

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

Ano exercício 2022 – ano base 2021

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**

Abril 2022

SUMÁRIO

1- REQUERENTE.....	01
2- RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	01
3- JUSTIFICATIVA.....	02
4- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	02
5- O MUNICÍPIO DE PALESTINA (Histórico, Hidrografia, Clima, Bioma, Solos e Relevo, Clima, Economia).....	02 a 14
6- METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA	15
7- GRAU E RIGOR DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	16
8- CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO.....	16
9- AVALIAÇÃO.....	20
10-CONCLUSÃO.....	22
11-ENCERRAMENTO.....	23

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 _ JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

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 IN 2018 de 31 de Março de 2021 e o Ofício nº 01/2022 – Trib, da divisão Tributaria da Prefeitura Municipal de Palestina de 01 de Março de 2022.

4 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

- I - Localização do imóvel;
- II - Aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

5 – O Município de Palestina/SP

5.1 - História da Cidade de Palestina

Valentim Alvares e família, primeiros moradores do local, fixaram-se na região após desmatamento de uma área, formaram uma fazenda cujo sucesso atraiu outras famílias. Por volta de 1922, os pioneiros reuniram-se na casa de Egydio Zaccaro, na fazenda Piau, favoráveis à criação de um patrimônio.

Para tanto, Valentim Alvares doou parte de sua propriedade, reservando uma quadra para implantação da Igreja de São João Batista, o padroeiro, construída mais tarde.

Localizada nas cabeceiras dos córregos Canoas, Piau e Jardim, a povoação recebeu muitos comerciantes de origem árabe, que aí estabeleceram seus pontos comerciais com as regiões do Noroeste Paulista. Segundo versão corrente, a denominação Palestina adveio dessa colônia que afluiu em grande número para a localidade.

Aliadas ao forte comércio, as culturas de arroz, milho e algodão e ainda à pecuária, possibilitaram a implantação de várias benfeitorias públicas, criando condições para instalação do Distrito de Paz, em 1927, elevado a Município em 1936.

GENTÍLICO: PALESTINENSE

FORMAÇÃO ADMINISTRATIVA

Distrito criado com a denominação de Palestina, por Lei Estadual nº 2236, de 22 de dezembro de 1927, no Município de Nova Granada.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o Distrito de Palestina figura no Município de Nova Granada.

Em divisão territorial datada de 31 de dezembro de 1936, Palestina é Distrito judiciário e permanece no Município de Nova Granada.

Elevado à categoria de município com a denominação de Palestina, por Lei Estadual no 2782 de 23 de dezembro de 1936, desmembrado de Nova Granada. Constituído de 4 Distritos: Palestina, Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba. Sua instalação verificou-se no dia, 30 de maio de 1937.

No quadro anexo ao Decreto-lei Estadual nº 9073, de 31 de março de 1938, o Município de Palestina figura exatamente como em 1937.

No quadro fixado, pelo Decreto Estadual nº 9775, de 30 de novembro de 1938, para 1939-1943, o Município de Palestina é de 4 Distritos: Palestina, Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba, e pertence ao termo e comarca de Nova Granada.

Em virtude do Decreto-lei Estadual nº 14334, de 30 de novembro de 1944, que fixou o quadro territorial para vigorar em 1945-1948, o Município de Palestina ficou composto dos Distritos de Palestina Boturuna, Duplo Céu e Jurupeba, e pertence ao termo e comarca de Nova Granada.

Nos quadros fixados pelas Leis Estaduais no 233, de 24 de dezembro de 1948 e 2456, de 30 de dezembro de 1953, o município figura com 3 Distritos: Palestina, Duplo Céu, Jurubeba e Boturuna.

Lei Estadual no 5285, de 18 de fevereiro de 1959, o Distrito de Boturuna foi extinto sendo seu território anexado ao Distrito de Palestina.

Em divisão territorial datada de 01-VII-1960, o município é constituído de 3 Distritos: Palestina, Duplo Céu e Jurupeba.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 15-VII-1999.

