$ 17.489,81** | **R$ 13.807,75** | **R$ 10.125,68** | **R$ 9.205,16** | **R$ 7.364,13** |

***** Bases de cálculos para DITR's, em função das Aptidões agrícolas dos solos, ocorrentes no território do município de Juiz de Fora – MG - (Enquadramento dos imóveis deve ser realizado conforme aptidão e níveis de manejo empregados) – vide representação página nº 20.**

## 7 CONCLUSÃO

Este trabalho teve como escopo **determinar o VTN – ano de exercício 2025, para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de JUIZ DE FORA / MG.**

- Desta forma declaro como verdadeiras as informações apresentadas, com ciência do requerente.

O presente trabalho segue as normas técnicas pertinentes e está sob responsabilidade do profissional devidamente habilitado, abaixo qualificado.

Juiz de Fora / MG, 25 de abril de 2025.

LEANDRO FERREIRA:07045536860

Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860

Date: 2025.04.25 04:29:58 -03'00'

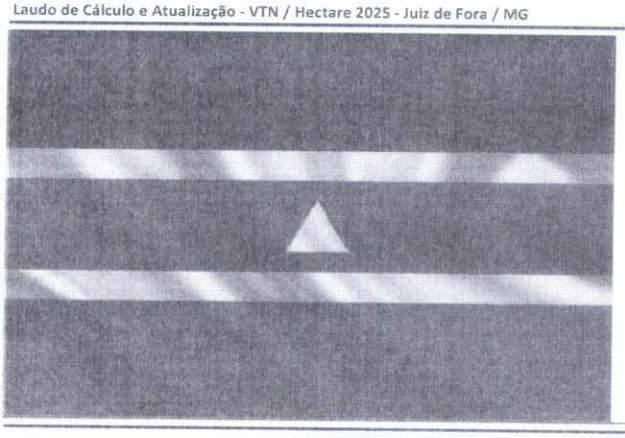
**Leandro Ferreira**
**CREA – SP – 5070044789**
**REGISTRO REGIONAL: 322097MG**
**CPF nº 070.455.368-60**
**Responsável Técnico**
ART Nº **MG20253893125**

# ANEXO: DADOS DA COLETA E MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE VTN / HECTARE – EXERCÍCIO 2025
# MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA / MG.

# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Laudo de Cálculo e Atualização - VTN / Hectare 2025 - Juiz de Fora / MG

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



**Informações Gerais - Situação Paradigma Definida para Utilização no Processo de Homogeneização por Fatores**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Solicitante: | PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG | Data da Solicitação: | 16/04/2025 |
| Proprietário: | | Data da Vistoria: | PERÍODO DE COLETA: 17/04/2025 a 23/04/2025 |
| Endereço: | AVENIDA BRASIL Nº 2001 | Data do Laudo: | 25/04/2025 |
| Complemento: | | Matrícula: | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Objetivo: | Cálculo dos Valores VTN/hectare - 2025 - (Juiz de Fora- MG) |
| Cidade: | JUIZ DE FORA — UF: MG CEP: 36.060-010 | Finalidade: | Cálculo dos Valores de VTN/hectare - 2025 |

**Informações de Áreas**

| Matrícula | | CCIR | | CAR | | Projeto do Imóvel | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área: | 96,00 ha | Área: | 96,00 ha | Área: | 96,00 ha | Área: | 96,00 ha |
| Construída: | m² | Construída: | m² | Construída: | m² | Construída: | m² |
| Módulo Fiscal: | 24,00 ha | Módulo Fiscal: | 24,00 ha | Módulo Fiscal: | 24,00 ha | Módulo Fiscal: | 24,00 ha |

| ITR | | GEO | | Área Considerada | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área: | 96,00 ha | Área: | 96,00 ha | Área: | 96,00 ha | < ITR |
| Construída: | m² | Construída: | m² | Construída: | - m² | < ITR |
| Módulo Fiscal: | 24,0 ha | Módulo Fiscal: | 24,00 ha | Módulo Fiscal: | 24,00 ha | < ITR |

**Características do Imóvel avaliando - Situaação paradígma Definida**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Topografia: | Fortemente Ondulado | Cons. Do Solo: | BAIXA ADOÇÃO DE PRÁTICAS CONSERVACIONISTAS DOS SOLOS |
| Drenagem: | BEM DRENADOS | Estradas Internas: | BOA PRATICABILIDADE O ANO TODO |
| Textura: | ARGILO-SILTICO-ARENOSO - LVAd - EMBRAPA | Melhoramentos: | Baixa Adesão Melhoram. (Uso de práticas convencionais) |
| Util. Economica: | PREDOMÍNIO DA PECUÁRIA - PASTAGENS | Profundidade: | PROFUNDOS |
| Aproveitamento: | 80% | Pedregosidade: | Faixas de Ocorrência e Ocorrência de Aloram. Rochosos |
| Pot. Produtivo: | BOM POTENCIAL SOB MANEJO ADEQUADO | Erosão: | Suscetíveis aos Processos Erosivos e Compactação |
| Benfeitorias: | MÉDIA | Precipitação: | 1.971 mm |
| Altitude: | Média de 727 metros - Variaçãoes até 1.082,7 m | | |

**Valor Total -VTN 2025 - Imóvel Paradigma efinido para Comparação, Cálculos e Processo de Homogeneização por Fatores**

R$ 2.092.900,00

**( DOIS MILHÕES, NOVENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS REAIS )**

**Comentários Gerais**

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

SITUAÇÃO PARADÍGMA DEFINIDA PARA UTILIZAÇÃO NO PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO - ÍNDICE OBTIDO ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DA ESCALA DE MENDES E SOBRINHO.


| | |
|---|---|
| Responsável Técnico: | **LEANDRO FERREIRA** |
| Telefone de Contato: | **(11) 99428-3365** |
| Identificação: | **Engenheiro Agrônomo - CREA-MG: 322097MG** |

Assinatura: LEANDRO FERREIRA:07045536860 Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860 Date: 2025.04.25 04:31:18 -03'00'

# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM



## Croqui de Localização do Município Avaliando

### Descritivo

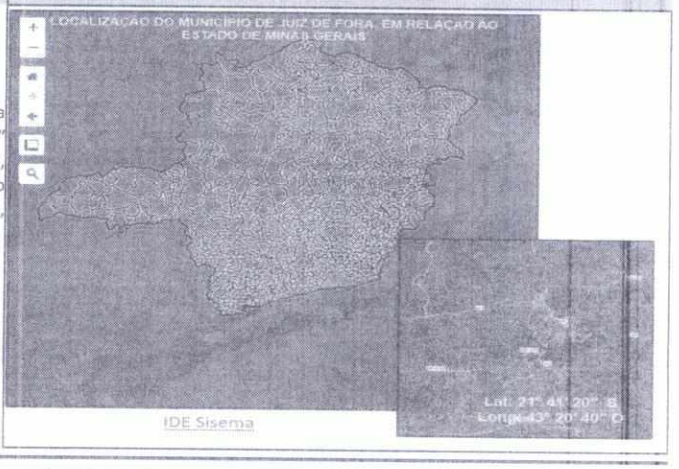
Com uma área territorial de 143.570 hectares, o município de JUIZ DE FORA, localiza-se no estado de Minas Gerais, na latitude 21° 41' 20" sul e longitude 43° 20' 40" oeste, dentro da Mesorregião da Zona da Mata e Microrregião de Juiz de Fora, possuindo limites com os municípios de: Lima Duarte, Belmiro Braga, Chácara, Pedro Teixeira, Ewbank da Câmara, Bicas, Santa Bárbara do Monte Verde, Coronel Pacheco, Piau, Santana do Deserto, Bias Fortes, Pequeri e Matias Barbosa - MG

**Coordernadas**

Latitude: **21° 41' 20" sul**

Longitude: **43° 20' 40" oeste**

### Mapa do Roteiro de Acesso



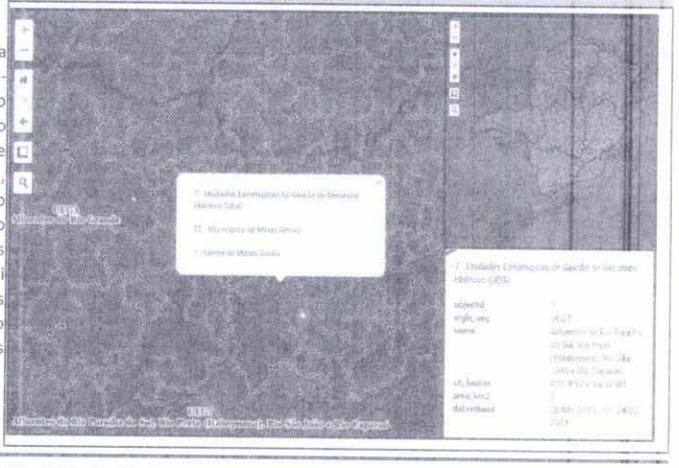

IDE Sisema

## Memorial Descritivo da Área de Estudo

### Descritivo

O município de JUIZ DE FORA, apresenta seu território totalmente inserido na área de abrangência da UEG 7 (Unidade Estratégica de Gestão dos Recursos Hídricos) - Afluentes dos Rios: Paraiba do Sul, Rio Preto, (Itabopoanal), Rio São João e Rio Caiapó) - CBH - Comitê da Bacia Hidrográfica dos Afluentes Mineiros dos Rios Preto e Paraibuna - PS1; o município está inserido em 76,81% do seu território, na Unidade Geomorfológica denominada de: Patamares de Juiz de Fora; o restante do território, está inserido nas Unidades: Alinhamentos de Cristas da Depressão do Rio Paraíba do Sul, Planícies do rio Paraíba do Sul, Serranias da Zona da Mata Mineira e Serras do Ibitipoca; - Os Patamares de Juiz de Fora estão localizados na região que envolve as cidades mineiras de Juiz de Fora, Santos Dumont e Lima Duarte. A unidade constitui um patamar situado em um nível altimétrico intermediário entre os compartimentos rebaixados (Alinhamentos de Cristas da Depressão do Paraíba do Sul e Depressão dos Rios Pomba e Muriaé) e os elevados (Serras do Ibitipoca e Planalto dos Campos das
Vertentes).

### Delimitação da área



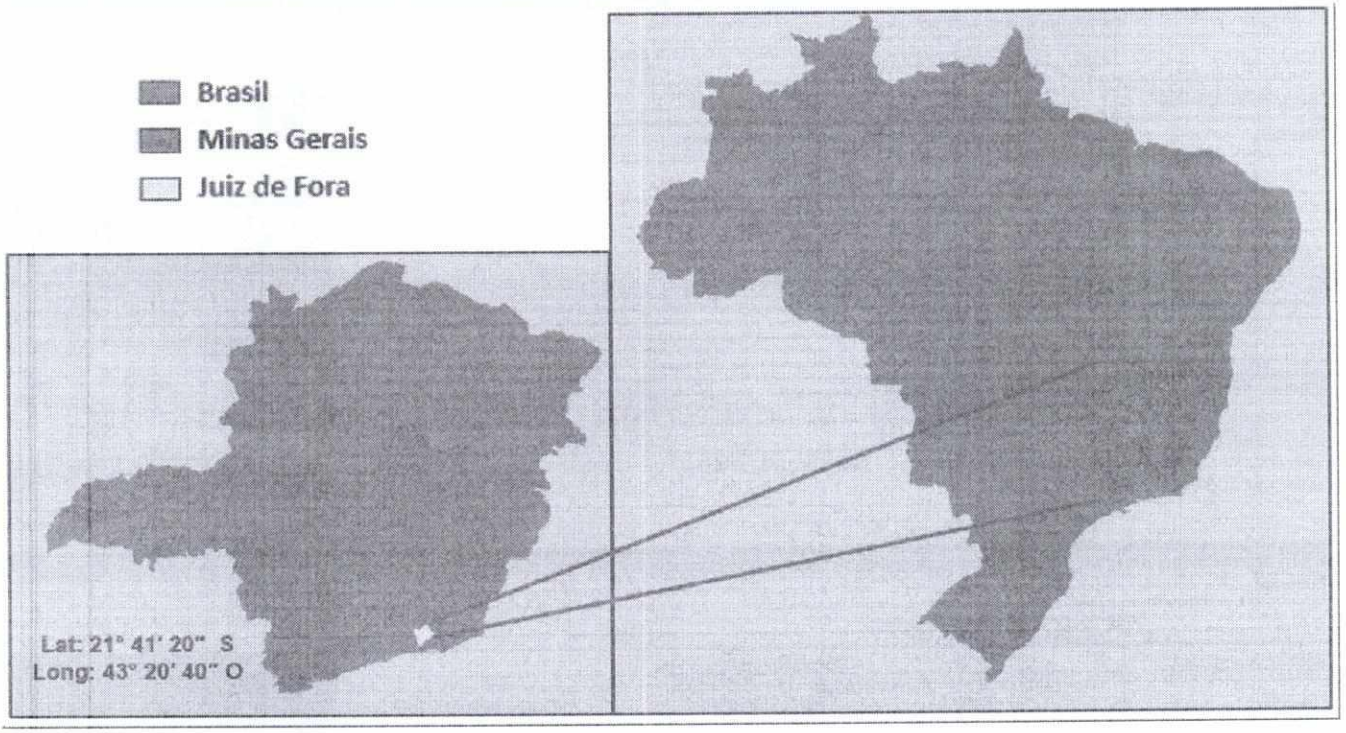
## Mapa Pedológico do Município Avaliando

