

MARAPOMA

LAUDO ITR 2024

ART 2620240673143

Data base / abril 2024.

LEVANTAMENTO DO PREÇO DE TERRAS DA ZONA RURAL DO
MUNICÍPIO DE MARAPOAMA – SP

SOLICITANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARAPOAMA - SP

CNPJ: 65.712.580/0001-95

RUA XV DE NOVEMBRO, 141 – CENTRO – MARAPOAMA / SP.

LOCAL: ZONA RURAL MUNICÍPIO DE MARAPOAMA – SP

Engenheiro Agrônomo Evandro Farhat
CREA 0682544410
RNP 2618667239
CPF 169.773.338-71
Contato: 17 99773 5445
Email: tributos@marapoma.sp.gov.br

I. OBJETIVO

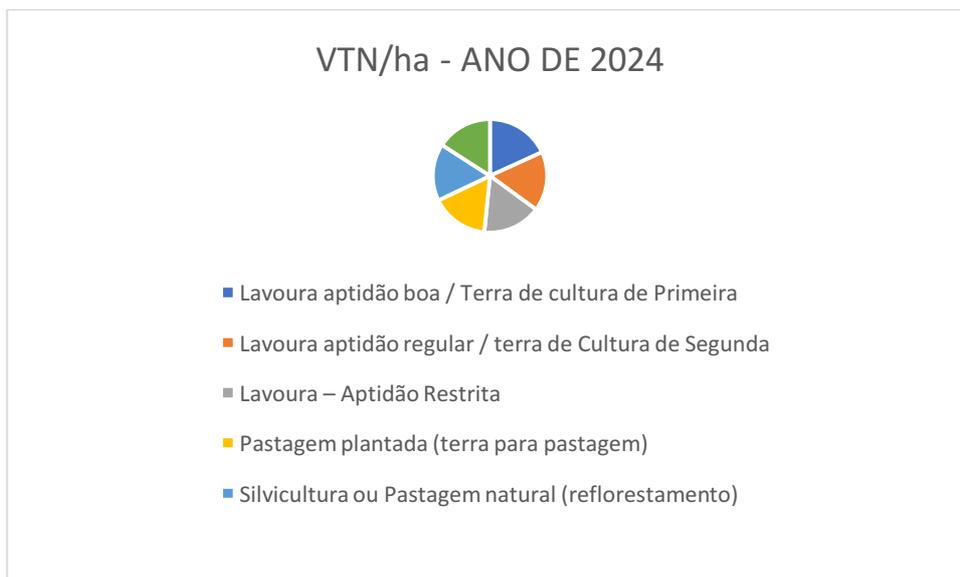
Avaliar o valor de terra nua (VTN/ha) para fins de apuração do valor do ITR 2024 para o município de MARAPOAMA, em cumprimento a determinação federal estabelecida na instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que revoga a instrução normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015, que dispõe sobre a prestação de informações do Valor da Terra Nua (VTN), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB).

De acordo com o Art. 3º classifica-se as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, sendo que foram enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| I - Lavoura - aptidão boa; | IV - Pastagem plantada; |
| II - Lavoura - aptidão regular; | V - Silvicultura ou pastagem natural; |
| III - Lavoura - aptidão restrita; | VI - Preservação da fauna ou flora. |

II. RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Valor da Terra Nua por hectare	-	VTN/ha - ANO DE 2024
Lavoura aptidão boa / Terra de cultura de Primeira		R\$ 40.124,26
Lavoura aptidão regular / terra de Cultura de Segunda		R\$ 37.500,00
Lavoura – Aptidão Restrita		R\$ 36.500,00
Pastagem plantada (terra para pastagem)		R\$ 36.000,00
Silvicultura ou Pastagem natural (reflorestamento)		R\$ 36.000,00
Preservação da Fauna ou flora (campos)		R\$ 35.000,00



A fim de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR 2024 para o município de Marapoama.

III. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os valores apurados neste trabalho, foram obtidos através de amostras de ofertas de mercado referentes a propriedades rurais do município, obtidas através de canais de comercializações devidamente referenciados. A esses foram acrescentados fatores especulativos, afim de se retirar todos os valores que não são frutos da produção agropecuária, e sim especulação do mercado imobiliário para diversos fins.

Os valores higienizados foram submetidos ao desconto de benfeitorias e outros elementos relacionados com a produção agropecuária conforme descrito no Art. 1º, § 1º da instrução normativa 1877/2019 da Receita Federal do Brasil.

“Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas”

Outro fato importante considerado na análise é com relação aos aspectos fundiários, bióticos, físicos, produtivos e sociais do município que serão utilizados nos ajustes de proporcionalidade na determinação do valor municipal. Para fins de efeito legal, considera-se a aptidão agrícola uma classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e caracteriza o uso da terra em função da utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

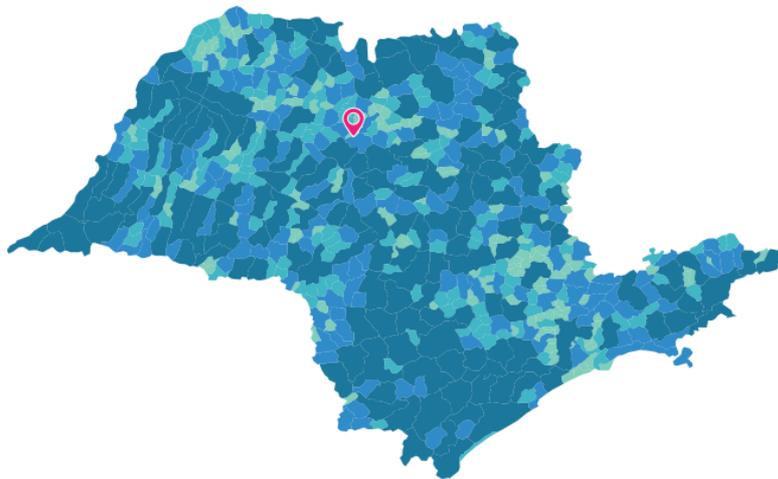
IV. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Fontes de Informações:

O levantamento das informações referentes as características fundiárias, produtivas, geoeconômicas, físicas e bióticas do município, foram obtidas através de órgãos governamentais, entre eles a Prefeitura Municipal de Marapoama, informações censitárias disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), contidas no Censo Agropecuário 2017, pelo censo LUPA (ano agrícola 2016/17) elaborados pela Coordenadoria de Desenvolvimento Rural Sustentável (CDRS/SAA-SP) e da base de dados disponibilizadas pelo IDEIA-SP (Infraestrutura de dados espaciais ambientais do Estado de São Paulo).