Fonte: IBGE

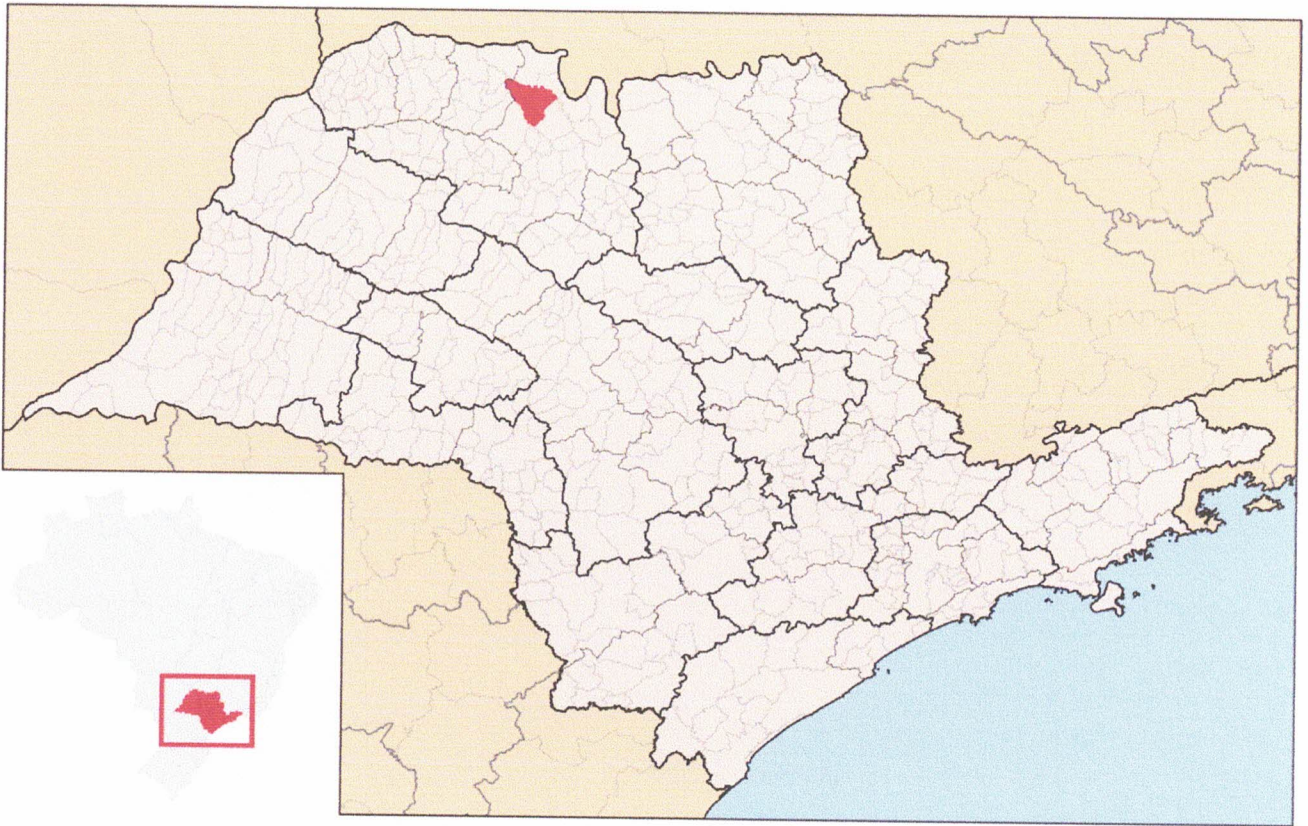
5.2- LOCALIZAÇÃO

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 do estado. 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

Nova Granada - 20.0 km	Orindiúva - 24.3 km	Mirassolândia - 25.5 km
Icém - 25.5 km	Fronteira - 27.4 km	Onda Verde - 27.8 km
Ipiquá - 29.9 km	Américo de Campos - 33.3 km	
Tanabi - 34.9 km	Pontes Gestal - 37.5 km	
Cosmorama - 37.8 km	Paulo de Faria - 40.2 km	