### Descritivo

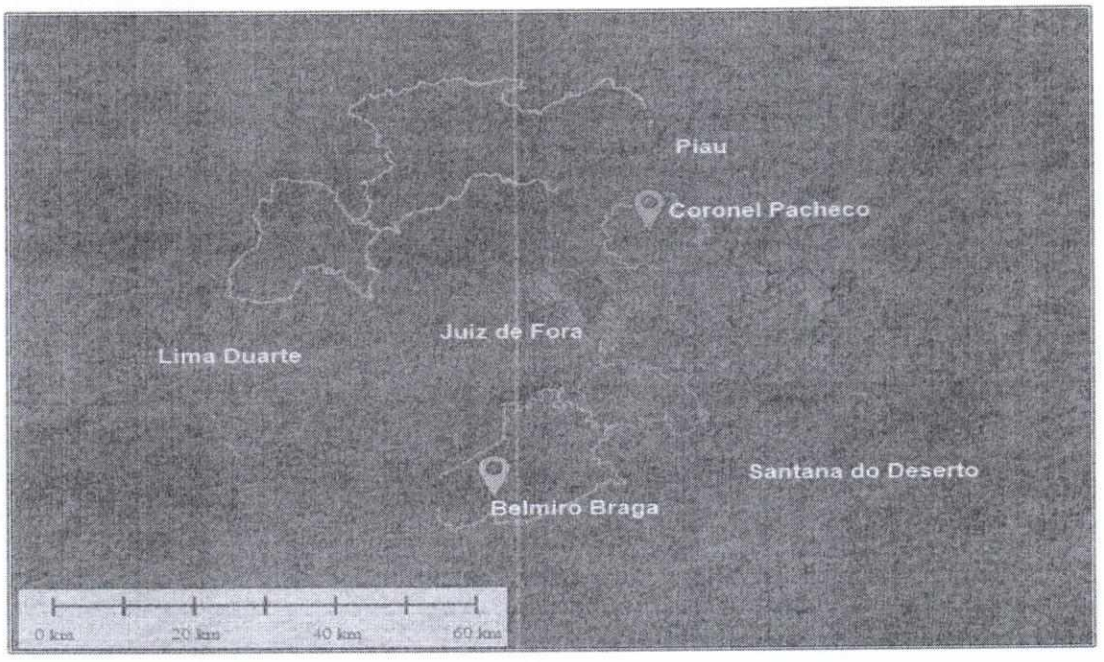
Os solos predominantemente no município de Juiz de Fora / MG, e nos municipios lindeiros em sua grande maioria são: **LVAd - Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico**. Os latossolos são solos minerais, não-hidromórficos, profundos (normalmente superiores a 2 m), horizontes B muito espesso (> 50 cm) com sequência de horizontes A, B e C pouco diferenciados; as cores variam de vermelhas muito escuras a amareladas, geralmente escuras no A, vivas no B e mais claras no C. A sílica ($SiO_2$) e as bases trocáveis (em particular Ca, Mg e K) são removidas do sistema, levando ao enriquecimento com óxidos de ferro e de alumínio que são agentes agregantes, dando à massa do solo aspecto maciço poroso; apresentam estrutura granular muito pequena; são macios quando secos e altamente friáveis quando úmidos. Os latossolos são passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento. - USO E MANEJO: O manejo dos Latossolos requer, de um modo geral, a adoção de correção de acidez, adubação. São normalmente resistentes aos processos erosivos, devido às boas condições físicas. No entanto, verifica-se que o uso intensivo de mecanização tem ocasionado a compactação destes solos,tornando-os mais suscetíveis à erosão.

### Mapa

**Mapa de Localização do Município Avaliando**



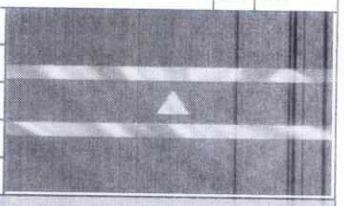

**Mapa de Localização das Amostras / Coleta Amostral**



# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

**Laudo de Cálculo e Atualização - VTN / Hectare 2025 - Juiz de Fora / MG** Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Avaliando | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | AVENIDA BRASIL Nº 2001 | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | JUIZ DE FORA | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 96,00 | Área Construída: | 0,00 | | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | N/A | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | N/A | | |
| Topográfia: | Ondulado | Informante: | N/A | | |
| Benfeitorias | MÉDIA | Contato | N/A | | |

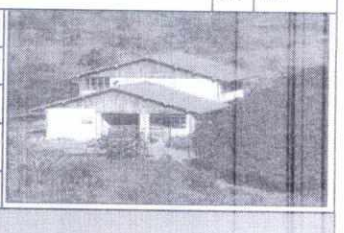


**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 20,00 | 21% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 76,00 | 79% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 96,00 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 82% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: SITUAÇÃO PARADÍGMA DEFINIDA PARA UTILIZAÇÃO NO PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO - ÍNDICE OBTIDO ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DA ESCALA DE MENDES E SOBRINHO.

| Elemento Comparativo 1 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | PIAU | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 14,70 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 1.870.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Ondulado | Informante: | JF MAX NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP | | |
| Benfeitorias | MUITO ALTA | Contato | (32)99102-4284 / (32)3025-7600 | | |