- **MARAPOAMA**

Área Total do Município	10.972,50 (ha)
Área rural cadastrada do Município	4,187 (ha)
Áreas complementares (rios, rodovias, massas de água, propriedades não cadastradas, aglomerações rurais)	110 (ha)



O município possui atualmente aproximadamente 3.292 mil moradores (IBGE) em uma área de 111.267km² (IBGE), sendo destinados para o desenvolvimento do agronegócio (propriedades rurais cadastradas - CDRS-SAA/LUPA) 10.972,5 ha.

Marapoama, está localizado no noroeste do Estado de São Paulo, a cerca de 450 km da capital paulista, o município, portanto, situa-se no caminho que liga a Grande São Paulo à região central do país, relativamente próximo dos principais polos econômicos e tecnológicos do interior de São Paulo - o Noroeste Paulista. Vizinho dos Municípios de Itajobi, Urupês e Eliziário, Marapoama, situa a 21 km a Sul-Oeste de Catanduva, a Maior cidade dos arredores.

O Distrito de Marapoama foi criado em 13 de janeiro de 1936, em território pertencente ao Município de Itajobi. Consolidou sua emancipação política em 30 de dezembro de 1991, quando tornou-se município. Gentílico: Marapoamense.

MARAPOAMA, Distrito criado com a denominação de Marapoama, pela lei estadual nº 2569, de 13-01-1936, subordinado ao município de Itajobi. No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o distrito de Marapoama figura no município de Itajobi. Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o distrito de Marapoama permanece no município de Itajobi.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1988. Elevado à categoria de município com a denominação de Marapoama, pela lei estadual nº 7644, de 30-12-1991, desmembrado do município de Itajobi. Sede no antigo distrito de Marapoama. Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1993. Em divisão territorial datada de 1995, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

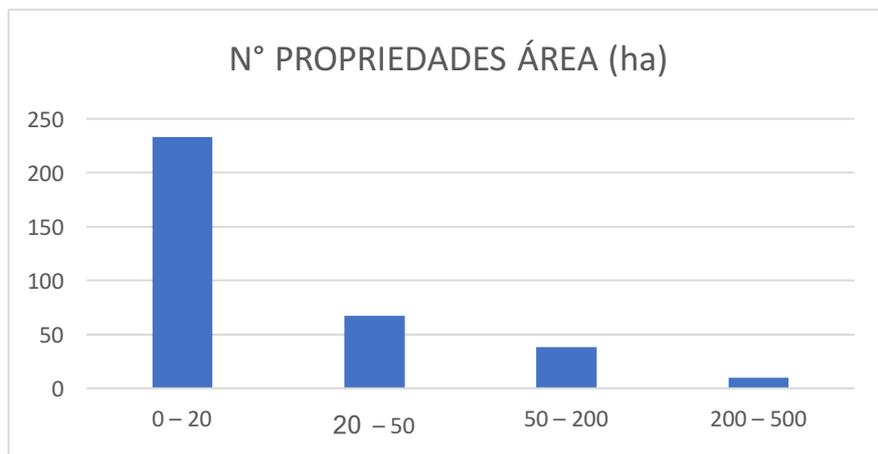
V. ASPECTOS FUNDIÁRIOS

O município possui a seguinte distribuição fundiária (Tabela 2) de acordo com o Levantamento Censitário das Unidades de Produção do Estado de São Paulo – Projeto LUPA da Coordenadoria de Desenvolvimento Rural Sustentável – CDRS vinculada à Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (SAA/SP), realizado no calendário agrícola 2016/17.

Os dados apresentados foram utilizados como base para determinação da área da propriedade considerada paradigma, (fórmula 1), esta área será utilizada na obtenção do valor das edificações e benfeitorias estruturais por ha, atenuando o valor de mercado da terra, sendo, portanto, um dos fatores, que somado ao valor da produção, determina o valor da terra nua.

Após os abatimentos dos valores das benfeitorias estruturais e do valor da produção foi obtido o valor da terra nua por hectare, a este valor será considerado como de enquadramento I, considerado como paradigma, nos outros enquadramentos (II, III, IV, V e VI), relacionados com as restrições físicas da área municipal, custo da produção e uso da propriedade.

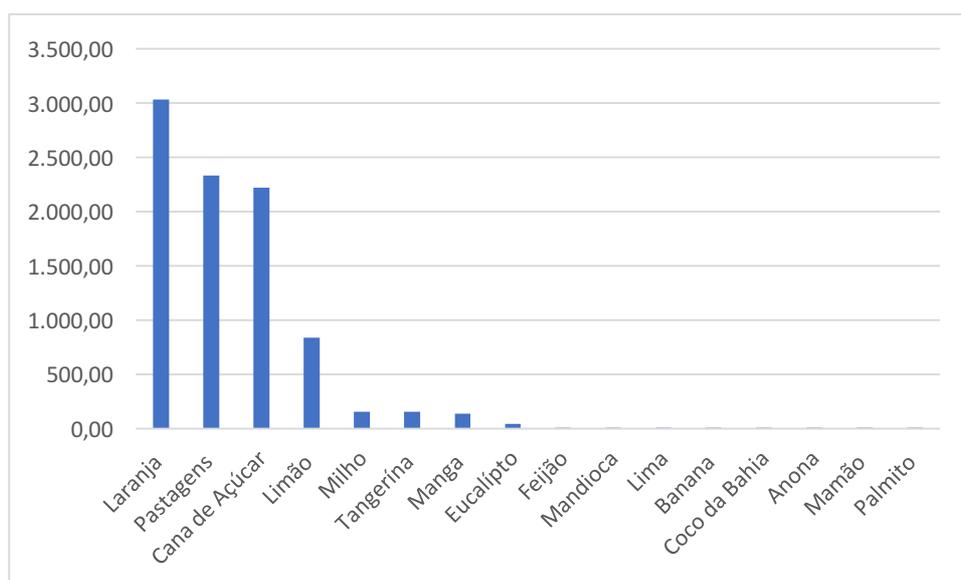
DESCRIÇÃO FUNDIÁRIA (ha)	Nº PROPRIEDADES ÁREA (ha)	
0 – 20	233	2.217,00
20 – 50	67	2.051,10
50 – 200	38	3.543,00
200 – 500	10	1.161,40
TOTAL	348	10.972,50



VI. ASPECTOS PRODUTIVOS

Na determinação do valor da produção, foi utilizada a base de dados do levantamento LUPA, censo agropecuário LUPA 2016/17, este definido com base no calendário agrícola 2016/17, levando-se em consideração todas as atividades produtivas de importância dentro do cenário Municipal. As atividades foram submetidas ao cálculo de proporcionalidade, objetivando determinar o valor da produção por hectare.

