



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 - centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

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 CABRÁLIA PAULISTA -SP

ABRIL

2021



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

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

SUMÁRIO

REQUERENTE	03
RESPONSÁVEL TÉCNICO	03
1 INTRODUÇÃO	04
2 METODOLOGIA	06
2.1 Separação em Classes	06
2.2 Coleta das informações	07
2.3 Análise e divulgação das informações	08
2.4 Histórico das metodologias	09
3 ESCLARECIMENTOS	10
4 CONCLUSÃO	11
4.1 Valores obtidos pelo IEA	11
4.2 Valores médios RA de Bauru	11
4.3 Valores médios EDR de Bauru	11
4.4 Valores obtidos pelo Prefeitura Municipal de Cabrália Paulista	12
5 ENCERRAMENTO	13
6 ANEXOS	14



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

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

REQUERENTE

Nome: MUNICIPIO DE CABRALIA PAULISTA
Endereço: Rua Joaquim dos Santos Camponez, n.º 661
Bairro: CENTRO
Município: CABRALIA PAULISTA
Estado: São Paulo
CEP: 17.480-000
CNPJ: 46.137.469/0001-78
E-mail: gabinete@cabraliapaulista.sp.gov.br
Fone: (14) 3285-1244

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

MAYARA GALDINO ALVES BATISTA

Corretora de Imóveis
CPF: 384.806.918-08
CRECI-SP: 186512

ALESSANDRO AUGUSTO SILVA GONÇALVES

Engenheiro Civil
CPF: 383.213.588-02
RG: 44.715.134-4-SSP/SP
CREA-SP Nº.5069150587

* ART Nº. 28027230210559367



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

1 – INTRODUÇÃO

A Pesquisa de Preços de **TERRAS AGRÍCOLAS** é realizada pela secretaria de 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 da terra, servem também de base para: desapropriações e indenizações de terras rurais realizadas pelos governos, instituições bancárias e outros.

A partir de novembro de 2017, foi implantada uma nova metodologia para o levantamento das informações dos valores da terra nua e dos preços dos imóveis rurais com benfeitorias que permitem 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 que possuem conhecimento das tendências e características locais, tendo como referência os negócios realizados com terras agrícolas. No município de Cabralia Paulista foram levantados informações junto a 3(três) principais fontes, para a composição do

VTN¹:

- 1- A primeira fonte de informação é o setor público: os dados são levantados junto ao setor tributário e de cadastros, com relação aos negócios imobiliários que ocorreram o último ano fiscal, bem como o setor técnico agrícola 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

¹ VTN-Valor da Terra nua é o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural. A legislação do ITR adota o mesmo entendimento da legislação civil. (CC, art. 79, IN SRF nº 256, de 2002, art. 32).



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

significativa no município em questão;

- 1- A terceira fonte de informação é o setor imobiliário: os dados são levantados junto a corretores de imóveis, ou empresas imobiliárias certificadas, por meio de contatos telefônicos anônimos para se evitar a manipulação dos dados;

O levantamento foi realizado com pesquisas específicas e criteriosa, direcionada especificamente a cada grupo, com informações voltadas à sua área de atuação. Os valores que compõe o VTN, são gerados a partir da composição dos dados levantados por estes 3 setores. Os questionários contemplam os valores e preços praticados no mercado de terra agrícola de Cabrália Paulista, dentro das 6(seis) classes de aptidão agrícolas estabelecidas pela receita federal conforme a instrução Normativa RFB nº. 1562, tendo por objeto:

- a) Acompanhar a evolução do Preço da Terra Agrícola no município de Cabrália Paulista - SP;
- b) Preparar informações diversas relacionadas com Programas de Governo local;
- c) Disponibilizar para a sociedade um referencial de preços amplo;
- d) Atender parcialmente o disposto no artigo 14 da Lei Nº 9.393, de 19/12/96, **Anexo 1**, entre outros dispositivos legais.
- e) Servir como base para os lançamentos e créditos tributários decorrentes da fiscalização do ITR, no seu âmbito municipal, estadual e federal;

Os preços médios pesquisados servirão como um referencial do município, não como valor mínimo ou máximo, tendo em vista que cada propriedade rural tem suas características próprias quanto ao tamanho, localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, grau de mecanização entre outros fatores.



