



PREFEITURA MUNICIPAL

LUPÉRCIO

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

ADM 2021 / 2024

Prefeitura Municipal de Lupércio

Gabinete do Prefeito

ADM 2021 - 2024

**LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA –
VTN PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS
(SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL.**



MUNICÍPIO DE LUPÉRCIO

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

Setembro de 2022

Lupércio - SP

"LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA"

RUA MANOEL QUITO Nº 678 - FONES: (14) 3474-1166 - 3474 -1128 - CEP 17420-000 - LUPÉRCIO - SP
CNPJ Nº 44.518.397/0001-83 - www.lupercio.sp.gov.br

**LEVANTAMENTO DE PREÇOS DE TERRAS**

Em cumprimento ao disposto a Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN), para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT), à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), estabelecemos neste Laudo, os valores para o arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), sobre o **Valor da Terra Nua – V.T.N., do município de Lupércio - S/P, para o ano 2021.**

A definição de **VALOR DA TERRA NUA**, de acordo com o Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT), é o valor do imóvel, excluídos os valores de:

- 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
- Culturas permanentes e temporárias;
- Pastagens cultivadas e melhoradas;
- Florestas plantadas.

Para a elaboração deste laudo, podemos começar definindo, primeiramente o que é laudo, para tanto podemos citar:

Laudo : documento que exprime os fundamentos técnicos e a conclusão dos árbitros e dos peritos. Envolve a atuação de um expert e consiste em uma peça escrita, fundamentada, na qual um profissional expõe as observações e estudos efetuados, bem como as respectivas conclusões. Em juízo a peça processual produzida pelo perito é chamada laudo pericial (art. 433 do CPC).(CARVALHO, 2012, PÁG. 42)

“LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA”

CFB



1. OBJETIVO

Como **objetivo**, este laudo tem o Valor da Terra Nua - VTN para a data de 2021. A avaliação referente fundamentou suas respostas a partir dos levantamentos do I.E.A. Instituto de Economia Agrícola, braço econômica da APTA- Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios, as linhas de pesquisa do IEA buscam atender às demandas sociais provenientes dos canais institucionais e sociedade civil organizada.

2. ELABORAÇÃO

Este laudo teve sua **elaboração** efetuada pelo Engº Agrº Especialista César Francisco Barreira, CREA-SP 5061406504-D.

3. METODOLOGIA

Para elaboração foi utilizado informações fornecidas pelo Instituto de Economia Agrícola pela seguinte **metodologia**:

Metodologia Simplificada do Levantamento do Valor de Terra Agrícola da Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo. Atualizada em abril de 2022. 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 sítio 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. 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



PREFEITURA MUNICIPAL

LUPÉRCIO

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

ADM 2021 / 2024

Prefeitura Municipal de Lupércio

Gabinete do Prefeito

ADM 2021 - 2024

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; I 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. 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

“LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA”

RUA MANOEL QUITO Nº 678 - FONES: (14) 3474-1166 - 3474 -1128 - CEP 17420-000 - LUPÉRCIO - SP
CNPJ Nº 44.518.397/0001-83 - www.lupercio.sp.gov.br

93



PREFEITURA MUNICIPAL

LUPÉRCIO

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

ADM 2021 / 2024

Prefeitura Municipal de Lupércio

Gabinete do Prefeito

ADM 2021 - 2024

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. Após a análise de consistência, calcula-se a 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 2021 a 15 de janeiro de 2022, tendo como referência os valores

“LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA”

RUA MANOEL QUITO Nº 678 - FONES: (14) 3474-1166 - 3474 -1128 - CEP 17420-000 - LUPÉRCIO - SP
CNPJ Nº 44.518.397/0001-83 - www.lupercio.sp.gov.br

93



praticados em 1º de janeiro de 2022. 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.

4. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO

De acordo com as Normas de Avaliação de Imóveis Rurais – NBR 14653-1 e 3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para a data do laudo.

Para o grau de fundamentação do laudo apresenta GRAU III, pois são informações utilizadas pelo Governo do Estado de São Paulo e Instituições Bancárias, entre outras, para fim de desapropriações, etc. Portanto informações pelas quais estes órgãos se fundamentam em suas tomadas de decisões.

Para o grau de precisão, como demonstrado a precisão é máxima devido ao fato de ser o último levantamento apontado para o ano de 2021, portanto, não tendo no momento atual informação mais precisa, este laudo possui precisão de GRAU I.

5. REGIÃO

O Laudo valora as terras da região de Marília, município de Lupércio. Essas terras apresentam predominância de solos do tipo Argissolo Vermelho-Amarelo Eutrófico Abrupto, solo com boa fertilidade, horizonte A com textura média a arenosa, horizonte B textural (alto teor de argila) que impede a infiltração da água e entre os dois horizontes apresenta uma fina camada de textura bem arenosa, passando portanto de um horizonte arenoso para um Argissolo de forma abrupto (rápido). O relevo é de Colinas Amplas e o Clima é Tropical de Altitude - Cwa, caracterizado por inverno seco e verão quente, de acordo com a classificação de Köppen-Geiger.

“LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA”

RUA MANOEL QUITO Nº 678 - FONES: (14) 3474-1166 - 3474 -1128 - CEP 17420-000 - LUPÉRCIO - SP
CNPJ Nº 44.518.397/0001-83 - www.lupercio.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL

LUPÉRCIO

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

ADM 2021 / 2024

Prefeitura Municipal de Lupércio

Gabinete do Prefeito

ADM 2021 - 2024

6. RESULTADOS.

PRODUTO	REGIÃO	UNIDADE	VALOR MÉDIO
Lavoura Aptidão Boa (Terra de Cultura de Primeira)	Município Lupércio	R\$/Ha	25980,77 .
Lavoura Aptidão Regular (Terra de Cultura de Segunda)	Município Lupércio	R\$/Ha	20379,17 .
Lavoura Aptidão Restrita	Município Lupércio	R\$/Ha	16804,80 .
Pastagem Plantada (Terra para Pastagens)	Município Lupércio	R\$/Ha	16804,80 .
Silvicultura ou Pastagens Naturais (Terra para Reflorestamento)	Município Lupércio	R\$/Ha	12903,40 .
Preservação Fauna e Flora (Campo)	Município Lupércio	R\$/Ha	11570,07 .

7. RESPONSÁVEL PELO LAUDO:

Nome: César Francisco Barreira

CPF: 922.358.329-20

CREA: 5061406504/ D

ART N°:

Atenciosamente,

Eng.º Agrº Especialista César Francisco Barreira

Vivendo o Presente
Construindo o Futuro

Lupércio, 07 de setembro de 2022.

"LUPÉRCIO CIDADE FRATERNA"

RUA MANOEL QUITO Nº 678 - FONES: (14) 3474-1166 - 3474 -1128 - CEP 17420-000 - LUPÉRCIO - SP

CNPJ Nº 44.518.397/0001-83 - www.lupercio.sp.gov.br