

VTN – Laudo Técnico de Avaliação do Valor da Terra Nua para o Município de Palestina(SP)

Ano exercício 2020 – ano base 2019

Ângelo Francisco Botaro
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA 070013281-8

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)
MUNICÍPIO DE PALESTINA – ESTADO DE SÃO PAULO**

Junho 2020

SUMÁRIO

1 REQUERENTE	01
2 RESPONSÁVEL TÉCNICO	02
3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	02
4 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	02
5 METODOLOGIA	08
6 AVALIAÇÃO	09
7 CONCLUSÃO.....	10
8 ENCERRAMENTO.....	12

1- REQUERENTE

Nome: Prefeitura Municipal de Palestina

Endereço: Rua Siqueira Campos, nº 1.835

Bairro: Centro

Município: Palestina

Estado: São Paulo

CEP: 15.470-000

CNPJ: 45.149.184/0001-94

E-mail: divisaotributaria@palestina.sp.gov.br

Fone: (17) 3293-1265

2- RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Ângelo Francisco Botaro, CPF 349.075.139-68

Endereço: Rua Trinta de Maio nº 750 – Centro

Município: Palestina – SP CEP: 15.470-000

Profissão: Engenheiro Agrônomo

Registro profissional: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob o nº 070013281-8

Lotado como Engenheiro Agrônomo da Prefeitura Municipal de Palestina na Matrícula nº572

3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653-3 2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Palestina (SP) para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.877/19 e Ofício nº 55/2019 – Trib, da divisão Tributaria da Prefeitura Municipal de Palestina de 08 de Janeiro de 2020.

O presente Laudo tem por objetivo principal levantar os valores globais dos imóveis, das construções, das culturas implantadas conforme as classes de uso do solo, e auferir os valores de terra nua no ano de 2020 para a média das propriedades no Município de Palestina, Estado de São Paulo.

4- CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Foram avaliadas as propriedades rurais do município por padrão aleatório de amostragem nos diversos bairros e setores do município que tem as seguintes características.

O município de Palestina está localizado na região noroeste do Estado de São Paulo e pertence a microrregião de São José do Rio Preto.

Está situada à 500 km da capital.

Limita-se ao Sul dos municípios de Nova Granada e Mirassolândia, ao Norte com Pontes Gestal, Paulo de Faria e Riolândia, a Oeste com Américo de Campos, Tanabi e Cosmorama, e a Leste com Orindiúva.

Palestina possui uma área de 697,701 km², sendo um dos maiores municípios em área territorial da região, cercado por rodovias de fácil escoamento de produção.

Possui, atualmente, os distritos de Jurupeba (Guarda-Mór) a 15 km da sede, Duplo-Céu, a 25 km da sede e o Bairro Rural de Boturuna, a 15 km.

O Município de Palestina localiza-se em bacia hidrográfica de 15.925 km² de extensão territorial (Turvo/Grande). Seus principais corpos d'água localizados no município são o Rio Turvo, Rio Preto, Córrego do Piau, Córrego Canoas, Córrego Santa Cruz, Córrego do Jardim, Córrego da Formiga, Córrego Pinheiro, Córrego Guarda-Mór entre outros.

