



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA
CNPJ: 54.654.197/0001-01

LAUDO DO VALOR DA TERRA NUA

ANO – 2023/2024

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOTUCA/SP, pessoa jurídica de direito público, regularmente inscrita no CNPJ: 68.319.987/0001-45, localizada no endereço Rua SÃO LUIZ, nº 111, Centro, na cidade de MOTUCA/SP, CEP 14.835-000;

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA, regularmente inscrito no CNPJ: 54.654.197/0001-01, com sede na Av. Álvaro Joaquim Augusto, 100, CEP: 14.840-512, cidade de Guariba/SP, fone: (16) 99747-6899, através de sua representante legal e responsável técnico a engenheira **ERICA DOS SANTOS ALVES PEREIRA**, portadora do CPF/MF: 372.460.178-60 regularmente inscrita no CREA/SP: 5069776891;

Em cumprimento aos termos da Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de março de 2019 alterado Instrução Normativa RFB nº 1939, de 16 de abril de 2020, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua VTN do município de Motuca/SP para o ano de 2023/2024.

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA:

Aceitando-se que se trata de um método direto, onde o grau de subjetividade da avaliação é minimizado, para a determinação do Valor da Terra Nua das propriedades, o município corrobora com o método adotado pelo IEA – Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo, que fundamenta seus dados da seguinte maneira:

“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



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA

CNPJ: 54.654.197/0001-01

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. 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 agrícola¹ 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;*



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA

CNPJ: 54.654.197/0001-01

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 2023 a 31 de janeiro de 2024, tendo como referência os valores praticados em 1º de janeiro de 2023. 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,



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA

CNPJ: 54.654.197/0001-01

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- APTA – SAA”

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.”

DOS LEVANTAMENTOS

As informações fornecidas à RFB devem refletir um valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare, conforme metodologia apontada em levantamento de preços baseado em transações, ofertas ou opiniões, nesse sentido, o presente levantamento se utiliza de informações para o cálculo do valor médio do VTN a partir de dados coletados do IEA – Instituto de Economia Agrícola, com respaldo legal no artigo 8º da IN 1877/2019 da RFB, que assim dispõe:

“Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.”

As informações levantadas referentes aos valores para cada categoria de terra da região geraram um banco de dados, que foram os balizadores para se chegar aos valores para as terras no Município de Motuca, apresentados nos termos a seguir:

Ano ref. da Avaliação	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2023	23.949,41	22.366,86	19.768,83	18.954,18	17.343,56	14.203,64



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA
CNPJ: 54.654.197/0001-01

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Motuca/SP, 29 de abril de 2024.

RAZÃO SOCIAL:	PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA
CNPJ:	54.654.197/0001-01
ENG. AGRONOMO RESP.:	ERICA DOS SANTOS ALVES PEREIRA
CPF:	372.460.178-60
CREA/SP:	5069776891