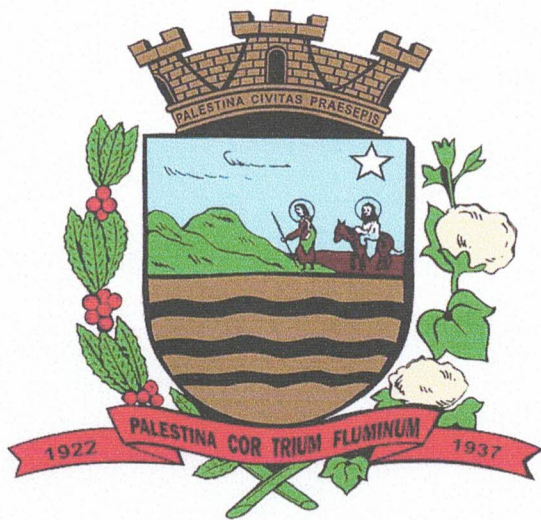
Município de Palestina: Imagens da cidade e Região



PA A



DB A



PA A

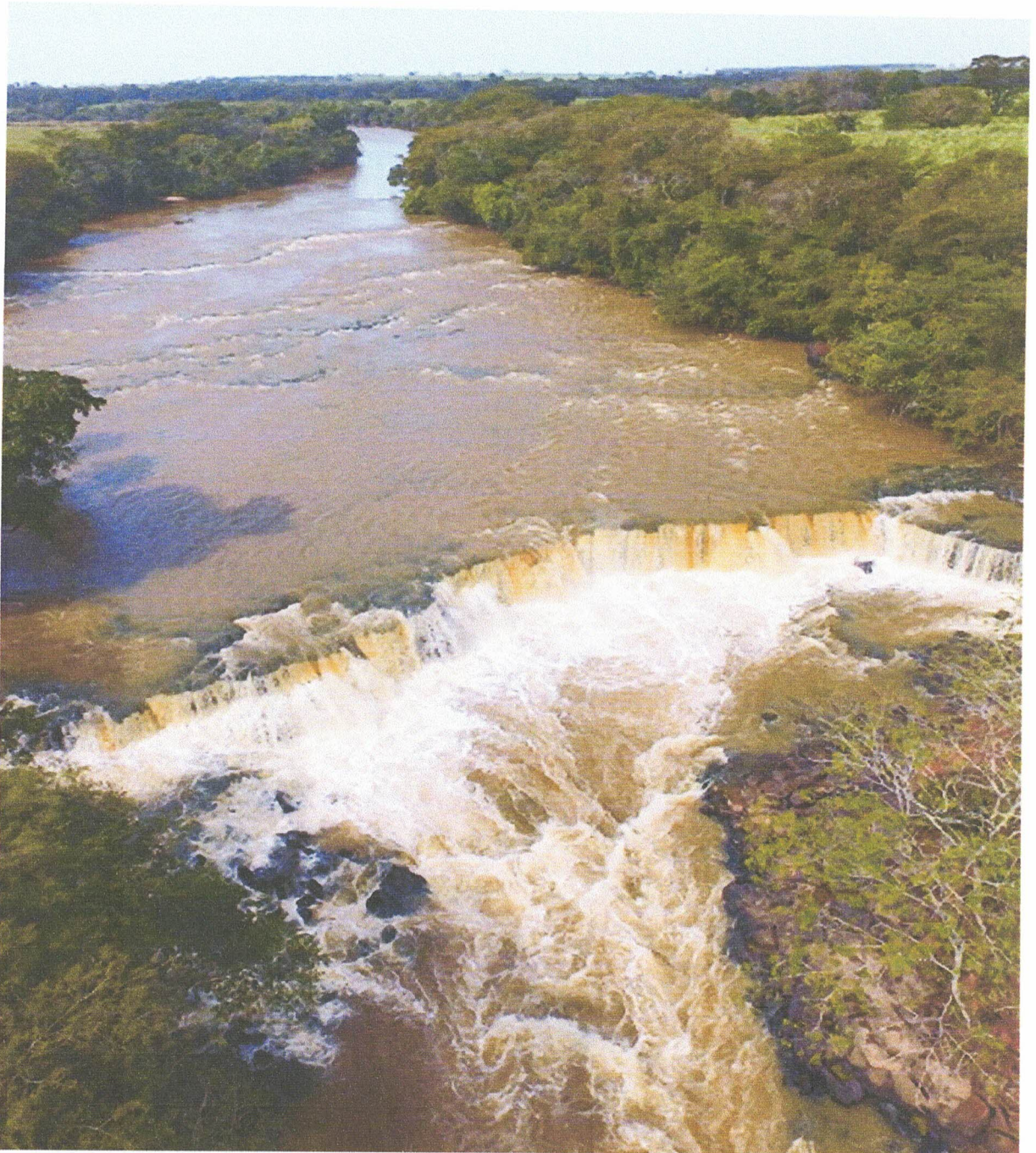
Município de Palestina: Imagens da cidade e Região