USO	ÁREA (ha)	USO	ÁREA (ha)
Laranja	3.032,60	Feijão	6,30
Pastagens	2.332,00	Mandioca	5,70
Cana de Açúcar	2.219,50	Lima	5,30
Limão	839,70	Banana	4,30
Milho	152,20	Coco da Bahia	3,30
Tangerina	152,00	Anona	0,50
Manga	138,00	Mamão	0,50
Eucalipto	41,00	Palmito	0,50



VI. INTRODUÇÃO

Versa, o presente trabalho, intitulado laudo de avaliação de terra nua (levantamento de preço de terras), para fins de **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA DAS TERRAS QUE COMPÕE A ZONA RURAL DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE MARAPOAMA - SP**, PARA O ANO DE 2024, estando presente elementos de pesquisa, devidamente homogêneos, para embasar os valores de mercado atualizados, incluindo levantamento de uso e ocupação do solo, seguindo parâmetros relativos ao INCRA/ITR, mediante a realização de Vistoria, Avaliação e Levantamento das terras inseridas na Zona Rural do Município de Marapoama -SP, fez-se necessário a apresentação do presente trabalho técnico, para atender as exigências públicas expressas na IN RFB número 1877/2019, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua, e ainda IN número 2.040/2021, da Receita Federal do Brasil, que dispõe sobre a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), referente ao exercício de 2024.

Nível de Precisão da Avaliação

O laudo segue o rito, diretrizes e critérios estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 14.653-1/01 e 14.653-3/04, enquadrando o presente trabalho em GRAU III de precisão de estimativa, conforme item 9.3 da ABNT NBR 14653-3:2004.

Metodologia de Avaliação

O presente laudo de avaliação, apoia-se na norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil, NBR 14.653-3:2004, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além de estar de acordo com a Lei Federal número 4.504 de 30/11/1994 e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

O método de avaliação empregado foi o Método Comparativo Direto (homogeneização de elementos de pesquisa), aplicando-se o conceito de terra nua, onde as terras são avaliadas em função de sua capacidade de uso, localização e demais fatores pertinentes, porém sem vegetação e benfeitorias, as quais são avaliadas separadamente, assim, a coleta de elementos no mercado imobiliário, neste caso, com todos elementos inseridos na

mesma região Geoeconômica do imóvel avaliado, acompanhados das suas descrições físicas e de localização.

Considerando, o objetivo do presente laudo, não foram incluídas na presente avaliação, as benfeitorias, bem como explorações vegetais ou melhorias de qualquer natureza, que integrem o presente imóvel avaliando.

Para obtenção do Valor da Terra nua, que compõe a zona rural do município presente imóvel rural, para o ano de 2024, houve a necessidade de avaliação atual de mercado, através do método comparativo direto, além de aplicar ao valor atual apurado, os percentuais cabíveis a título de regressão, com base na tabela estatística de valores de terra nua (2017 a 2022) do Instituto de Economia Agrícola – IEA, vinculado a Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo.

Caracterização das Terras da Zona Rural

O município está voltado para exploração da cultura de cana de açúcar, limão, laranja, tangerina, manga, pastagens, seringueira e pecuária bovina.

Marapoama é um Município pertencente à região sudeste do Estado de São Paulo, sendo sua Região Administrativa e sua Região de Governo de São José do Rio Preto. Localiza-se a aproximadamente 361 quilômetros da capital paulista e seus Municípios vizinhos são: Itajobi, Elisiário e Urupês, possui uma extensão territorial de 111,3 km², a uma altitude de 467 metros.

Aspectos Geológicos

O município de Marapoama

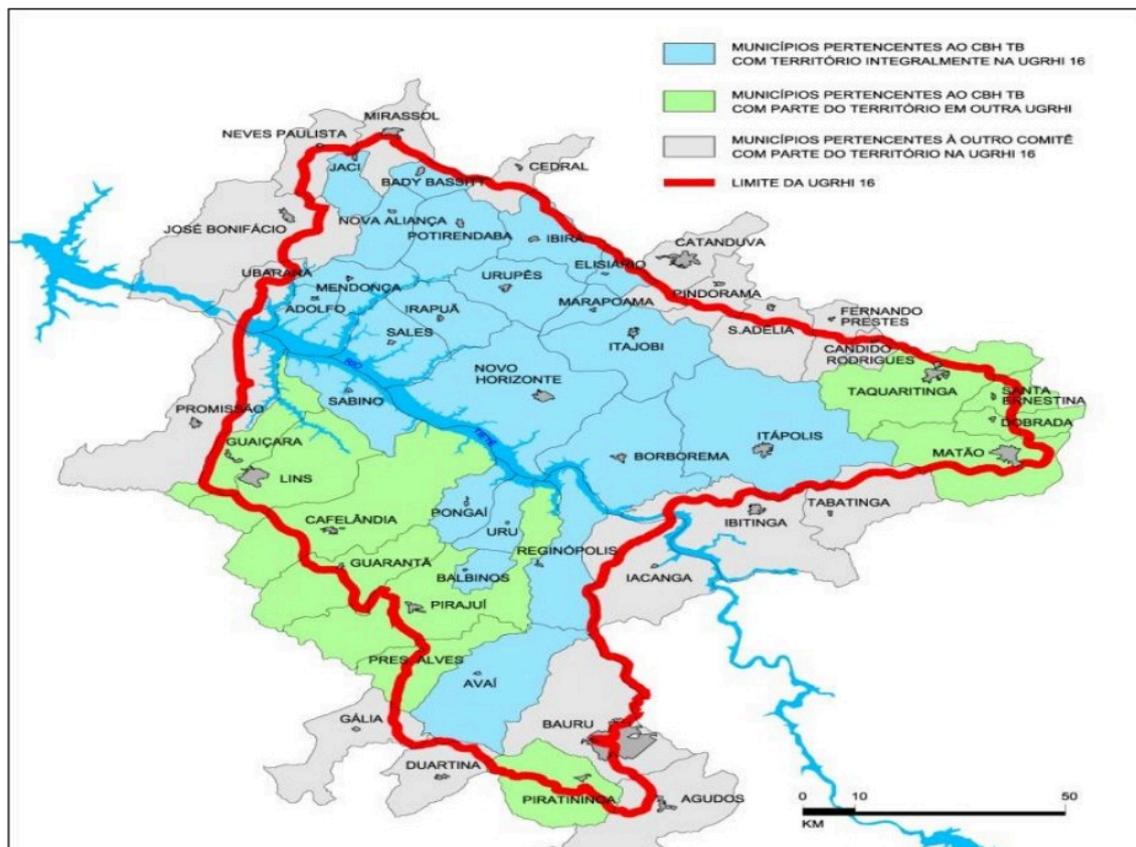
A área do Município de *Marapoama* é composta por rochas sedimentares e depósitos vulcânicos da Bacia do Paraná (Formação Serra Geral – JKsg) e rochas sedimentares (Formação Adamantina - Ka) pertencem ao Grupo Bauru e recobrem a formação Serra Geral, onde geralmente se observa uma discordância angular muito disfarçada.