**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 14,70 | 100% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 14,70 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 88% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anunciante: SI0008 - Cód. Imovelweb: 2989727155 -Toporafia variada, com predomínio de aclives mais fortes, apresenta boas condições de recursos hídricos e uma ótima localização em relação ao centro urbano.

| Elemento Comparativo 2 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | SANTANA DO DESERTO | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 35,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 4.000.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | GILBERTO CUPOLILLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS | | |
| Benfeitorias | ALTA | Contato | (21) 999859450 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 35,00 | 100% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 35,00 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 88% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

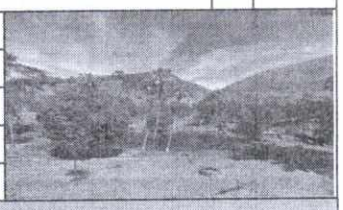
Observações: Código do anunciante: AR00002 - Cód. Imovelweb: 2993461435 - CRECI: 36.566 RJ

# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM



## Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | CORONEL PACHECO | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 163,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 7.797.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | Dias E Damas Imóveis | | |
| Benfeitorias | MÉDIA / ALTA | Contato | (32) 98832-5990 | | |



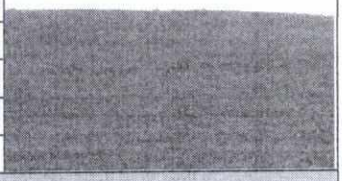
**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 25,00 | 15% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 163,00 | 100% |
| IIe,s | 138,00 | 85% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 75% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anúncio: 1387828093 - 163 hectares, formada em brachiaria, alto volume d´agua.

## Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | LIMA DUARTE | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 144,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 4.800.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Ondulado | Informante: | MURTA IMOVEIS | | |
| Benfeitorias | MÉDIA / BAIXA | Contato | (31) 98466-5333 | | |



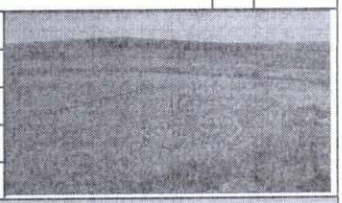
**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 25,00 | 17% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 119,00 | 83% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 144,00 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 81% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anunciante: FA00079 - Cód. Imovelweb: 3001264737 - , localizada às margens da BR 267 a uma distância de 33km de Juiz de Fora - Benfeitorias: Casa de caseiro; Galpão para maquinários; Lagoa.

## Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | JUIZ DE FORA | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 1560,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 50.000.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Ondulado | Informante: | AYKA Imóveis | | |
| Benfeitorias | ALTA | Contato | (19) 98112-4000 | | |



**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 1100,00 | 71% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 1560,00 | 100% |
| IIe,s | 460,00 | 29% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 78% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anunciante: 5168 - Cód. Imovelweb: 2997559942 - CRECI: 36.352-J - Pronta para plantio: 1.100 hectares - Outorga de 150 hectares- Altitude: 850 metros - Energia trifásica na sede e no ponto de faturação.

## Elemento Comparativo 6

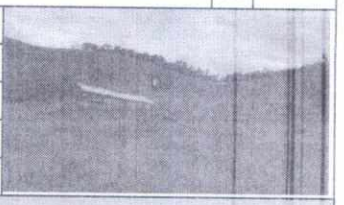
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | JUIZ DE FORA | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 694,00 | Área Construída: | | Inserir a foto | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 17.000.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO LTDA | | |
| Benfeitorias | ALTA | Contato | (31) 3889-4765 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 480,00 | 69% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 694,00 | 100% |
| IIe,s | 214,00 | 31% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 78% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anunciante: 109715 - Cód. Imovelweb: 2983787151 - CRECI: 7053 - A propriedade tem como atividade principal a atividade de corte com ênfase na recria e engorda de gado Nelore. - Acesso: Propriedade fica a 2 km do asfalto (MG-353) com estrada em boas condições; - Topografia: Mista sendo parte em baixadas

## Elemento Comparativo 7

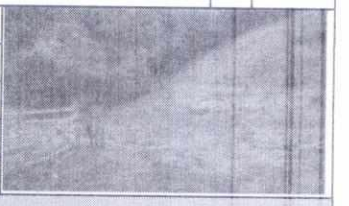
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | JUIZ DE FORA | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 14,70 | Área Construída: | |  | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 1.600.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | Egito Imóveis | | |
| Benfeitorias | MÉDIA / ALTA | Contato | (32) 99161-2236 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 14,70 | 100% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 14,70 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 88% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anúncio: FA0029A - 10,5 km da Br267, trecho JF X Lima Duarte em estrada de terra - tem um curral em localização estratégica todo novo e pensado para manejo com gado de corte, Galpão para maquinário e implementos e Instalação de energia.

## Elemento Comparativo 8

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | BELMIRO BRAGA | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 86,00 | Área Construída: | |  | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 1.600.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Normal | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | Parreiras Imóveis | | |
| Benfeitorias | MÉDIA / BAIXA | Contato | 31 99981-1430 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 20,00 | 23% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 86,00 | 100% |
| IIe,s | 66,00 | 77% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 75% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

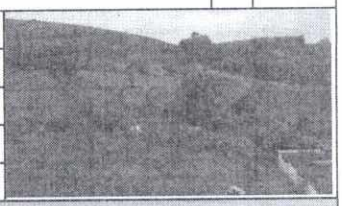
Observações: Código do anunciante: 1186 - Cód. Imovelweb: 3004370466 - CRECI: 4040 - 5 km fora do asfalto em estrada de terra. - Casa de caseiro rústica; Quarto de despejo; com 30 cochos coberto e calçados; Várias divisões de pastos; Pastagens formadas em mais ou menos65 hectares; Topografia ondulada.

# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM



**Elemento Comparativo 9**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | ANTÔNIO CARTLOS | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 139,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 2.200.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Bom | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | Cener Imoveis | | |
| Benfeitorias | BAIXA | Contato | (31) 99797-0502 | | |



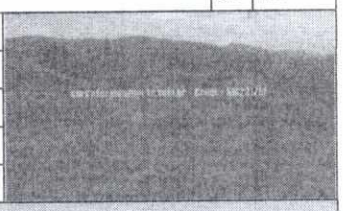
**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 25,00 | 18% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 139,00 | 100% |
| IIe,s | 114,00 | 82% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 75% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anúncio: 2746 - divisões de pasto, pastagens formadas, áreas para lavouras e tem bom maciço de florestas de eucalipto. Qualidade da terra: predominante de terras de campo de boa qualidade, partes mais fracas e nas baixadas com ótimas terras de cultura.

