



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)

1. INTRODUÇÃO

Trata-se da estimativa de valores unitários de terra nua (VTN) para a zona rural do Município de Fartura- SP.

Essa estimativa foi realizada considerando as características locais de cada região dentro da zona rural para diferentes classes de uso da terra de forma a atender a Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, e ser usada como referência para o ano de 2023.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

2.1 Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor da terra nua no Município de Fartura – SP foi estabelecida conforme avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14653 – Avaliação de Imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu-se com a coleta de dados de valores do mercado do Município de Fartura/SP.

Quanto ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região, de anúncios de ofertas, divulgações em mídia digital e de interrogações com alguns proprietários e corretoras.

Obs.: Os respectivos valores de terra nua encontrados foram obtidas através das pesquisas e avaliações no período de Janeiro e Fevereiro do ano de 2023. Tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

Apresentando no cenário as características e objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por uma adequação monetária tomada por base os preços de terra pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

2.2 Conceitos

É importante a determinação de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas de pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizados ou desvalorizados respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- Acessibilidade;
- Distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;
- Nível de manejo;
- Uso de aptidão agrícola dos solos.

2.3 Acessibilidades

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural.

Um desses fatores é a classe de acesso à propriedade, que pode ser indicada de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista da sua construção, conservação e manutenção.

- **ÓTIMA:** imóveis servidos por rodovias pavimentadas.
- **MUITO BOA:** imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante de órgãos estaduais e municipais.
- **BOA:** servidos por rodovias pavimentadas ou não, com boa faixa de rolamento, porém com limitação a largura e manutenção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

- **REGULAR:** estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves denominadas Estradas Rurais com boa trafegabilidade durante todo o ano.

2.4 Distâncias ao Núcleo Urbano

Outro fator de valorização num imóvel rural é, a distância do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mas sim o mais próximo da sede do imóvel.

Desta forma podem-se identificar quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua distância ao centro consumidor.

- ✓ Muito próximo
- ✓ Próximo: 5 a 15 km
- ✓ Distante: 15 a 25 km
- ✓ Muito distante: mais de 25 km

2.5 Nível de manejo

Este fator de valorização de um imóvel se dá ao nível de manejo realizado, esta variável se divide em cinco categorias.

- ❖ **Manejo Avançado:** caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital será intensa tanto na mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.
- ❖ **Manejo Semi Avançado:** é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo, o solo estará sendo usado conforme sua aptidão, mas



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

a aplicação de capital será menor em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão adotadas práticas agrícolas menos tecnificadas, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderá não ser usada, refletindo um médio nível tecnológico.

- ❖ **Manejo tradicional:** são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Praticamente não há a aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.
- ❖ **Manejo Primitivo:** interesse do proprietário em uma agricultura extrativa onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo nem com o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Praticamente faz-se a queimada da vegetação existente e o plantio. Refletindo em um nível tecnológico muito baixo.
- ❖ **Manejo Improdutivo:** caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido à baixa aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico a propriedade.

2.6 Uso de aptidão agrícola dos solos.

Outro referencial para estabelecimento de valor do imóvel é a classificação quanto à aptidão agrícola do solo, essa se divide em seis categorias:

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

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.

3 - SITUAÇÃO PARADIGMA

O valor da terra depende de diversas variáveis como:

- Condição de produzir em função de suas características pedológicas;
- Forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;
- Distância aos centros consumidores, associada às condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.
- Proveito de uso agrícola quanto a sua aptidão em função da facilidade ou dificuldade de produção por fatores topográficos, tipo de solo entre outros.

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha às condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominada de “situação paradigma” ou situação modelo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

CNPJ 46 223 707 / 0001 – 68

Coordenadoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

4- CONCLUSÃO

Realizada a pesquisa dos itens acima citados com base na metodologia adotada para avaliação, estabeleceu-se o VTN (Valor de terra nua), dado em reais (\$), referente à um hectare (ha), para fins de recolhimento do ITR com exercício no ano de 2023.

Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão regular	Lavoura Aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
R\$ 45.000,00	R\$ 37.485,00	R\$ 33.200,00	R\$ 28.380,00	R\$ 23.550,00	R\$ 16.000,00

Responsável Técnico pelo levantamento:

BRUNO HENRIQUE PILEGI

CPF: 424.587.998-09

CREA-SP: 5070612615

RNP: 2619123143

ART: 28027230220359605

BRUNO HENRIQUE PILEGI
ENGº. AGRÔNOMO
CREA/SP 5070612615

Bruno Henrique Pilegi

Fartura, 09 de Março de 2023