As características geológicas da área em estudo refletem fundamentalmente a evolução histórica da Bacia Sedimentar do Paraná. As rochas basálticas formaram-se devido a um intenso vulcanismo que ocorreu no início do período Cretáceo, quando ainda prevaleciam

condições desérticas na Bacia do Paraná, acompanhado de perturbações tectônicas que geraram arqueamentos e soerguimento nas suas bordas, associados ao grande número de falhamentos, responsáveis pela estrutura atual da bacia. Posteriormente, durante o Cretáceo Superior, já em clima semi-árido, depositaram-se sobre a seqüência dos derrames basálticos, em ambiente flúvio-lacustre, as seqüências areníticas do Grupo Bauru. A Tabela 5 contém uma síntese das unidades geológicas.

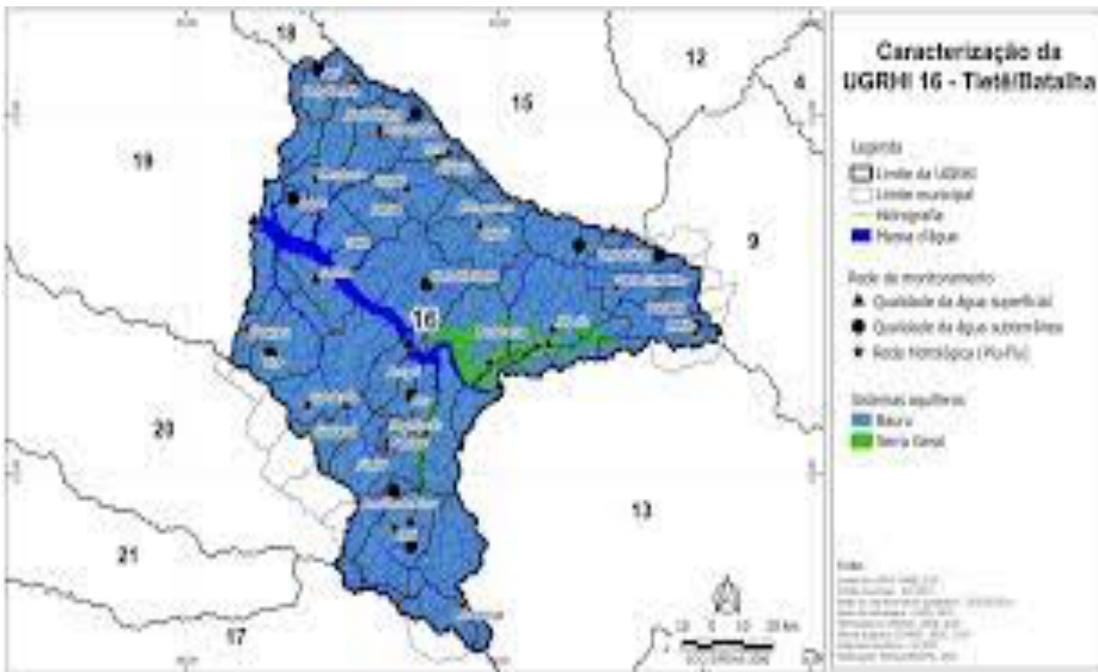
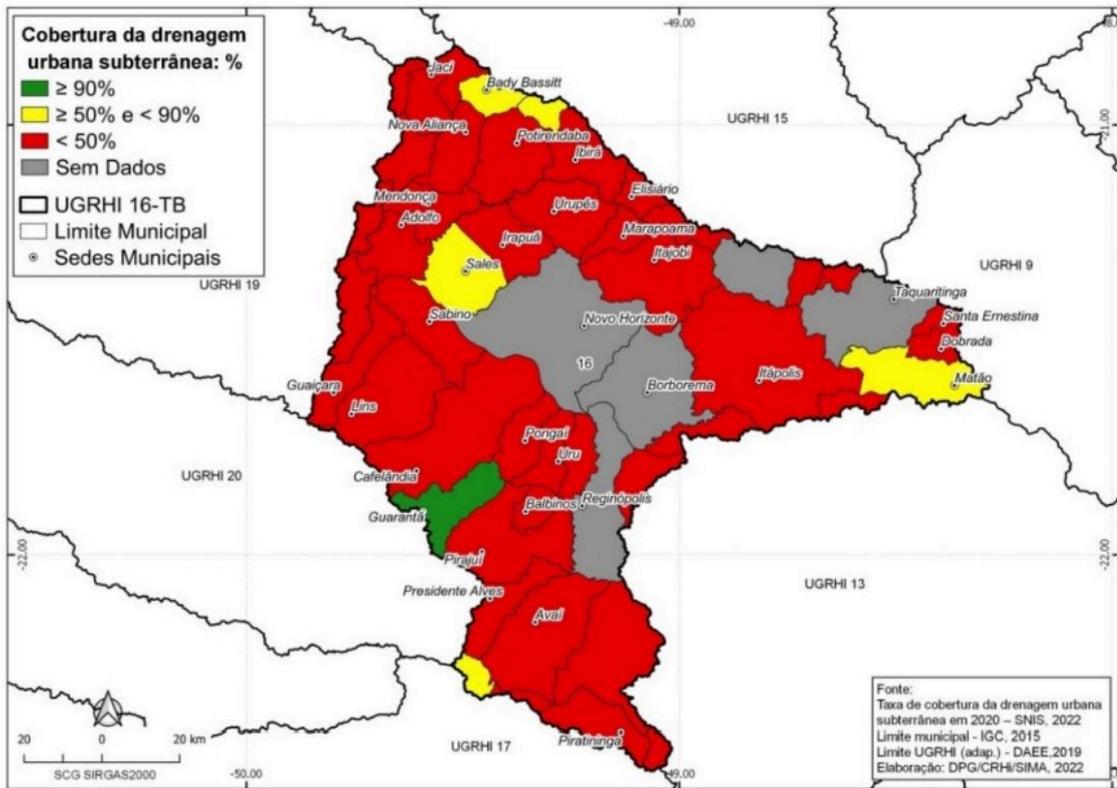
Tabelas 5 – Unidades geológicas da área