**Elemento Comparativo 10**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | PERÍMETRO TERRITORIAL RURAL | Cidade: | LIMA DUARTE | UF: | MG |
| Área de Terreno (ha): | 147,00 | Área Construída: | | | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 2.000.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Normal | Fonte: | Oferta | | |
| Topográfia: | Fortemente Ondulado | Informante: | Marcelo Neves Pereira | | |
| Benfeitorias | BAIXA | Contato | (32) 98844-1633 | | |



**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | 85,00 | 58% | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 147,00 | 100% |
| IIe,s | 62,00 | 42% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 77% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: Código do anunciante: FA00015 - Cód. Imovelweb: 2960403858 - ) a propriedade dispõe de cerca de 20 ha de área plantada com eucaliptos, com 25.000 árvores; b) existem cerca de 12 ha de área formados com brachiária.

# Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Laudo de Cálculo e Atualização - VTN / Hectare 2025 - Juiz de Fora / MG

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

**Homogeneização de Dados**

| A | VI de Mercado | Á. de Terreno | F. Oferta | Unit/ha | Área | Situação | Topografia | Transposição | Hidrográfia | Uso terras | Benfeitorias | Produto Fatores | Unit-ha Homo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R$ 1.870.000,00 | 14,70 | 0,80 | R$ 101.768,71 | 1,000 | 0,900 | 1,000 | 0,567 | 0,885 | 0,928 | 0,833 | 0,35 | R$ 35.507,48 |
| 2 | R$ 4.000.000,00 | 35,00 | 0,70 | R$ 80.000,00 | 1,000 | 0,900 | 1,063 | 0,567 | 0,885 | 0,928 | 0,833 | 0,37 | R$ 29.656,81 |
| 3 | R$ 7.797.000,00 | 163,00 | 0,80 | R$ 38.267,48 | 1,000 | 0,900 | 1,063 | 0,630 | 1,000 | 1,090 | 0,870 | 0,57 | R$ 21.839,08 |
| 4 | R$ 4.800.000,00 | 144,00 | 0,80 | R$ 26.666,67 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,773 | 1,000 | 1,003 | 0,952 | 0,74 | R$ 19.691,80 |
| 5 | R$ 50.000.000,00 | 1560,00 | 0,95 | R$ 30.448,72 | 1,111 | 0,900 | 1,000 | 0,773 | 1,000 | 1,044 | 0,870 | 0,70 | R$ 21.358,20 |
| 6 | R$ 17.000.000,00 | 694,00 | 0,85 | R$ 20.821,33 | 1,053 | 1,000 | 1,063 | 0,895 | 1,000 | 1,045 | 0,870 | 0,91 | R$ 18.933,37 |
| 7 | R$ 1.600.000,00 | 14,70 | 0,80 | R$ 87.074,83 | 1,000 | 0,900 | 0,895 | 0,567 | 0,885 | 0,928 | 0,833 | 0,31 | R$ 27.182,76 |
| 8 | R$ 1.600.000,00 | 86,00 | 0,85 | R$ 15.813,95 | 1,000 | 1,000 | 1,063 | 0,630 | 1,139 | 1,083 | 0,909 | 0,75 | R$ 11.861,47 |
| 9 | R$ 2.200.000,00 | 139,00 | 0,90 | R$ 14.244,60 | 1,000 | 1,000 | 1,063 | 1,000 | 1,000 | 1,088 | 0,833 | 0,96 | R$ 13.719,04 |
| 10 | R$ 2.000.000,00 | 147,00 | 0,90 | R$ 12.244,90 | 1,000 | 1,000 | 1,063 | 0,567 | 1,139 | 1,054 | 1,250 | 0,90 | R$ 11.061,47 |

| | | |
|---|---|---|
| Média | R$ | 42.735,12 |
| Desvio | | 33689,90 |
| Coef. de variação | | 0,79 |

| | | |
|---|---|---|
| Média | R$ | 21.081,15 |
| Desvio | | 3233,92 |
| Coef. de variação | | 0,15 |

| | | |
|---|---|---|
| Média Saneada | R$ | 21.801,04 |
| Limite Inferior | R$ | 14.756,80 |
| Limite Superior | R$ | 27.405,49 |
| Amostras Saneadas | | 5 |
| Amostras Descartadas | | |

| VTN Total - Situação Paradigma | Área (ha) | x | Unit/ha | x | Fator Ajuste | = | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 96,00 | | R$21.801,04 | | 1,00 | | R$ 2.092.900,00 |

**Tratamento Estatístico**

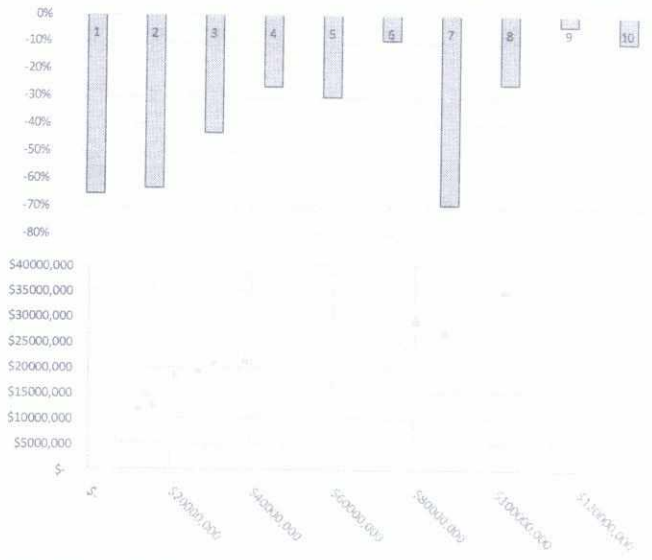
**DADOS**

| | |
|---|---|
| Número de Amostras Coletados: | 10 |
| Número de Amostras Saneados: | 5 |
| Limite Inferior (p/ha): | R$ 14.756,80 |
| Média Aritmética (p/ha): | R$ 21.081,15 |
| Limite Superior (p/ha): | R$ 27.405,49 |
| Média Saneada (p/ha): | R$ 21.801,04 |
| T. de Student: | 1,533 |
| Desvio Padrão: | 3233,92 |
| Coeficiente de Variação: | 0,153 |