PA A



PA A



5.3 HIDROGRAFIA

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.

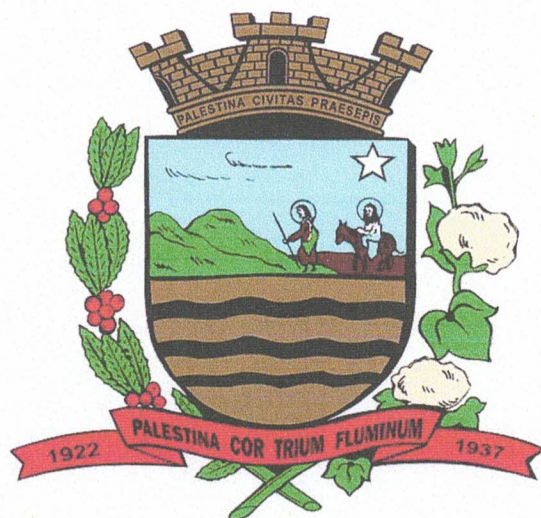
A hidrografia é determinante na conformação do Município, sendo suas divisas definidas por três principais rios, sendo o Rio Turvo á leste, Rio Preto a Oeste e Piau a Sudeste. Na sua bandeira está gravado uma frase em latim com os dizeres "Cor Trium Fluminum", que significa "Coração dos Três Rios"