Período (idade)	Símbolo/ Formação geológica	Litologias
Mesozoico	(Ka) Sedimentos Adamantina (Unidade Aquifera Bauru)	Arenitos finos a muitos finos, podendo apresentar cimentação e nódulos carbonáticos, com lentes de siltitos argilosos e argilitos, ocorrendo em bancos maciços. Teor de matriz variável, cores creme e vermelho.
	(Jksg) Formação Serra Geral (Unidade Aquifera Serra Geral)	Basalto toleíticos em derrames tabulares superpostos e arenitos intertrapianos.



Geomorfologia

O estudo da Geomorfologia do município de Marapoama, foi realizado baseando-se no Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo, desenvolvido pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, no ano de 1981. A Figura abaixo, ilustra a área do Município de Marapoama em relação ao Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo.

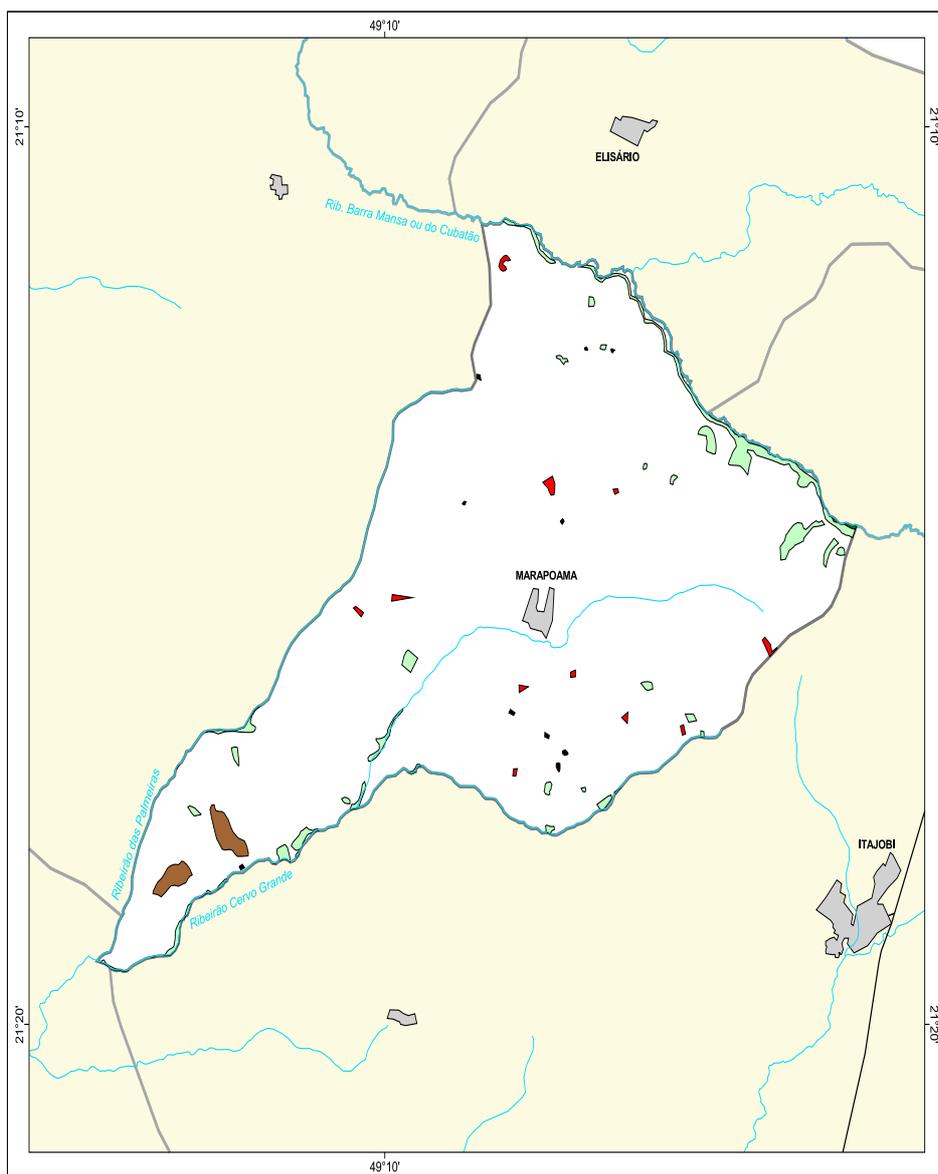






MAPA FLORESTAL DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARAPOAMA



cobertura vegetal

- mata
 - capoeira
 - cerrado
 - cerradão
 - campo cerrado
 - campo
 - vegetação de várzea
 - mangue
 - restinga
 - vegetação não identificada
 - reflorestamento
- curso d'água
 - represa
 - limite municipal
 - vias de circulação
 - área urbana
 - Unidade de Conservação

Cobertura Vegetal	área (ha)	% *
mata	2,03	0,02
capoeira	265,65	2,35
cerrado	77,22	0,68
vegetação não classificada	7,65	0,07
TOTAL	362,55	3,12
reflorestamento	29,54	0,26