**INTERVALO DE CONFIABILIDADE**

| | | |
|---|---|---|
| Resultado(p/ha): | | R$ 2.217,40 |
| Inferior (p/ha): | -11,75% | R$ 18.863,75 |
| Superior (p/ha): | 9,52% | R$ 23.298,55 |
| Amplitude Total | | 21,27% |

**Residual % e Dispersão**




**Comentários sobre o cálculo**

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, **desta forma, foi utilizado o critério da média dos valores homogeneizados que ficaram dentro do intervalo de confiabilidade calculado**, pertencente ao território do município alvo desta análise e as amostras subsequentes e diretamente correlatas; dentre estes valores, os considerados foram as amostras homogeneizadas: Amostra 3: R$ 21.839,08 (CORONEL PACHECO), Amostra 4: R$ 19.691,80 (LIMA DUARTE), Amostra 5: R$ 21.358,20 (JUIZ DE FORA) e Amostra 6: R$ 18.933,37 (JUIZ DE FORA); - Desta forma, o valor para a **Classe de Aptidão I (Lavoura Aptidão Boa), foi calculado em: R$ 20.456,92 / hectare - exercício 2025**

## Fundamentação

**Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item | Descrição | |
|---|---|---|
| 1 | Caracterização do bem avaliando<br>**Adoção de uma situação paradigma** | **1 Ponto** |
| 2 | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados<br>**6** | **2 Pontos** |
| 3 | Apresentação dos dados<br>**Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto** | **3 Pontos** |
| 4 | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)<br>**Estudos embasados em metodologia científica** | **3 Pontos** |
| 5 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores<br>**0,80 a 1,25** | **3 Pontos** |

**Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Item | Descrição |
|---|---|
| 1 | Pontos obtidos<br>**12 Pontos** |
| 2 | Itens Obrigatórios<br>**2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I** |
| 3 | Grau de Fundamentação Obtido<br>**Grau II** |

## Precisão

**Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado**

| | |
|---|---|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido<br>**21,27%** |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br>**Grau III** |


Responsável Técnico: **LEANDRO FERREIRA - Engrº Agrônomo**

Telefone de Contato: **(11) 99428-3365**

Identificação: **CREA Nº REGISTRO REGIONAL: 322097MG**


Assinatura: LEANDRO FERREIRA:07045536860

Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860
Date: 2025.04.25 04:32:00 -03'00'

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

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**
**Nº MG20253893125**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**LEANDRO FERREIRA**

Título profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO**

RNP: **2015856404**

Registro: **322097MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG**

CPF/CNPJ: **18.338.178/0001-02**

**AVENIDA BRASIL**

Nº: **2001**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JUIZ DE FORA**

UF: **MG**

CEP: **36010000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **16/04/2025**

Valor: **R$ 6.500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA BRASIL**

Nº: **2001**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JUIZ DE FORA**

UF: **MG**

CEP: **36010000**

Data de Início: **17/04/2025**

Previsão de término: **25/04/2025**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **RURAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG**

CPF/CNPJ: **18.338.178/0001-02**

**4. Atividade Técnica**

| 16 - Execução | Quantidade | Unidade |
|---|---|---|
| 9 - Avaliação > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.6 - DE APTIDÃO AGRÍCOLA | 143.570,0000 | ha |
| 66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.6 - DE APTIDÃO AGRÍCOLA | 143.570,0000 | ha |

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

**5. Observações**

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor da terra nua - VTN - 2025 no Município de Juiz de Fora / MG, para fins cadastrais e tributários visando atender a atualização do SIPT-RFB, para as bases de cálculo das de DITR - exercício 2025, em atendimento ao disposta na INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil.

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

LEANDRO FERREIRA:07045536860

Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860
Date: 2025.04.25 04:48:08 -03'00'

**LEANDRO FERREIRA - CPF: 070.455.368-60**

Juiz de Fora / MG, 25 de abril de 2025

Local — data

**PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA - MG - CNPJ: 18.338.178/0001-02**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 2Z5a0
Impresso em: 24/04/2025 às 12:07:56 por: , ip: 170.244.163.28

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

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

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**
**Nº MG20253893125**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 2Z5a0
Impresso em: 24/04/2025 às 12:07:57 por: , ip: 170.244.163.28

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

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**
**Nº MG20253893125**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **24/04/2025** Valor pago: **R$ 103,02** Nosso Número: **8608014592**

LEANDRO FERREIRA:07045536860 Digitally signed by LEANDRO FERREIRA:07045536860 Date: 2025.04.25 04:48:28 -03'00'

# *PROPOSTA TÉCNICA COMERCIAL*

## 1. DADOS DA PROPOSTA

**Solicitante:** Prefeitura Municipal de Juiz de Fora - MG

## 2. ESCOPO DO SERVIÇO

Em resposta a vossa solicitação, segue a abaixo a proposta para a prestação de Serviços Especializados na área de Engenharia, para Levantamento de dados, processamento de dados, cálculos e análise estatística para atualização dos valores de VTN – (Valor da Terra Nua) – **exercício 2025**, conforme classes de aptidão agrícola dos solos, no município de Juiz de Fora - MG.

## 3. RESUMO TÉCNICO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS:

- Assim sendo, este trabalho será elaborado de acordo com o que dispõe a Instrução Normativa RFB Nº 1877 de 14 de março de 2019, para prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), com a finalidade de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);

- Para elaboração do trabalho proposto, caberá à este profissional e sua empresa a responsabilidade de apresentar seu trabalho como determinado na IN 1877/2019 e conforme os dispostos nas normas técnicas aplicáveis à elaboração deste trabalho.

- Em função do possível contrato de prestação de serviços acordado entre as partes, Emissão de laudo técnico para fins de determinação do VTN do município, conforme metodologia e enquadramento de aptidão agrícola específico; Emissão de ART a ser gerada junto ao Portal CREANET, respeitando as etapas de geração do boleto no sistema, pagamento, processamento pelo sistema CREA e respectiva emissão da ART – Anotação de Resp. Técnica.