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magaldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

2 – METODOLOGIA

A metodologia adotada, juntamente com a pesquisa das entidades específicas do município, foi a classificação por aptidão agrícola, 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.

2.1 - Separação em Classes:

Para o levantamento são utilizadas dentro das 6(seis) classes de aptidão agrícolas estabelecidas pela receita federal conforme a instrução Normativa RFB nº. 1.562, publicado no Diário Oficial da União em 30 de abril de 2015.

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;



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

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 a 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;

Apesar de não ser possível uma análise precisa de quanto em percentual cada classe representa na extensão territorial do município, a avaliação busca atender os critérios estabelecidos no **Anexo 2**.

2.2 - Coleta das informações

a) Número de Informações: Foram levantadas informações das 308 propriedades rurais cadastradas no Município, e através de Levantamento de Amostragem aleatória por agrupamento, subdividindo-se em módulos, conforme a Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

b) Características das informações: os dados foram coletados nos meses de Janeiro e Fevereiro de 2021, com relação ao mês de Janeiro de 2021, e subdivididos pelas classes da pesquisa, conforme ocupação mais comum na região onde estão inseridas, desconsiderando as utilizações acima ou abaixo da capacidade de uso.

c) Procedência das informações: utilizam-se valores informados por pessoas e empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias,



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da CATI, Técnicos da Secretaria de Agricultura e Setor tributário do Município, Fiscal do ITR, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor.

Dos valores médios finais para cada classe e tipo de terras, são deduzidos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas comerciais de ciclo vegetativo, superior a um ano, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como lavouras permanentes, pastagens e reflorestamento) e não reprodutivas (São aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras. Alguns exemplos são casas, galpões, cercas, pocilgas e instalações para abastecimento de água), bem como os investimentos necessários para implantação destas.

2.3 - Análise e divulgação das informações

a) comparativo preliminar: As informações coletadas são comparadas, e as que estão fora da faixa estabelecida pela média adicionada e subtraída do desvio padrão, para cada classe, são questionadas, para correção ou ratificação.

b) Cálculo do preço municipal: O preço divulgado pelo município (PM) considera:

t - informações levantadas para o município, podendo ser uma ou mais (t_1, t_2, \dots, t_n).

mmr - média de todas informações contidas na microrregião do IBGE, divididas conforme **Anexo 3**.

mz - média de todas informações contidas na Zonas Ecológico-econômicas (ZEE), comparada pelo mapa Região Administrativa (RA) conforme **Anexo 4**.

fh - Fator de homogeneização, equivalente ao possível erro amostral, calculado através da média dos coeficientes de variação obtidos entre as



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

avaliações IEA para um uma região homogênea. Considera-se região homogênea apenas a intersecção das ZEE com as Microrregiões.

O preço final calculado através da seguinte fórmula:

$$PM = (1 - fh) \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n t_i \right) + fh \left(\frac{mmr + (mz)}{2} \right)$$

De forma mais simplificada, pode-se dizer que a média simples das informações relativas ao município é a informação principal, porém essa é corrigida parcialmente pela média entre as informações relativas a ZEE e a Microrregião em que estão localizadas, proporcionalmente aos possíveis erros amostrais.

O valor obtido é arredondado para casa logo abaixo da média das diferenças absolutas obtidas entre os valores calculados e os primários. Assim, se a diferença média ultrapassar 10 reais, arredonda-se para dezenas, se ultrapassar 100, centenas, e assim por diante.

2.4 – Histórico das metodologias

Até o ano de 2010, o mês de janeiro era utilizado como referência para pesquisa, a partir de 2011 este mês de referência foi alterado para março. A partir do ano de 2016 a pesquisa era feita para três tipos de terras (Roxa, Mista e Arenosa) e quatro classes (Mecanizada, Mecanizável, Não-mecanizável e Inaproveitável), conforme conceituação do **Anexo 5**. A partir de 2017 passou a ser utilizado as classes de capacidade de Uso, conforme o "Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso", publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS).



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

3 - ESCLARECIMENTOS

Cumpre-nos esclarecer que, a metodologia utilizada é composta pela Instrução Normativa RBF nº 1877, de 14 de março de 2020, entende-se que as construções, instalações e benfeitorias sendo : 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. (RITR/2002, art. 32, § 2º; IN SRF nº 256, de 2002, art. 32, § 3º), para efeito de criação do VTN, devem ser excluídas do valor do Levantamento.