* (em relação a área do município)
área do município: 11.300 ha

Localização no Estado de São Paulo

Unidades de Gerenciamento dos Recursos Hídricos



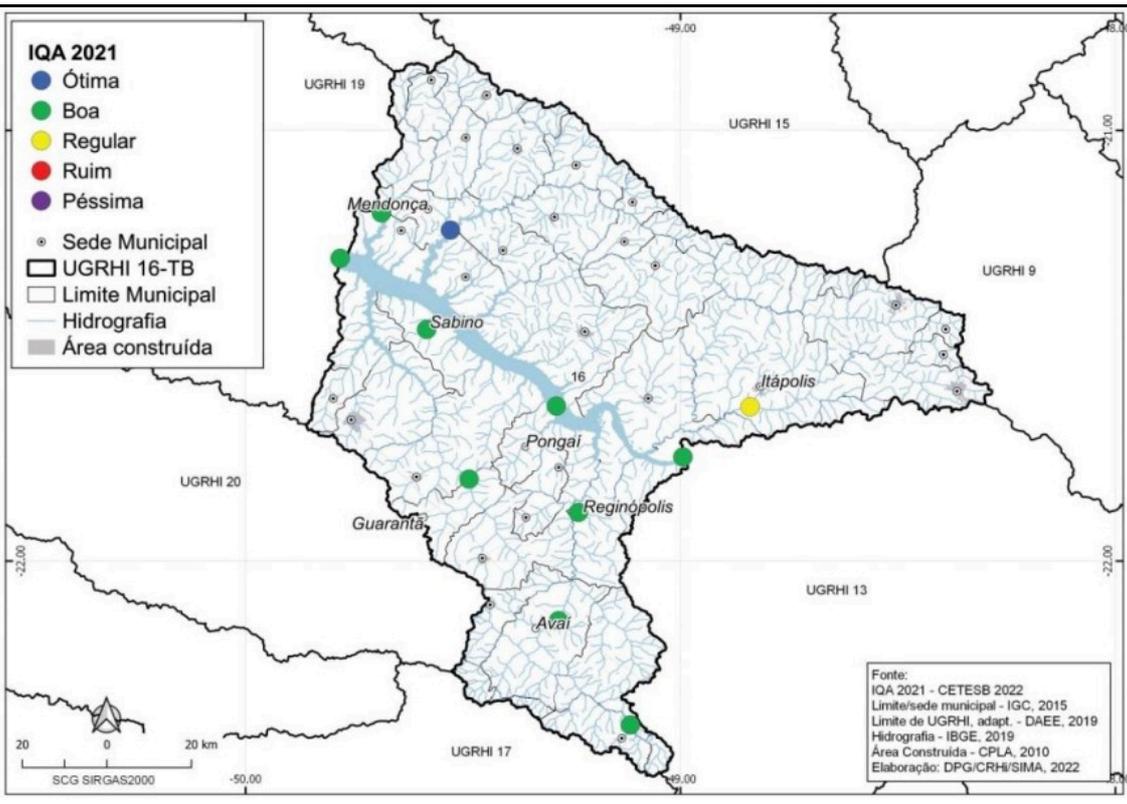
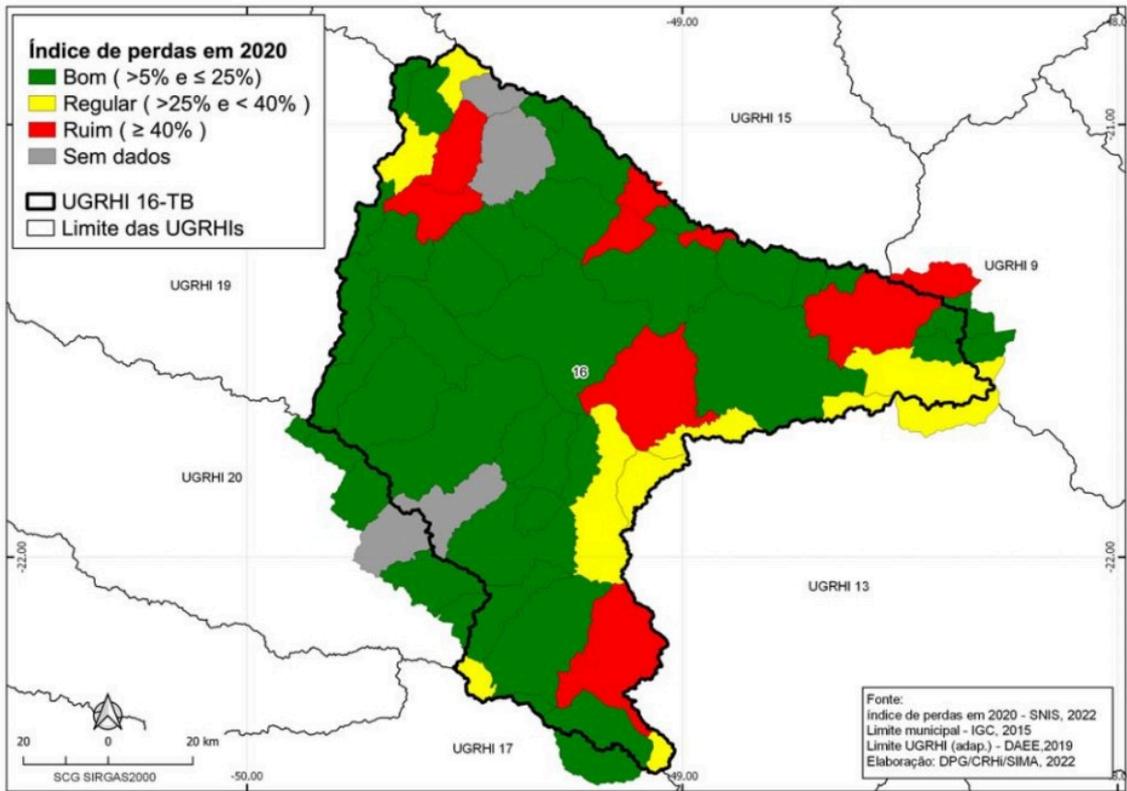
1:100.000



SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CUIDANDO DE GENTE



Bacia Bauru

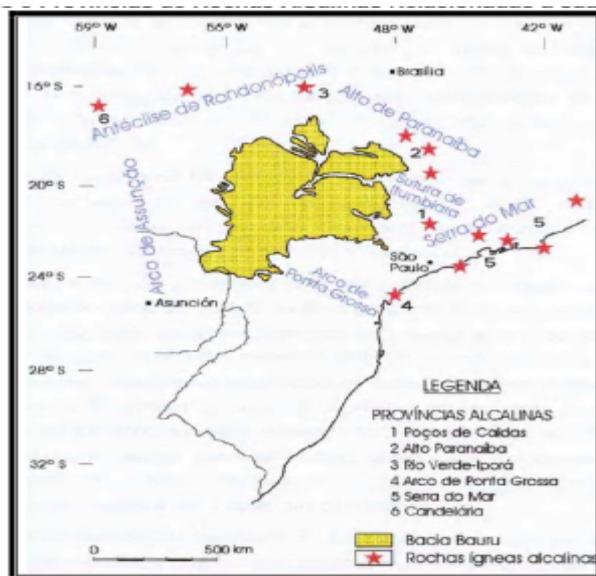
A designação da Bacia Bauru como unidade tectônica distinta da evolução da Bacia do Paraná, para os sedimentos existentes sobre a extensa capa formada pelas rochas vulcânicas, foi proposta por FERNANDES (1992) e FERNANDES & COIMBRA (1992), embora a denominação de Bacia Bauru para os sedimentos existentes sobre as camadas de basaltos já tenha sido utilizada anteriormente, mas não proposta formalmente (e.g. FÚLFARO et.al., 1982; IPT, 1989).

Esta Bacia desenvolveu-se no Cretáceo Superior (entre 90/65 milhões de anos atrás, aproximadamente), na porção centro-sul da Plataforma Sul-Americana, por subsidência termomecânica ocasionada pelo espesso manto de derrames basálticos (RICCOMINI, 1995, 1997; FERNANDES & COIMBRA, 1996; FERNANDES, 1998).

Ela acumulou uma sequência sedimentar essencialmente arenosa, atualmente com espessura máxima próxima de 300 m, numa área de aproximadamente 370.000 km².

A Figura 03, obtida de FERNANDES (1998), mostra a área de distribuição dos sedimentos da Bacia Bauru e a localização aproximada de diversas estruturas regionais que influíram, em maior ou menor grau, na sua evolução, assim como de províncias alcalinas de idade contemporânea à deposição dos sedimentos Bauru.

No contexto regional e tectônico, a Bacia Bauru é limitada pelo Alto de Paranaíba, a nordeste; pelo Arco de Ponta Grossa e lineamentos associados, a sul-sudeste; pelo Arco de Assunção, a oeste; pela Antéclise de Rondonópolis, a norte-noroeste; e pela Serra do Mar, importante feição estrutural situada em toda a borda leste-sudeste de sua área de ocorrência (figura 3)



Fonte: FERNANDES, (1998).

A sedimentação na Bacia Bauru ocorreu em duas fases principais, a primeira em condições essencialmente desérticas e, a segunda, em clima semiárido, embora com maior presença de água (FERNANDES, 1998). A Figura 04 ilustra o modelo de evolução na área da porção norte da Bacia do Paraná, a partir do Triássico / Jurássico.

Formação Adamantina

A Formação Adamantina ocorre por toda a extensão do Grupo Bauru, aflorando na grande maioria do Estado de São Paulo. Uma das poucas exceções, é na região do Espigão de Marília onde ocorre entre a Formação Marília, no topo, e a Formação Araçatuba, logo abaixo.

Seu contato superior é definido por interdigitações com as rochas da Formação Marília e o inferior pela transição dos depósitos pelíticos da Formação Araçatuba para depósitos progressivamente mais arenosos à medida que se aproxima da Formação Adamantina (Paula e Silva, 2003).

De acordo com Soares et.al. (1980), essa Formação têm como principal característica a presença de bancos de arenitos de granulação fina a muito fina, com coloração de róseo a castanho, com estratificações cruzadas, alternados com bancos de lamitos, siltitos e arenitos lamíticos, de cor castanho-avermelhado a cinza-castanho, maciços ou com leve

acamamento plano-paralelo, frequentemente com marcas de onda e microestratificações cruzadas, com ocorrências comuns de seixos de argilito, cimento e nódulos carbonáticos. Paula e Silva (2003) definiu a unidade, a partir de dados geofísicos, como depósitos arenosos acanalados, com padrão granulométrico de granodecrescência ascendente predominante.

A frequência de intercalações pelíticas e o conteúdo argiloso diminuem em direção ao topo da Formação. Segundo o autor, a sucessão reflete sistemas fluviais progradantes.2.2.4.

Aspectos Geomorfológicos.

O Município de Marapoama, de acordo com a Divisão Geomorfológica de São Paulo realizado pelo IPT (1981), se encontra no domínio geomorfológico do Planalto Ocidental do Estado de São Paulo. A Geomorfologia da região é decorrente das rochas sedimentares cretáceas da Bacia do Bauru (Formação Adamantina).

A Figura infra alinhada, abaixo, mostra a geomorfologia regional, no entorno do município de Marapoama, de acordo com o Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (IPT, 1981), na escala 1:1.000.000.

Na área do município de Marapoama ocorrem apenas as Colinas Médias (Figura infra alinhada). Essa unidade está mais bem caracterizada a seguir.

Colinas Médias

Assim como as Colinas Amplas, esse é um tipo de relevo de degradação em planaltos dissecados em que predominam as baixas declividades (até 15%), com amplitudes locais inferiores a 100m.

Possuem interflúvios de 1 a 4 km², topos aplainados e vertentes com perfis convexos a retilíneos. São caracterizadas por drenagem de média a baixa intensidade com padrão sub-retangular, vales abertos a fechados, planícies aluviais interiores restritas e presença eventual de lagoas perenes ou intermitentes.2.2.5.

Aspectos Pedológicos

Os solos predominantes no município de Tatuí são os Latossolos Vermelhos (LV) e os Argissolos Vermelho-Amarelos (PVA).

Os Latossolos Vermelhos apresentam cores vermelhas acentuadas (Figura 06), devido aos teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário em ambientes bem drenados, e características de cor, textura e estrutura uniformes em profundidade (EMBRAPA, 1999).