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

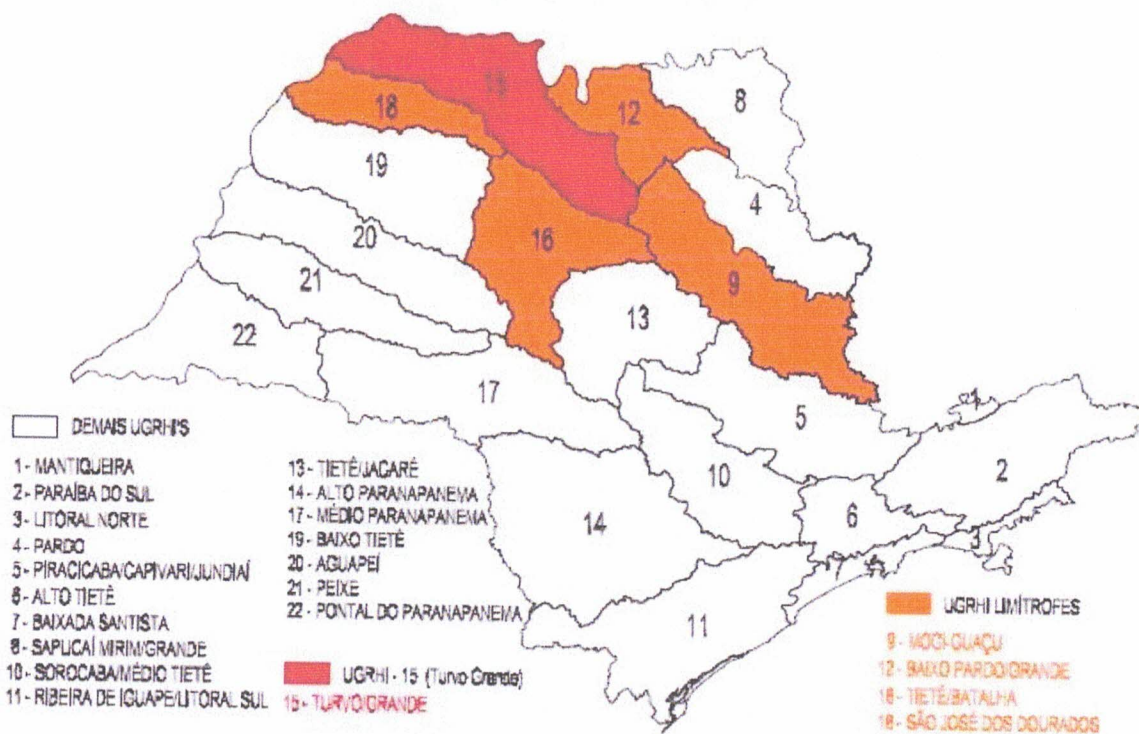
Tem suas matas ciliares bem preservadas e conta com uma área de 11 hectares onde fica o Parque Turístico do Talhadão, criado no ano 2.000. É aberto à visitação pública, em seu estado primitivo.



[Handwritten signature]



LOCALIZAÇÃO DAS UGRHI NO ESTADO



Handwritten signatures in blue ink.

5.4 - BIOMA

O Município de Palestina - SP, localiza-se no domínio da Mata Atlântica com áreas de floresta semi-decídua e cerrado. Nesta região, a Mata Atlântica teve sua cobertura vegetal bastante devastada por atividades como exploração de madeira e lenha, criação de gado, agricultura e desenvolvimento dos núcleos urbanos. Como consequência verificou-se a fragmentação da vegetação florestal nativa que cobria originalmente a região, que se resumem a fragmentos remanescentes.

São Paulo SP	3535002	PALESTINA	697,701 KM ²
--------------	---------	-----------	-------------------------

(fonte IBGE)

5.7 - CLIMA

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*

Localização da UGRHI 15/Turvo Grande, onde se situa o Município de Palestina/Fonte: DAEE

5.5- SOLOS E RELEVO

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.

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;

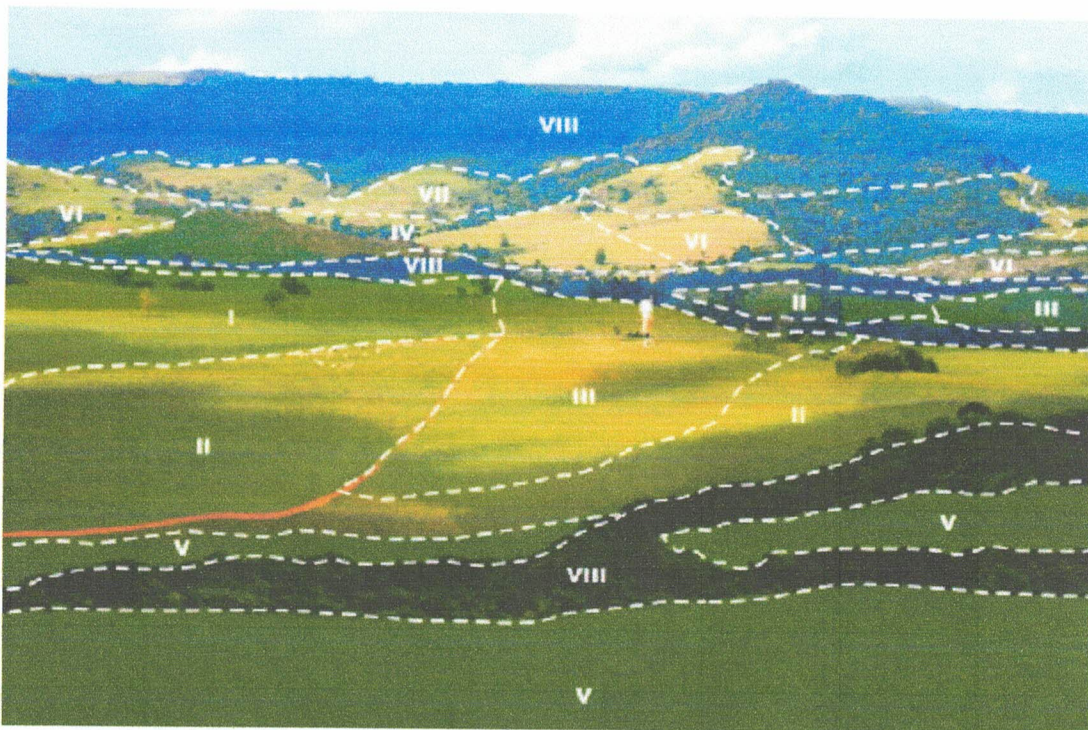
IV-Terra para reflorestamento/silvicultura: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso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

