



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, PARA O MUNICÍPIO DE SALTO GRANDE/SP.

Em cumprimento ao disposto na instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de Salto Grande para o ano 2025.

Período da realização da coleta dos dados: dezembro/2024 e janeiro/2025. Responsável Técnico: Eng.º Ambiental JOHNNY GABRIEL POCAI DA SILVA, CREA/SP nº: 5071409950.

1 - INTRODUÇÃO:

O Instituto de Economia Agrícola – I.E.A. e a Coordenadoria de Assistência Rural Sustentável (CDRS) realizam levantamentos de preços de terras agrícolas, por meio da rede de Casas de Agricultura existentes em quase todos os municípios do Estado de São Paulo. Os dados são coletados por município pela rede da CDRS que se baseia em questionários enviados pelo I.E.A., passando por uma depuração e análise no I.E.A. Como as instituições não públicas, os dados por município das informações são agregadas de acordo com a regionalização adotada pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo atualmente, Escritórios de Desenvolvimento Rural e pelo Governo de Regiões Administrativas.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente Laudo Técnico, realizado de acordo com a NBR 14.653-3 (ABNT), tem por objetivo apresentar o Valor da Terra Nua (VTN) do município de Salto Grande/SP, para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT), da Receita Federal do Brasil, em cumprimento ao estabelecido no convenio do ITR, firmado com este município, atendendo à Instrução Normativa da RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019.

3 - METODOLOGIA ADOTADA PARA DETERMINAÇÃO VALOR:

A metodologia utilizada para determinação do valor do hectare da terra nua no município de Salto Grande/SP, foi estabelecida conforme as características de mercado regional, com informações de corretores locais e anúncios de ofertas da região.

Este método busca coletar o máximo de informações de valores de mercado regional de imóveis, onde se formula baseando em comparações e semelhanças deles. A partir dos dados informados e valores coletados através de corretores e informações de anúncios, estipulamos o valor de terra nua, calculado por hectare no município de Salto Grande/SP.



Os respectivos valores informados neste Laudo são referentes à época, assim tais valores deverão ser atualizados anualmente, conforme a variação do mercado imobiliário.

4 - CONCEITOS:

Os conceitos básicos para definição são importantes, pois esclarecem etapas de pesquisa do trabalho. Os imóveis analisados possuem algum diferencial, o que implica diretamente em seu valor, principalmente no que diz respeito à:

- I. Acessibilidade;
- II. Distância do Núcleo Urbano;
- III. Aptidão Agrícola dos Solos.

Em relação à Aptidão Agrícola, podem se enquadrar como:

a) 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 irrigáveis ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

b) 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 relevos;

c) Lavoura – Aptidão Restrita: Terra 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;

d) Pastagem Plantada: Terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavoura temporária ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediana manejo e melhoramento;

e) Silvicultura ou Pastagem Natural: Terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume – se à prática com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;



f) 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.

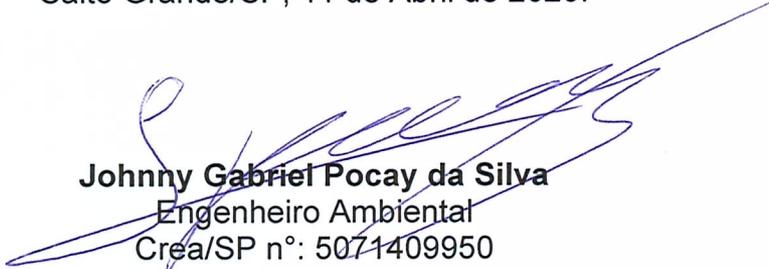
5 - CONSIDERAÇÕES:

Como foi relatado neste laudo, podemos observar que, para determinar o Valor de Terra Nua (VTN), deve-se levar em consideração uma série de fatores que podem ou não agregar valor ao Imóvel. Com um mercado imobiliário instável como o que temos, é necessário a verificação anual dos valores para que possa sempre estar atualizado nos padrões do mercado regional onde se encontra o município em questão.

Assim sendo, após o levantamento das características, aptidões e localizações dos imóveis, os valores definidos para a Valor Terra Nua (VTN) a serem praticados no município de Salto Grande/SP, para fins de ITR, no ano de 2025, são os descritos na tabela abaixo:

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$ 46.600,00	R\$ 37.100,00	R\$ 32.800,00	R\$ 29.300,00	R\$ 23.200,00	R\$ 22.700,00

Salto Grande/SP, 11 de Abril de 2025.



Johnny Gabriel Pocay da Silva
Engenheiro Ambiental
Crea/SP nº: 5071409950