**4. VALOR DA PROPOSTA:**

| DESCRIÇÃO DO SERVIÇO | QUANTIDADE | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| - Coleta de dados, processamento, emissão de laudo técnico e ART, para fins de cálculo de determinação do **VTN - 2025** para o município, conforme metodologia e enquadramento de aptidão agrícola específico, atendendo legislação vigente; - atendendo ao previsto na IN 1877/2019 da RFB e NBR – ABNT para avalização rural | 01 | R$ 6.500,00 | R$ 6.500,00 |
| **TOTAL GERAL** | | | R$ 6.500,00 |

Validade da Proposta de 60 Dias

**5. PRAZO E PAGAMENTO:**

O presente trabalho, especificado acima, tem como prazo conclusão e entrega previstas de aproximadamente **15 dias uteis, após assinatura do contrato,** para confecção das peças técnicas Planta e Laudo propriamente dito.Os serviços deverão ser pagos em 1 (uma) parcelas, conforme as etapas descritas acima e conforme estabelecido em contrato, no prazo de no máximo 30 dias após a entrega do serviço.

Nos colocamos a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário e esperamos poder concretizar o pedido brevemente.

Monte Aprazível - SP, 17 de março de 2025

**Leandro Ferreira**
**CREA – SP – 5070044789**
**CPF nº 070.455.368-60**
**Responsável Técnico**
**Engenheiro Agrônomo**

*Gullifer –Assessoria em Gestão Pública, Privada, Engenharia e Agronegócios Ltda EPP.*
*CNPJ:10.994.034/0001-00*
*Rua Piratininga, 229 – Centro Monte Aprazível / SP. – CEP: 15.150-000*
*Fone: (17) 99116-4020 / (11) 99428-3365*
*e-mail: gullifer@bol.cm.br*

# PROPOSTA COMERCIAL

**À PREFEITURA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA/MG**
**SETOR DE COMPRAS/LICITAÇÃO**

**1. DADOS DA EMPRESA:**
**Nome da empresa:** Hezus Consultoria LTDA
**CNPJ:** 40.801.981/0001-90
**Endereço:** Rua José Valdinei de Carvalho, nº 136, Sala 02, Paulino Davanzzo III.
**Cidade:** Uchoa **UF:** SP
**CEP:** 15.891-116
**E-mail:** hezusconsultoria@gmail.com
**Responsável legal:** Mauricio Sgobi Falcão

**2. OBJETO:** Elaboração de laudo agronômico de avaliação dos valores de terra nua da zona rural do município de JUIZ DE FORA/MG, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil- IN RFB nº 1877/2019 que versa sobre o ITR.

**3. PLANILHA ORÇAMENTÁRIA:**

| ITEM | UNIDADE | QUANT. | DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Serviço | 01 | Elaboração de laudo agronômico de avaliação dos valores de terra nua da zona rural do município de JUIZ DE FORA/MG, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil- IN RFB nº 1877/2019 que versa sobre o ITR.<br>O laudo deverá conter no mínimo:<br>• Introdução;<br>• Nível de precisão da avaliação;<br>• Metodologia de avaliação;<br>• Características das terras da zona rural do município;<br>• Classificação dos solos; | R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). | R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | • Levantamento de preços de terras agrícolas junto a cartórios e imobiliárias;<br><br>• Características do logradouro de situação;<br>• Região geoeconômica da zona rural do município;<br>• Recursos hídricos;<br>• Avaliação de terras segundo suas aptidões;<br>• Tratamento dos dados até se obter o índice agronômico ponderado-IAP;<br>• Cálculo da Nota agronômica;<br>• Cálculo do Valor da Terra Nua e por aptidão agrícola;<br>• Capacidade do uso do solo;<br>• Saneamento dos dados amostrais;<br>• Reportagem fotográfica in-loco;<br>• Todas as imagens deverão ser realizadas por DRONES de alta precisão em georreferenciamento rural;<br>• As vistorias dos imóveis rurais serão feitas in loco, onde serão vistoriados os seguintes itens: benfeitorias, grau de utilização do solo, classe de solo, tipo de vicinal de acesso, relevo da propriedade, tipo do solo e tipo de cultura cultivada;<br>• O laudo terá que ser realizado por Engenheiro Agrônomo, com seu registro vigente no CREA;<br>• O laudo deve ser elaborado por uma empresa devidamente registrada no CREA do estado correspondente ao município avaliado;<br>• Entregue em formato digital (pdf) e impresso. | | |

**4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

**i) CAPACIDADE TÉCNICA**: O laudo será elaborado por um engenheiro agrônomo com CREA, da qual o recolhimento da ART é por conta da contratada.

**ii) DO PRAZO**: O laudo agronômico deverá ser entregue até no máximo 30 dias após a contratação.

**iii) DO PREÇO:** A proposta comercial desta empresa é de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

**iv) DA VALIDADE DA PROPOSTA:** Esta proposta comercial tem 60 (sessenta) dias de validade.

**UCHOA/SP, 11 de março de 2025.**

HEZUS CONSULTORIA LTDA:40801981000190

Assinado de forma digital por HEZUS CONSULTORIA LTDA:40801981000190
Dados: 2025.03.11 11:45:41 -03'00'

**MAURICIO SGOBI FALCÃO**
**SÓCIO ADMINISTRADOR**
**CPF: 443.433.148-55**
**RG: 45.119.509-7**

PRIME
CONSULTORIA E SERVIÇOS URBANOS

# ORÇAMENTO – DEFINIÇÃO DO VTN/2025

**Para:**

**Prefeitura Municipal de Juiz de Fora – MG**

**Razão Social: Prime Consultoria e serviços Urbanos LTDA. CNPJ: 47.442.1120001-66**

## OBJETO

Segue abaixo a proposta para Serviços de execução de: Levantamento técnico de preços de terras, através da coleta, análise e processamento de dados, realizado em conformidade com metodologia científica específica, para base de cálculo do Valor da Terra Nua (VTN) por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do município, conforme segue:

- Coleta / Levantamento de dados Técnicos;
- Processamento de Dados;
- Elaboração e emissão de Laudo Técnico e
- Emissão e Recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

**Valor do Orçamento: R$ 8.600,00 (Oito mil e seiscentos reais).**

**Forma de Pagamento: parcela única, após execução dos serviços.**
**Validade do Orçamento: 30 (trinta) dias.**

**Monte Aprazível-SP, 19 de março de 2025.**

PRIME CONSULTORIA E SERVICOS URBANOS LTDA:47442112000166

Assinado de forma digital por PRIME CONSULTORIA E SERVICOS URBANOS LTDA:47442112000166
Dados: 2025.03.19 10:51:01 -03'00'