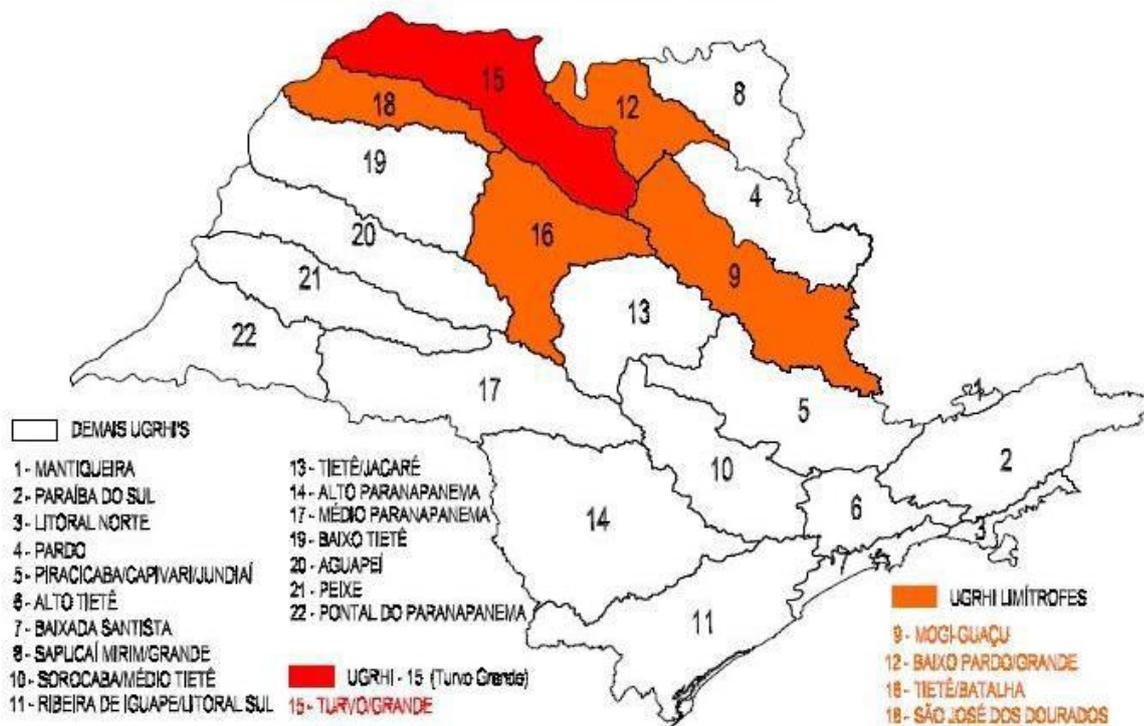


Localizada no Distrito de Duplo Céu, a famosa Cachoeira do Talhadão, é motivo de grande orgulho, passando a se tornar referência como ponto turístico, inclusive em processo de tombamento como Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico, Cultural e Turístico.

Tem suas matas ciliares bem preservadas e conta com uma área de 11 hectares onde fica o Parque Turístico do Talhadão.

A economia do município é regida principalmente pelo setor de serviços, seguido da indústria e da pecuária e agricultura tendo como principal cultivo a cana de açúcar.

LOCALIZAÇÃO DAS UGRHI NO ESTADO



O relevo de Palestina é de planalto, levemente ondulado, com altitude variando entre 390 e 500 metros. Predomina-se no município de Palestina, o Clima Tropical, com duas estações bem distintas, sendo o verão quente e chuvoso e o inverno seco com temperaturas menores.

Este clima caracteriza-se por apresentar duas estações bem definidas, uma seca e outra chuvosa. No período de novembro a abril ocorrem as maiores temperaturas e o maior índice de precipitação. Já na estação seca, que ocorre entre os meses de maio a outubro, predominam-se as temperaturas baixas. A região de estudo possui a característica de ocorrências de chuvas no final da tarde e no princípio da noite. *Clima na região de Palestina - SP/Fonte: INMET*

A hidrografia é determinante na conformação do Município, sendo suas divisas definidas por três principais rios, sendo o Rio Turvo á leste, Rio Preto a Oeste e Piau a Sudeste. Na sua bandeira está gravado uma frase em latim com os dizeres “Cor Trium Fluminum”

TABELA 390.1 - Estatísticas Agrícolas,
Município de Palestina, Estado de São
Paulo, 2007/08

ITEM	UNIDADE	N. DE UPAs	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO	TOTAL
Distância à sede do município	km	969	0,1	12,2	40,0	-
Área total	hectare	969	0,3	69,3	2.151,0	67.120,9
Área com cultura perene	hectare	192	0,1	27,5	412,0	5.271,5
Área com cultura temporária	hectare	437	0,1	57,2	1.287,0	24.990,7
Área com pastagens	hectare	742	0,4	39,0	1.602,0	28.936,7
Área com reflorestamento	hectare	42	0,1	7,3	190,0	307,6
Área com vegetação natural	hectare	411	0,1	8,5	266,2	3.512,8
Área com vegetação de brejo e várzea	hectare	569	0,1	5,7	340,0	3.224,1
Área em Descanso	hectare	43	0,2	6,2	126,6	268,6
Área complementar	hectare	661	0,1	0,9	70,8	608,9
Área das UPAs com (0,1] há	hectare	3	0,3	0,8	1,0	2,3
Área das UPAs com (1, 2] há	hectare	8	1,2	1,5	2,0	11,6
Área das UPAs com (2,5] há	hectare	53	2,1	3,8	5,0	200,2
Área das UPAs com (5,10] há	hectare	91	5,1	7,0	9,7	636,2
Área das UPAs com (10,20] há	hectare	194	10,2	14,3	20,0	2.775,5
Área das UPAs com (20,50] há	hectare	310	20,5	31,8	49,6	9.852,9
Área das UPAs com (50,100] há	hectare	163	50,2	71,3	99,3	11.626,8
Área das UPAs com (100,200] há	hectare	90	101,6	135,9	199,0	12.234,7
Área das UPAs com (200,500] há	hectare	43	203,3	322,3	484,0	13.857,6
Área das UPAs com (500,1.000] há	hectare	7	543,1	735,3	837,7	5.147,1
Área das UPAs com (1.000,2.000] há	hectare	6	1.219,8	1.437,5	1.573,0	8.625,0
Área das UPAs com (2.000,5.000] há	hectare	1	2.151,0	2.151,0	2.151,0	2.151,0
Área das UPAs com (5.000,10.000] há	hectare	-	-	-	-	-
Área das UPAs acima de 10.000 há	hectare	-	-	-	-	-
Familiares do proprietário que trabalham na UPA	unidade	679	1,0	1,2	6,0	823,0
Trabalhadores permanentes	unidade	206	1,0	2,2	90,0	461,0

