

**LEVANTAMENTO DE VALOR DE TERRA NUA
PARAGUAÇU PAULISTA**

2020

I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo objetiva levantar os valores da terra nua (VTN), para fins de apuração de imposto sobre Propriedade Territorial Rural, devendo as informações serem encaminhadas a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, na forma disciplinada pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, com prorrogação de prazo de envio estabelecido pela Instrução Normativa nº 1.939 de 16 de abril de 2020.

Conforme consta no Art. 3 da Instrução Normativa, considera-se:

- 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.

II – AVALIAÇÃO

A fixação dos valores de terra nua foi realizada a partir das informações do Instituto de Economia Agrícola (IEA), considerando a confiabilidade nos dados.

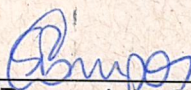
III – CONCLUSÃO

Os valores médios de terra nua, por hectare, no município de Paraguaçu Paulista, para base de cálculo do ano 2020 estão apresentados na Tabela 1.

Tabela 1. Valores médios, por hectare, de terra nua no município de Paraguaçu Paulista/SP

I – Lavoura – aptidão boa	R\$ 27.791,94
II – Lavoura – aptidão regular	R\$ 24.387,41
III – Lavoura – aptidão restrita	R\$ 21.489,51
IV – Pastagem plantada	R\$ 19.524,05
V – Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 14.870,52
VI – Preservação da fauna ou flora	R\$ 13.093,75

Paraguaçu Paulista, 15 de Junho de 2020



Sérgio Pascoal de Campos
Diretor de Urbanismo e Habitação, Agricultura e Meio Ambiente
CREA 0682511222

Metodologia simplificada do Levantamento do Valor de Terra Agrícola da Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Atualizada em fevereiro de 2019

A Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo por meio do Instituto de Economia Agrícola (IEA) e da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) realiza levantamentos de preços de terras agrícolas, desde o início da década de 70 em todos os municípios paulistas. As informações pesquisadas são depuradas, analisadas e geram resultados que são publicados na revista Anuário Estatístico e disponibilizados no sitio do IEA. Ao longo do tempo os resultados provenientes desses levantamentos além de servir para estudos e pesquisas sobre o comportamento do preço de terra, serviram também de base para: desapropriações e indenizações de terras rurais realizadas pelo governo; instituições bancárias etc.

A partir de novembro de 2017, foi implantada nova metodologia para o levantamento das informações dos valores de terra nua e dos preços dos imóveis rurais com benfeitorias que permitisse a publicação de informações para os 645 municípios paulistas.

O levantamento é subjetivo e sua amostra é intencional direcionada e embasada na opinião de informantes qualificados, que passaram por treinamento para o preenchimento adequado do questionário, tendo como referência os negócios realizados com terras agrícolas nos municípios paulistas.

Para cada município foram levantadas informações de 3 (três) fontes distintas:

1- A primeira fonte de informação é o setor público: os dados são levantados junto ao

técnico extensionista da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral, ou do técnico responsável pela casa da agricultura municipal.

2- A segunda fonte de informação é o setor produtivo: os dados são levantados junto à cooperativa ou associação de produtores rurais com participação significativa no município em questão.

3- A terceira fonte de informação é o setor imobiliário: os dados são levantados junto a um corretor de imóveis, ou empresa imobiliária certificada, por meio de contatos telefônicos anônimos.

O levantamento é realizado com preenchimento dos questionários eletrônicos via internet, onde cada informante recebe um nome de usuário e uma senha de acesso pessoal e intransferível. Os questionários contemplam os valores e preços praticados no mercado de terra agrícola de cada município, dentro das 6 (seis) classes de aptidão agrícola estabelecidas pela receita federal conforme a instrução normativa RFB nº 1562.

As classes de aptidão agrícola foram classificadas da seguinte forma:

I – lavoura – 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 – lavoura – 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 – lavoura – aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações 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 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;

V – silvicultura ou pastagem natural: 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;

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

Cada informante preenche dois conjuntos de perguntas: um conjunto com sua opinião sobre os preços médios praticados com imóveis rurais com benfeitorias nas seis classes de aptidão agrícola; e outro conjunto com sua opinião sobre o valor da terra nua, ou seja, o valor comercial da terra descontado o valor das construções, instalações e benfeitorias: os prédios, depósitos, galpões, casas de trabalhadores, estábulos, currais, mangueiras, aviários, pocilgas e outras instalações para abrigo ou tratamento de

animais, terreiros e similares para secagem de produtos agrícolas, eletrificação rural, captação de água subterrânea, abastecimento ou distribuição de águas, barragens, represas, tanques, cercas e, ainda, as benfeitorias não relacionadas com a atividade rural, além das culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e as florestas plantadas.

O controle da digitação, armazenamento e o tratamento dos dados são realizados pelo IEA. Após o levantamento dos dados, esses passam por análise, depuração e correção, levando-se em consideração a série histórica do levantamento, que contém informações do mercado de terras paulistas desde o início da década de 1970.

Após a análise de consistência, calcula-se o valor médio entre os três questionários levantados, para o Preço dos Imóveis rurais com benfeitorias e do Valor da Terra Nua dentro de cada classe de aptidão agrícola para cada municipalidade.