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

4 - CONCLUSÃO

Os levantamentos foram subjetivos e adotou-se os critérios de metodologia acima mencionados, para tanto chegou-se aos valores médios do VTN que seguem:

4.1 Valores obtidos pelo IEA, levantamento realizado em 11/2020 – publicado em fev/2021.

CLASSE	Mês	Ano	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	11	2020	12.833,33
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	11	2020	11.533,33
Lavoura - Aptidão restrita	11	2020	10.166,67
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	11	2020	9.500,00
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	11	2020	9.500,00
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	11	2020	8.833,33

* Valores em reais (R\$), e área em hectares (há).

4.2 Valores médios RA de Bauru, obtidos pelo IEA, levantamento realizado 2020.

Produto	Menor	Maior	Médio	Moda	Mediana	nº Municípios
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	11.250,00	29.400,00	20.387,49	23.000,00	20.291,25	39
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	10.137,50	25.900,00	18.130,91	18.691,67	18.333,33	39
Lavoura - Aptidão restrita	9.000,00	23.500,00	16.353,56	16.000,00	16.166,67	39
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	8.000,00	22.000,00	15.219,76	13.000,00	15.375,00	39
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	6.250,00	22.000,00	11.432,02	11.000,00	11.333,33	39
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	7.125,00	22.000,00	13.161,40	13.000,00	12.777,78	39

4.3 Valores médios EDR de Bauru, obtidos pelo IEA, levantamento realizado 2020.

Produto	Menor	Maior	Médio	Moda	Mediana
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	11.250,00	29.400,00	19.396,21	25.000,00	18.466,77
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	10.137,50	25.900,00	17.441,24	22.000,00	16.583,42
Lavoura - Aptidão restrita	9.000,00	23.500,00	15.964,91	15.000,07	15.000,07
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	8.000,00	22.000,00	14.781,28	22.000,00	14.150,07
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	6.250,00	22.000,00	11.287,31	11.375,00	10.500,00
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	7.125,00	22.000,00	13.124,64	12.875,00	11.600,06



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

4.4 Valores obtidos pela Prefeitura Municipal de Cabrália Paulista, tendo como referência o dia 1º de janeiro de 2021.

ANO	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da fauna ou flora
2021	32.000,00	30.000,00	26.500,00	24.000,00	23.000,00	22.000,00

* Valores em reais (R\$), e área em hectares (há).

MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magaldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 - centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

5 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 13 (treze) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, mais seus anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Cabrália Paulista, 30 de Abril de 2021.

Assinam este Laudo,

Mayara Galdino Alves Batista
CORRETORA DE IMÓVEIS
CPF: 384.806.918-08
CRECI-SP: 186512

Alessandro Augusto Silva Gonçalves
ENGENHEIRO CIVIL
CPF: 383.213.588-02
CREA-SP Nº.5069150587



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

6- ANEXOS

ANEXO 01 - Legislação

LEI Nº 9.393, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1996.

Dispõe sobre o imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR

Seção VII - Dos procedimentos de Ofício

Art 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como da subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de Terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimento de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.

LEI Nº 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993

Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos Constitucionais relativos à reforma agrária, prevista no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

- I - localização do imóvel;
- II - aptidão agrícola;
- III - dimensão do imóvel;
- IV - área ocupada e anciandade das posses;
- V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

§ 1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA.

§ 2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel.

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

ANEXO 2 - Tabela de critérios para enquadramento nas classes; conforme BERTONI, J.; LOMBARDI, F. N. Conservação do solo. São Paulo: Ícone, 1990. 345p.