**Jaqueline Berchieli Alves**
**Proprietária**

Prime Consultoria e serviços Urbanos LTDA. CNPJ: 47.442.112/0001-66
Fone: (17) 99764 9334 E-mail: primeconsultoriaservicos@yahoo.com
Rua José Luiz Firmino, 321 - Parque das Aroeiras, CEP 15.150-000 - Monte Aprazível – SP

# COTAÇÃO DE PREÇOS

**À Prefeitura Municipal de Juiz de Fora - MG ,**

**Nome da empresa: MultiSig Geoprocessamento Ltda**
**CNPJ/MF: 32.234.153/0001-90**
**ENDEREÇO: Rua Eduardo Santos Pereira, nº 1518 – sala 204 - Campo Grande - MS**
**E-mail: contato@multisig.com.br**

Senhores,

Apresentamos abaixo o orçamento de preços para o fornecimento dos serviços do objeto abaixo discriminado, conforme vossa solicitação:

| Item | Qtde | Unid | Descrição dos Serviços | Valor Unitário (MENSAL) | Valor Total Global |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 12 | MÊS | Contratação Empresa especializada na prestação de serviço para gestão do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), com rotinas para atendimento da Instrução Normativa RFB 1640/2016, gerenciamento de postagens de intimações e notificações de lançamento e a realização do levantamento técnico do VTN para atendimento da Instrução Normativa RFB 1877/2019 e fornecimento de software de apoio e operacionalização com informações geográficas (SIG). | 1.950,00 | 23.400,00 |
| Valor Total (R$) | | | | | 23.400,00 |

a) Prazo: período de 12 (doze) meses, consecutivos e ininterruptos.
b) Declaramos que, em nossos preços estão incluídos todos os custos diretos e indiretos, incidentes na prestação dos serviços a serem fornecidos, tais como: impostos, taxas e contribuições fiscais e para-fiscais, inclusive os de natureza previdenciária, social e trabalhista.
c) Validade da proposta: 90 (noventa) dias

Campo Grande (MS), 06 de março de 2025.

Wagner de Oliveira Filippetti

Eng. Agrônomo CREA nº 260184970-3 (Registro Nacional)
Especialista em Georreferenciamento
Pós-graduado em Engenharia de Avaliações
Corretor de Imóveis – CRECI/MS nº 4116
Avaliador de Imóveis – CNAI/COFECI nº 3262
Membro titular do IBAPE/MS nº 084

# TERMO DE REFERÊNCIA

**1) Justificativas:**

Com a celebração do convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, com fundamento no parágrafo 4º do artigo 153 da Constituição Federal e Decreto nº 6.433, de 15 de abril de 2008, alterado pelo Decreto nº 6.621, de 29 de outubro de 2008, e pelo Decreto nº 6.770, de 10 de fevereiro de 2010, visando firmar a opção pela delegação de competência para o exercício das atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

Aos municípios optantes pelo convênio foram delegadas as seguintes atribuições:

- Intimar os proprietários/possuidores rurais para apresentarem o valor da terra nua (VTN) de seu imóvel, bem como em notificações de lançamento, avisos e outros documentos;
- Informar à Secretaria da RFB o valor das terras nuas de seu território para o lançamento de ofício, através de levantamento técnico específico;
- Requisitar documentos e dados comprobatórios dos imóveis conforme declarado nas DITR's (Declaração de Apuração do Imposto Territorial Rural);
- Instruir e encaminhar à unidade de julgamento da RFB os processos administrativos fiscais, nos casos de impugnação e recursos relativos ao ITR fiscalizado e cobrado sob a égide do Convênio;
- Manter estrutura de tecnologia da informação adequada e suficiente para acessar os sistemas da RFB;
- Guardar em boa ordem as informações, processos e demais documentos referentes aos procedimentos fiscais em andamento, bem como aos concluídos nos últimos 6 (seis) anos, no caso de a conclusão do trabalho resultar em liberação da DITR sem lançamento de ofício.

**2) Especificações Técnicas:**

Sistema desenvolvido em plataforma 100% (cem por cento) WEB com rotinas diárias de backup e com as seguintes características:

- Cruzamento das informações provenientes de diferentes bases de dados sobre as propriedades rurais;
- Disponibilização das bases públicas fundiárias com a localização geográfica de imóveis rurais cadastrados no SICAR, SIGEF e SNCI;
- Disponibilização de imagens de satélite multitemporais (SENTINEL e LANDSAT) com atualização de no mínimo 5 dias;
- Identificação dos imóveis por imagens de satélite de última geração, possibilitando a identificação de plantios, instituição de reserva legal, área consolidada, dentre outras melhorias nas propriedades;
- Localização geográfica de áreas protegidas, áreas indígenas e quilombolas;
- Mapas temáticos do município com dados de solos, geologia, clima, geomorfologia, biomas, declividade, uso e ocupação do solo e outros;
- Mapa de Aptidões Rurais do município;
- Ferramenta de medição de áreas;
- Calculadora para ajuste de rebanho em conformidade com a Instrução Normativa SRF nº 256/02;
- Sistema de Suporte a Decisão com Levantamento Individualizado de VTN para emissão do relatório de apuração do valor de terra nua dos imóveis fiscalizados;
- Sistema de Suporte à Decisão - Análise de Laudo Agronômico - em conformidade com a ABNT 14653-3:2019;
- Sistema de Suporte à Decisão - Análise de Laudo Ambiental;
- Suporte e assessoria remotos para celebração e manutenção do convênio com a Receita Federal do Brasil para fiscalização do ITR e trabalho da malha fiscal;
- Levantamento anual de VTN (Valor da Terra Nua) nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1877;

- Disponibilização de modelos de Intimações e Notificações Complementares para definição de prorrogação de prazos, agendamento de diligências e requisições de documentos;
- Disponibilização de modelos de Termo de Juntada de AR e de encaminhamento de processos (com e sem impugnação) à Receita Federal do Brasil, conforme Norma de Execução Cofis nº 2, de 5 de julho de 2013;
- Treinamento remoto de utilização do software e consultoria para monitoramento de resultados.