São publicados os preços médios municipais dos imóveis rurais com benfeitorias e do Valor da Terra Nua nas 6 (seis) classes de aptidão agrícola (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), e o Valor da Terra Nua nas mesmas 6 (seis) classes de aptidão agrícola citadas acima. O levantamento foi realizado no período de 15 de novembro de 2017 a 15 de janeiro de 2019, tendo como referência os valores praticados em 1º de janeiro de 2019. Os Valores de Terra Nua levantados servem como valor médio referencial para o município, não sendo os menores, nem os maiores valores encontrados, levando em consideração que cada propriedade tem suas características quanto a área, localização, vias de acesso,

hidrografia, capacidade de uso do solo, entre outros fatores que interferem de maneira significativa em seu preço.

Felipe Pires de Camargo

Pesquisador Científico do Instituto de Economia Agrícola

1 Aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução dessas limitações em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos agroecológicos.



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230200860539

1. Responsável Técnico

SERGIO PASCOAL DE CAMPOS

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2606323173

Registro: 0682511222-SP

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA**

CPF/CNPJ: 44.547.305/0001-93

Endereço: **Avenida SIQUEIRA CAMPOS**

Nº: 1430

Complemento: **PAÇO MUNICIPAL**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Paraguaçu Paulista**

UF: **SP**

CEP: 19700-019

Contrato: **PPTA001/2020**

Celebrado em: **01/01/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 1,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida SIQUEIRA CAMPOS**

Nº: 1430

Complemento: **PAÇO MUNICIPAL**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Paraguaçu Paulista**

UF: **SP**

CEP: 19700-019

Data de Início: **01/01/2020**

Previsão de Término: **31/12/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração			Quantidade	Unidade
1	Estudo	Utilização de Solos	1,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

REFERENTE A REALIZAÇÃO DO ESTUDO COM OBJETIVO DE LEVANTAR OS VALORES DA TERRA NUA (VTN) PARA FINS DE APURAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR), DE ACORDO COM A INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877/2019. TAL FIXAÇÃO DOS VALORES FOI REALIZADA A PARTIR DAS INFORMAÇÕES DO INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA - IEA.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA DE PARAGUAÇU PAULISTA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

P. Dias 31 de julho de 2020
Local data

SERGIO PASCOAL DE CAMPOS - CPF: 110.739.648-41

MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - CPF/CNPJ: 44.547.305/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 29/07/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230200860539

Versão do sistema

Impresso em: 31/07/2020 08:11:51

INSTRUÇÕES:

CREASP: 0682511222

Imprimir e anexar o respectivo extrato de receita a este boleto.

BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.

A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria.

Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao.

Pagamento a menor implica inadimplencia.

Nao pagar apos o vencimento.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.



001-9

00190.00009 02802.718029 00954.347175 4 83400000008878

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

SERGIO PASCOAL DE CAMPOS CPF/CNPJ: 110.739.648-41

RUA WILSON FAGUNDES RODRIGUES 1275 JARDIM ALVORADA, PARAGUACU PAULISTA -SP CEP:19700196

Sacador/Avalista

Nosso Número

28027180200954347

Nr. Documento

28027180200954347

Data de Vencimento

07/08/2020

Valor do Documento

88,78

(=) Valor Pago

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 1059, SAO PAULO - SP CEP: 1452002

Agência/Código do Beneficiário

1897-0 / 70824-0

Autenticação Mecânica



001-9

00190.00009 02802.718029 00954.347175 4 83400000008878

Local de Pagamento

PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

Data do Documento

29/07/2020

Nr. Documento

28027180200954347

Espécie DOC

DS

Aceite

N

Data do Processamento

29/07/2020

Data de Vencimento

07/08/2020

Agência/Código do Beneficiário

1897-0 / 70824-0

Nosso Número

28027180200954347

Uso do Banco

28027180200954347

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

(=) Valor do Documento

88,78

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CREASP: 0682511222 Imprimir e anexar o respectivo extrato de receita a este boleto. BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.

A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria. Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao. Pagamento a menor implica inadimplencia. Nao pagar apos o vencimento.

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

SERGIO PASCOAL DE CAMPOS CPF/CNPJ: 110.739.648-41

RUA WILSON FAGUNDES RODRIGUES 1275 JARDIM ALVORADA,

PARAGUACU PAULISTA-SP CEP:19700196

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





Pagamento de títulos com débito em conta corrente

29/07/2020 - BANCO DO BRASIL - 11:27:54
010500105 0005

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: PREFEITURA M DE P ICMS
AGENCIA: 0105-8 CONTA: 130.221-3

BANCO DO BRASIL

0019000009028027180290095434717548340000008878

BENEFICIARIO:

CONSELHO R E A E S P - CREA-SP

NOME FANTASIA:

CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO

CNPJ: 60.985.017/0001-77

PAGADOR:

SERGIO PASCOAL DE CAMPOS

CPF: 110.739.648-41

NR. DOCUMENTO 72.901
NOSSO NUMERO 28027180200954347
CONVENIO 02802718
DATA DE VENCIMENTO 07/08/2020
DATA DO PAGAMENTO 29/07/2020
VALOR DO DOCUMENTO 88,78
VALOR COBRADO 88,78

NR. AUTENTICACAO D.364.CF8.B66.932.244

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes e cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais: agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Assinada por JB495098 ALMIRA RIBAS GARMS 29/07/2020 11:22:47
JD047881 PAULO H M PAIVA 29/07/2020 11:27:52

Transação efetuada com sucesso.

Transação efetuada com sucesso por: JD047881 PAULO H M PAIVA.