No âmbito da ciência do solo, as inúmeras classificações existentes podem ser reunidas em duas categorias distintas: classificação pedológica (ou taxonômica) e classificação técnica. Na primeira, os solos são agrupados a partir de uma quantidade muito grande de propriedades e características em comum, na maior parte dos casos tendo por base aqueles que refletem processos genéticos similares. Na classificação técnica (ou interpretativa), os indivíduos são agrupados em função de determinadas características de interesse prático e específico, que por sua vez determina o manejo. Há, assim, grupamentos de terras em função de sua fácil mecanização, com irrigação e subsequente drenagem; grupamentos por risco de erosão; por necessidade de calagem; em função da capacidade máxima de uso; entre outros.

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual no 41.719, de 16 de abril de 1997, que respalda tecnicamente a Lei no 8.421, de 23 de novembro de 1993, que altera a redação de dispositivos da Lei no 6.171, de 4 de julho de 1988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

Grupos

Os grupos se subdividem em A, B e C, letras que indicam o grau de intensidade do uso da terra:

Grupo A – terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Grupo B – terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII.

Grupo C – terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C.

Classes

As classes são nomeadas por algarismos romanos de I a VIII, os quais indicam o grau de limitação de uso. Cada classe tem o mesmo grau de limitação, ou seja, tem a mesma limitação de uso ou o mesmo risco potencial de degradação.

Subclasses

Indicam o tipo de limitação, agrupado nas subclasses: erosão, solo, água e clima.

Unidades

Especificam a natureza da limitação da subclasse e são importantes para orientar a recomendação de uso, e as práticas de manejo específicas.

Recomendação de Uso, Manejo e Práticas Conservacionistas

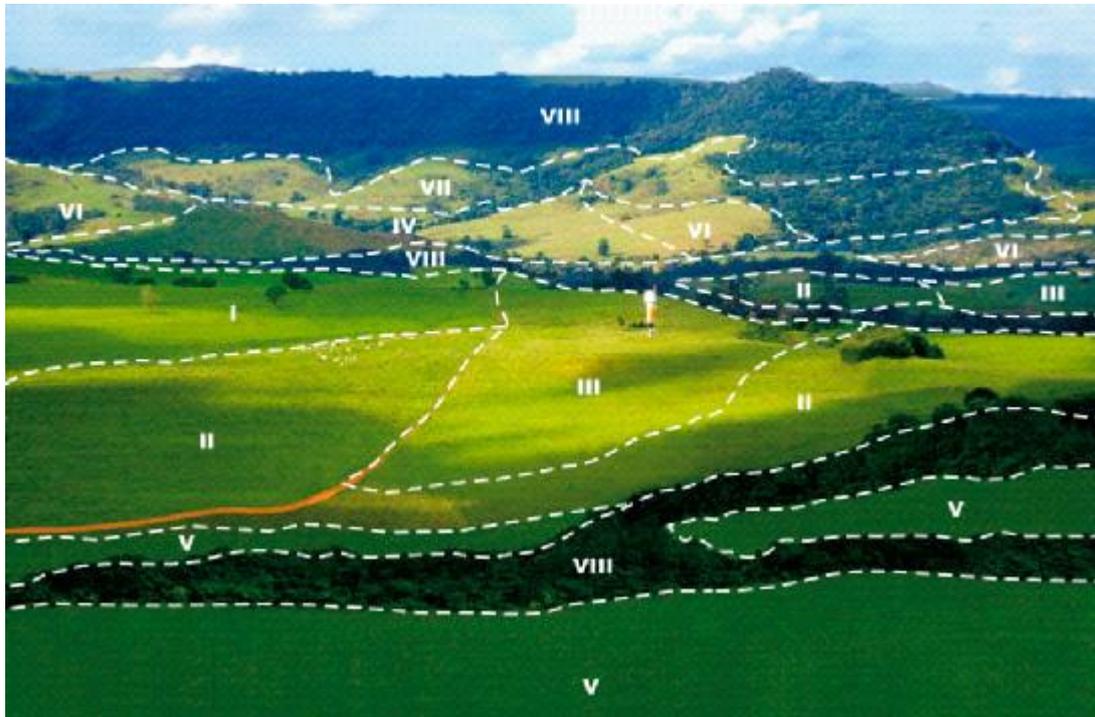
I-Cultura de Primeira/aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável, ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