Limitações			Classes de Capacidade de Uso						
			I	II	III	IV	V	VI	
Profundidade Efetiva	1	Muito profundo (> 2m)	X						
	2	Profundo (1 - 2m)	X						
	3	Moderada (0,5 - 1 m)		X					
	4	Raso (0,25 - 0,5m)				X			
	5	Muito raso (< 0,25m)						X	
Textura	1	Muito argiloso			X				
	2	Argiloso		X					
	3	Média	X						
	4	Siltosa						X	
	5	Arenosa							
	6	Solos orgânicos					X		
Erosão	Laminar	0	Não aparente	X				X	
		1	Ligeira		X				
		2	Moderada			X			
		3	Severa						X
		4	Muito Severa						
	Sulcos	Superficiais desfeitos c/ prep. do solo)	7	Ocasionais		X			
			8	Frequentes			X		
			9	Muito frequentes				X	
		Rasos (não são desfeitos c/ prep. do solo)		Ocasionais			X		
				Frequentes				X	
				Muito frequentes					X
		Profundos (não podem ser cruzados c/ máq.)	7	Ocasionais				X	
			8	Frequentes					X
			9	Muito frequentes					
Voçorocas	9 V	Aparece o horizonte do solo							
Permeabilidade	1	Excessiva		X					
	2	Boa	X						
	3	Moderada		X					
	4	Pobre			X				
	5	Muito pobre					X		
Declive	A	0 - 3%	X				X		
	B	3 - 8%		X					
	C	8 - 20%			X				
	D	20 - 45%				X			
	E	45 - 75%							



MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

	F	> 75%						
Fertilidade aparente	1	Muito alta	X					
	2	Alta	X					
	3	Média		X				
	4	Baixa			X			
	5	Muito baixa						X
Pedregosidade	p1	Sem pedra	X					
	p2	< 1%		X				
	p3	1 - 10%			X			
	p4	10 - 30%				X		
	p5	30 - 50%						X
	p6	> 50%						
Risco de inundação	r1	Ocasional			X			
	r2	Frequente					X	
	r3	Muito frequente						
Deflúvio superficial	ds1	Muito rápido				X		
	ds2	Rápido			X			
	ds3	Moderado		X				
	ds4	Lento	X					
	ds5	Muito lento		X				X
Seca edafológica	se1	Muito longa						X
	se2	Longa				X		
	se3	Média			X			
	se4	Curta		X				
	se5	Muito curta	X					

M. Galvão

MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME
M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA
CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114
IM: 642 CRECI-SP: 186512
Contatos / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396 EMAIL:
magalldino@gmail.com
Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

ANEXO 3 - microrregião do IBGE, disponível em:

<http://www.bibliotecavirtual.sp.gov.br/imagens/galerias/saopaulo-mapas-rg.jpg>, Acessado em 15 de junho de 2020.



ANEXO 4 - Mapa Região Administrativa (RA) estado de São Paulo, comparado a Zoneamento ecológico Econômico (ZEE). Disponível em :

http://www.iea.sp.gov.br/out/imagens/RA_site.png Acessado em 15 de junho de 2020.





MAYARA GALDINO ALVES BATISTA-ME

M.GALDINO ASSESSORIA E AVALIACAO IMOBILIARIA

CNPJ: 28.295.787/0001-85 IE: 537.049.550.114 IM: 642 CRECI-SP: 186512

Contato / WhatsApp/Cel: (014) 9.9757-3396

EMAIL: magalldino@gmail.com

Rua 7 de Setembro, 644 – centro - Timburi - SP CEP: 18.860-000

ANEXO 5 - definições anteriores de classes

CONCEITO DAS CLASSES DE TERRAS AGRÍCOLAS

1 - MECANIZADA

São áreas destocadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, incluindo várzea sistematizada.

2 - MECANIZÁVEL

São áreas cuja declividade do solo (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, porém, ainda não há mecanização, devido à presença de vegetação adensada (mata ou capoeira), resto de desmatamento (tocos, troncos e galhos) e várzea não sistematizada (úmida).

3 - NÃO MECANIZÁVEL

São áreas cujo relevo e/ou profundidade do solo são desfavoráveis à execução de operações ou práticas agrícolas com máquinas e implementos motorizados, permitindo, porém, o plantio manual ou a tração animal. São consideradas também áreas não mecanizáveis, **as reservas legais**, tendo em vista que as mesmas só poderão sofrer algum tipo de desmatamento e/ou corte, mediante um plano de manejo sustentável, com projeto devidamente aprovado pelo IAP e/ou IBAMA.

4 - INAPROVEITÁVEIS

São áreas totalmente inaproveitáveis para atividades agropecuárias, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou inundáveis periodicamente, *despenhadeiro, pirambeira, penhascos, etc.*, com relevo íngreme ou reserva de **preservação permanente**, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.