VI- Terra bruta: Terra apta ao uso agropecuário, porém revestida de vegetação, sem uso para a produção.



5.6 ECONOMIA

A economia do município é regida principalmente pelo setor agricultura e da pecuária, tendo como principais cultivos a cana de açúcar a seringueira, pastagem e cultivos de grãos diversos, seguido de serviços e da indústria.

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

TABELA 390.1 - Estatísticas Agrícolas, Município de Palestina, Estado de São Paulo.

ITEM	UNIDADE	N. DE UPAs	MÍNIMO	MÉDI A	MÁXIM O	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

6 - METODOLOGIA

6.1- METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS "TERRA NUA"

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de Palestina - SP, foram utilizados as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO

RSB A

BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653- 03:2004, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios e métodos utilizados Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2004, 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, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras.

O presente Laudo tem por objetivo principal levantar os valores globais dos imóveis, das construções, das culturas implantadas, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, conforme as classes de uso do solo, e auferir os valores de terra nua no ano de 2022 para a média das propriedades no Município de Palestina, Estado de São Paulo.

7 - GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:

Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”

Conforme já especificado anteriormente o Laudo deve atender o disposto nos critérios previstos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14653-3:2004, 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 de das terras.

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

8 - CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

Foram avaliadas 35 propriedades rurais do município por padrão aleatório de amostragem nos diversos bairros e setores do município que tem as seguintes características.

As propriedades foram determinadas por meio de levantamentos *in loco*, com preferência a UPAs (Unidades de produção agropecuária) que passaram por transações comerciais no período de referência deste trabalho, e também propriedades limítrofes a estas.

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt	Pontuação do Laudo de Avaliação
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	>3(k+1) e no mínimo 5	-o-	_>5	9		-o-	9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme 5.1.2	Todos	-o-	Maioria	7	Minoria ou ausência	-o-	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	-o-	Minoria ou ausência	0	10
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	-o-	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	-o-	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	-o-	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	-o-	3
6	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	-o-	Simplificado	1		-o-	1
7	Utilização do método comparativo de dados de mercado	Tratamento científico conforme 7.7.3 e anexo A	-o-	Tratamento por fatores conforme 7.7.2 e anexo B	10	Outros tratamentos	-o-	10
8	Identificação de dados amostrais	Fotográfica	-o-	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		-o-	1
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2		-o-		-o-	2
9	Documentação do avaliando que	Fotográfica	-o-	Croqui de Localização	2		-o-	2

DB A

	permita sua identificação e localização							
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4		-0-		-0-	4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	-0-		-0-		-0-	0
		Levantamento topográfico Planimétrico de acordo com as normas	-0-	Levantamento topográfico planimétrico	-0-		-0-	0
	Nota							52

Avaliação Geral:- 52 pontos. Fundamentação Grau II.