II-Cultura de Segunda/ aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;

III-Terra para pastagem: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;

IV-Terra para reflorestamento/silvicultura: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

V- Campo/preservação da fauna ou flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.



REFERÊNCIAS

BRASIL. Palestina SP. **IBGE Cidades**, 2017. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp>

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15761-areas-dos-municipios.html?c=3535002&t=acesso-ao-produto>

<http://www.cati.sp.gov.br/projetolupa/dadosmunicipais/pdf/t390.pdf>

- **Manual de Uso, Manejo e Conservação do Solo e da Água**. 2. Ed. Florianópolis: EPAGRI, 1994.

- **Avaliação de Imóveis Rurais** – Parte 3 Calos A. Arantes – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias

5- METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Palestina (SP) utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653-3 2.004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

5.1 DO LEVANTAMENTO DAS PROPRIEDADES RURAIS E SUAS CARACTERISTICAS.

Foi realizado nos últimos meses um levantamento amostral das propriedades nos diversos bairros da zona rural do município sendo que este levantamento deu a média dos valores globais dos imóveis, das benfeitorias, das culturas implantadas, do valor da localização e mobilidade e das classes de capacidade de uso do solo. Com este levantamento obteve-se um preço médio para as propriedades no município. O levantamento com os respectivos preços faz parte deste Laudo.

Foram analisadas e mensuradas conforme as categorias abaixo discriminadas:

- a) I-Cultura de Primeira/aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável, ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- b) II-Cultura de Segunda/ aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;
- c) III-Terra para pastagem: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
- d) IV-Terra para reflorestamento/silvicultura: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;
- e) V – Localização, acessibilidade e facilidade de locomoção e escoamento de produtos

5.2 ANÁLISE DE PREÇOS DE MERCADO – PESQUISA DE PREÇOS.

Para obtenção dos preços de mercado das terras foram analisadas varias transações imobiliárias praticadas no decorrer de um ano anterior a essa data no município de Palestina. Essa informação foi observada em matriculas de propriedades com transação recente, visitas e o conhecimento desse profissional que sempre atuou nesse município, além de coleta de dados com corretores de imóveis aqui radicados e abaixo discriminados:

- 2.1- Marcio Albino Alves RG 16.103.704 CPF 054.268.078-50 Tel 017 997 12-5859
- 2.2 - Mauro Claudio da Silva RG 15.412.562-3 CPF 099.723.138-67 Tel 017 991 438360
- 2.3 - Fabio Henrique Sonogo Siqueira RG 19.242 755-6 SSP/SP Tel 017 996 150891
- 2.4 - Sidival Storti RG 17.625.600-3 CPF 080.661.888-46 Tel 017 996149042
- 2.5- Diego Silva Tel 55-17- 99644 2141

2.5 - João Tognoli residente no distrito de Guarda Mór.

2.6 - Osmani de Oliveira RG 5.568.311 CPF 000.783188-90 Tel 017 991781195.

As informações prestadas pelos senhores corretores foram de primordial importância para elaboração deste Laudo.

O Senhor Marcio Albino Alves, corretor muito ligado a indústria da cana de açúcar, me informo a venda de sete propriedades medias, no período de Janeiro a Dezembro de 2019 com valores variando de 75 a 80 mil reais o alqueire da medida paulista, para terras de aptidão agrícola todas com a cultura de cana.

Os senhores Mauro Claudio da Silva e Fabio Sonego Siqueira, informaram que o valor corrente para terras de cultura e pastagem esta entre 70 e 75 mil reais o Alqueire Paulista ou seja 2,42 hectares. Para terras de segunda mais localizadas do perímetro central para a margem do Rio Preto, valem de 65 a 70 mil reais. Que uma propriedade no bairro Santa Cruz sentido a Mirassolandia distante 12 km da sede do município foi comercializada a 67 mil reais o alqueire da Medida Paulista

Os senhores Diego Justo Silva e João Tognoli apresentaram os valores relativos a microrregião do Guarda- Mor e Córrego do Abelha onde recentemente em função da crise na agricultura foram realizados vários negócios de terra que variaram na media de 120 mil reais o alqueire ou seja de glebas com cultivo de seringueira em início de sangria, sendo que o custo de implantação e formação dessa espécie ser da ordem de 50 mil reais por alqueire, e os imóveis identificados tem boa trafegabilidade, excelente localização as margens de vias pavimentada bem estruturadas em termos de melhoria e conservação do solo e com boa estrutura de outras benfeitorias não reprodutivas, tipo construção de casas, armazéns, redes hidráulicas e elétricas.

Obteve se um valor médio de R\$ 75.000 reais para o alqueire da medida paulista

5.3 PREÇOS AUFERIDOS POR ANALISE CASO A CASO DE PROPRIEDADES RURAIS

Do levantamento das propriedades realizado nos dois últimos meses conforme fichas de levantamento, obteve se um valor global médio bruto de R\$ 67.300,00 (Sessenta e oito mil e duzentos e oitenta e seis reais e setenta e hum centavos) o alqueire paulista ou seja R\$ 27.809,90 (Vinte e sete mil e oitocentos e nove reais e noventa centavos) o hectare.

Na avaliação colhida com os corretores de imóveis acima mencionada foi de \$ 75.000,00 reais o alqueire ou seja \$ 30.991,73 reais o hectare.

Portanto temos um valor médio de \$ 29.400,00 (Vinte e nove mil e quatrocentos reais)reais por hectare dos imóveis avaliados com suas características medianas compostas de áreas com pastagem, preservação ambiental e culturas de cana de açúcar, seringueira e cereais.

6- AVALIAÇÃO

Em atendimento à Instrução Normativa RBF nº 1.877 de 14 de março de 2019, a avaliação do VTN para áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna ou flora.

7- CONCLUSÃO

7.1 DA CONFORMAÇÃO DOS VALORES DE TERRA NUA PARA AS PROPRIEDADES RURAIS DO MUNICÍPIO DE PALESTINA

“Conforme a Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de Março de 2019(Publicado(a) no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20)

“Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

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

- I - localização do imóvel;
- II - aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

considera-se:

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

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

Para a obtenção dos resultados fez-se uso do Método Evolutivo para obter o Valor da Terra Nua através e os cálculos foram dados pela formula $VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$, onde:

VTN – Valor da Terra Nua

VTI – Valor total da media dos Imóveis

VBR- Valor das benfeitorias Reprodutivas

VBNR – Valor das Benfeitorias não Reprodutivas

AA- Ativo Ambiental

PA- Passivo Ambiental.

Com aplicação desse modelo e a média dos preços praticados e colhidos com corretores no mercado de terras recentemente praticados somados ao levantamento realizado nas propriedades rurais, obteve se os valores abaixo.

As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, segundo as seguintes aptidões agrícolas, obtiveram o valor médio de:

APTDÃO AGRICOLA	DESCRIÇÃO	Valor/Hectare
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	R\$ 16.187,40

	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;	R\$ 14.076,00
III - lavoura - aptidão restrita:	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;	R\$ 12.668,00
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;	R\$ 10.350,00
V - silvicultura ou pastagem natural:	terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;	R\$ 9.100,00
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.	R\$ 8.900,00

7.2 - Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de Março de 2019, esses são os valores apresentados para o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Palestina (SP) para o ano 2020.

8- ENCERRAMENTO

Sendo o que tenho a informar, entrego o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 12 (doze) páginas digitadas somente no anverso, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Palestina (SP) 17 de Junho de 2020

Ângelo Francisco Botaro
CREA-SP 070013281-8