II –Parâmetros para a Classificação do Laudo de Avaliação quanto a fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

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.

8.1- DO LEVANTAMENTO DAS PROPRIEDADES RURAIS E SUAS CARACTERÍSTICAS.

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:

- 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.

8.2 - ANÁLISE DE PREÇOS DE MERCADO – PESQUISA DE PREÇOS.

Para obtenção dos preços de mercado das terras foram analisadas várias transações imobiliárias praticadas no decorrer de um ano anterior a essa data no município de Palestina. Essa informação foi observada em matrículas 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- Osmani de Oliveira RG 5.568.311 CPF 000.783188-90 Tel 017 991781195.
- 2.2 - Ailton Joé Garcia Rua Geminiano Trindade,450 CPF973.944.678-7Tel 0179075883
- 2.3 - Fabio Henrique Sonogo Siqueira RG 19.242 755-6 SSP/SP Tel 017 996 150891
- 2.4 – Osmar Machado de Oliveira Rua Salim Joé Cury 192 Palestina Tel 017 991699093
- 2.6 - Marcio Albino Alves RG 16.103.704 CPF 054.268.078-50 Tel 017 997 12-5859

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

O senhor Fabio Sonogo Siqueira, informou que o valor corrente para terras de cultura e pastagem está entre 80 e 85 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 75 a 85 mil reais.

O Senhor Marcio Albino Alves, corretor muito ligado a indústria da cana de açúcar, informou a venda de quatro propriedades medias, no período de janeiro a dezembro de 2021 com valores variando de 85 a 100 mil reais o alqueire da medida paulista, para terras de aptidão agrícola boa, todas com a cultura de cana em mais de 90% da área.

Os senhores Ailton José Garcia e Osmar Machado, apresentaram os valores relativos a microrregião de Duplo Céu e bairros dos córregos do Lajeado, da Canela, do Canoas e do pontal dos rios, onde imóveis foram negociados nas faixas de 85 a 90 mil reais o alqueire da medida paulista.

O Sr Osmani de Oliveira corretor muito antigo na região informou que uma propriedade no bairro Guarda Mór, nas margens do asfalto, distante 9 km da sede do município foi comercializada por 900 mil reais para uma área de 9 alqueires da medida Paulista, ou seja R\$41.322,00 reais por hectare. Uma segunda propriedade de 13 alqueires de pastos e seringueiras, situada na mesma linha fora negociada a razão de R\$110.000 reais o alqueire ou seja R\$45.454,00 por hectare.



Conforme levantamento feito junto aos corretores de imóveis lotados neste município, obteve se um valor médio de R\$ 85.000 reais para o alqueire da medida paulista de terras todas tomadas por agricultura ou pastagem cultivada.

8.3 - PREÇOS AUFERIDOS POR ANALISE CASO A CASO DE PROPRIEDADES RURAIS

Do levantamento das 35 propriedades rurais deste município realizado nos quatro últimos meses conforme dados de levantamento, obteve se um valor global médio bruto de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil e trezentos reais) o alqueire paulista ou seja R\$ 32.993,48 (Trinta e dois mil e novecentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos) o hectare.

Na avaliação colhida com os corretores de imóveis acima mencionada foi de \$ 85.000,00 reais o alqueire ou seja \$ 35.123,96 (Trinta e cinco mil e cento e vinte e três reais e noventa e seis centavos) o hectare.

Portanto temos um valor médio de \$ 32.993,48 (Trinta e dois mil e novecentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos) 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. Valores estes que servirão como referências de terras cultivadas para a conformação do Valor da Terra Nua, sendo nesse caso subtraídos as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, ativos e passivos ambiental para cada imóvel em questão.

9 - 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.

9.1 -NOTAS MAXIMAS IMÓVEL AVALIANDO.

Nota 1 – 0,900 – Classe de Capacidade de Uso.

Nota 2 – 1,000 – Tamanho.

Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

9.2 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



9.3 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA

Imóvel	R\$/hectare	Coleta valor	Cap/Usos	Tamanho	Benfeitorias	R\$/haHomogeniz.
1	R\$ 39.256,19	0,950	0,900	0,800	0,850	R\$22.823,00
2	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
3	R\$ 33.057,85	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 20.460,19
4	R\$ 30.991,73	0,950	0,949	0,849	0,900	R\$ 21.349,40
5	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,889	R\$ 20.678,03
6	R\$ 28.099,17	0,950	0,949	0,849	0,900	R\$ 19.936,79
7	R\$ 27.685,00	0,950	0,900	0,800	0,850	R\$ 16.096,06
8	R\$ 41.322,31	1,00	0,850	0,750	0,800	R\$ 21.074,38
9	R\$ 28.099,17	0,950	0,949	0,849	0,900	R\$ 19.936,79
10	R\$ 26.859,50	1,00	0,950	0,950	0,949	R\$ 23.004,42
11	R\$ 28.925,61	1,00	0,949	0,849	0,949	R\$ 22.116,81
12	R\$ 35.123,96	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 24.325,09
13	R\$ 35.123,96	0,950	0,900	0,900	0,950	R\$ 25.676,49
14	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,82
15	R\$ 33.057,85	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 20.460,19
16	R\$ 27.685,00	1,00	0,850	0,849	0,900	R\$ 17.980,99
17	R\$ 30.991,73	0,950	0,949	0,841	0,900	R\$ 21.349,40
18	R\$ 28.925,61	1,00	0,950	0,850	1,00	R\$ 23.357,43
19	R\$ 41.233,31	0,900	0,950	0,850	0,850	R\$ 25.471,36
20	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,889	R\$ 20.933,88
21	R\$ 26.859,50	1,00	0,900	0,850	0,850	R\$ 17.465,38
22	R\$ 41.322,31	1,00	0,850	0,750	0,800	R\$ 21.074,38
23	R\$ 28.512,39	0,850	0,949	0,849	0,900	R\$ 17.573,93
24	R\$ 41.652,89	0,800	0,950	0,849	0,850	R\$ 22.844,69
25	R\$ 28.925,61	0,850	0,950	0,849	0,850	R\$ 16.855,89
26	R\$ 35.123,96	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 24.325,09
27	R\$ 29.752,06	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 18.414,17
28	R\$ 30.758,51	0,900	0,800	0,849	0,800	R\$ 15.041,64
29	R\$ 41.322,31	1,00	0,850	0,750	0,800	R\$ 21.074,38
30	R\$ 30.227,26	0,950	0,900	0,900	0,900	R\$ 20.933,88
31	R\$ 41.233,31	0,850	0,850	0,849	0,850	R\$ 21.498,72
32	R\$ 32.231,40	0,950	0,850	0,900	0,889	R\$ 20.824,08
33	R\$ 28.925,00	1,00	0,949	0,849	0,949	R\$ 22.116,35
34	R\$ 41.322,31	1,00	0,850	0,750	0,800	R\$ 21.074,38
35	R\$ 39.256,19	0,900	0,900	0,849	0,900	R\$ 24.296,48
Media	R\$ 32.993,48					R\$ 20.980,33

10- CONCLUSÃO

10.1 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 média 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 benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;	R\$ 20.980,33

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\$ 17.833,30
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\$ 15.871,60
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\$ 12.379,80
V - silvicultura ou pastagem natural:	Terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;	R\$ 10.770,50
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\$ 9.693,00

10.2 - Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019; e IN 2018 de 31 de março de 2021 e o Ofício nº 01/2022 Trib, esses são os valores apresentados para o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Palestina (SP) para o ano 2021.

11- ENCERRAMENTO

Sendo o que tenho a informar, entrego o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 23 (vinte e três) páginas digitadas somente no anverso, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Palestina (SP) 19 de Abril de 2022


 Angelo Francisco Botaro
 CREA-SP 070013281-8




 Reinaldo Ap. da Cunha
 Prefeito Municipal