Por serem profundos e porosos ou muito porosos, apresentam condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade, principalmente se forem eutróficos (de fertilidade alta). No entanto, o potencial nutricional dos solos será bastante reduzido se forem álicos, pois existe a "barreira química" do alumínio que impede o desenvolvimento radicular em profundidade.

Se o solo for ácrico, existe também uma "barreira química", mas neste caso, sendo mais relacionados aos baixos valores da soma de bases (especialmente cálcio) do que à saturação por alumínio, que não é alta nos solos ácricos.

Além destes aspectos, são solos que em condições naturais, apresentam baixos níveis de fósforo (EMBRAPA, op. cit.).

A classe dos Argissolos Vermelho-Amarelos está presente em todo o território nacional, do Amapá ao Rio Grande do Sul, constituindo a classe de solo das mais extensas no Brasil, ao lado dos Latossolos.

Ocorrem em áreas de relevos mais acidentados e dissecados do que os relevos nas áreas de ocorrência dos Latossolos. Os Argissolos Vermelho-Amarelos podem ser classificados no terceiro nível categórico do SiBCS como demonstrado no Quadro 01, onde são relacionadas as características destas classes de solo e as implicações para uso e manejo. Quadro 01 - Terceiro Nível de Classificação dos Argissolos Vermelho-Amarelos.

Dentre essas unidades (LV e PVA) ocorrem diversas subdivisões, mas no Município de Marapoama ocorrem apenas as associações LV-78, PVA-2 e PVA-10, de acordo com

o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (Figura 6), que estão caracterizadas abaixo no quadro seguinte.

Quadro descritivo - Descrição das Associações Pedológicas que Ocorrem no Município de Marapoama.

Solo Predominante	Associação Pedológica	Descrição
LV	LV-78	Latossolos Vermelhos distróficos A moderado textura média relevo plano + Argissolos Vermelhos-Amarelos e Vermelhos ambos eutróficos e distróficos A moderado textura arenosa/média e média relevo suave ondulado.
PVA	PVA-2	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos abruptos ou não A moderado textura arenosa/média e média relevo suave ondulado e ondulado.
	PVA-10	Argissolos Vermelhos-Amarelos eutróficos + Argissolos Vermelhos distróficos e eutróficos ambos textura arenosa/média e média relevo suave ondulado + Latossolos Vermelhos distróficos textura média relevo plano todos A moderado.

Fonte: TCA Soluções e Planejamento Ambiental Ltda - EPP, (modificado Oliveira et. al., 1999).

Os solos predominantes no município são:

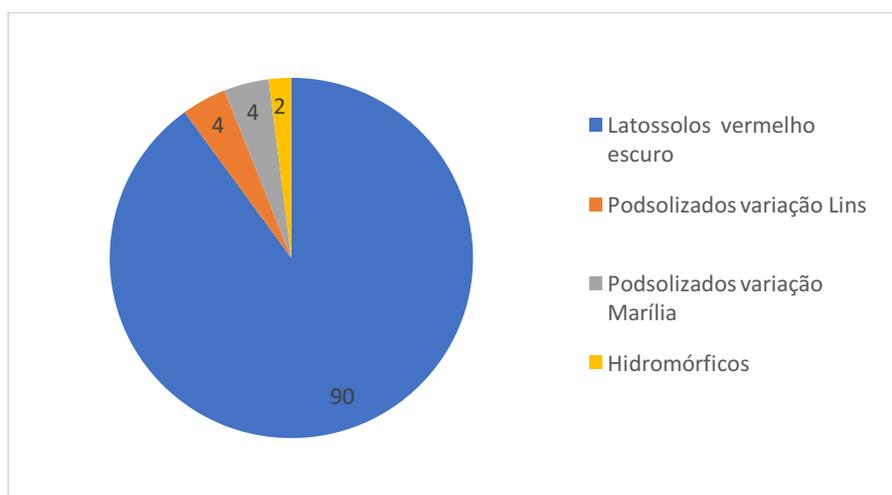
Latossolo vermelho-escuro fase arenosa (90 %). É um tipo de solo originado do arenito Bauru sem cimento calcário e apresenta cor vermelho e vermelho-escuro.

solos podsolizados variação Lins (4%). Solo arenoso.

solos podsolizados variação Marília (4%). Solo tipo arenoso.

solos hidromórficos (2%).

TIPOS DE SOLOS	(%)
Latossolos vermelho escuro	90
Podsolizados variação Lins	4
Podsolizados variação Marília	4
Hidromórficos	2



LATOSSOLOS: Vermelhos Distróficos: São solos minerais com teores médios a altos de Fe_2O_3 , conhecidos anteriormente como Latossolos vermelho-escuro. Possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Suas condições físicas aliadas ao relevo plano ou suavemente ondulado favorecem sua utilização para a agricultura.

São solos profundos de intemperização intensa (desgaste do solo) chamados popularmente de solos velhos, com horizontes homogêneos, argilas com predominância de óxidos de ferro, alumínio, silício a argilas de baixa atividade (baixa CTC), fortemente ácidos e baixa saturação de bases, estando associados normalmente a relevos planos e suave ondulado e, mais raramente, a áreas mais acidentadas.

Devido às boas condições físicas e aos relevos mais suaves, apresentam alto potencial para o uso agrícola. São largamente utilizados na produção agrícola. Suas limitações estão mais relacionadas à baixa fertilidade verificada na maioria dos latossolos e baixa retenção de umidade, quando de texturas mais grosseiras e em climas mais secos.

O manejo dos Latossolos requer, de um modo geral, a adoção de correção de acidez, adubação e, nos climas mais secos, de irrigação em função da exigência da cultura. São normalmente resistentes aos processos erosivos, devido às boas condições físicas. No entanto, verifica-se que o uso intensivo de mecanização tem ocasionado a compactação destes solos, tornando-os mais suscetíveis à erosão.

As terras que compõem a Zona Rural do Município de Marapoama, possuem a seguinte classificação agrônômica (Classes de Capacidade de Uso):

Classes I e II (18%), Classe III (50 %), Classes IV e V (20%) e Classes VI, VII e VIII (12%) de acordo com as classes de capacidade de uso segundo o Manual Para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de capacidade de Uso; 1983 – Lepsch, onde:

CLASSE I: terras com nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação de solo. Detém solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil e fertilidade média a alta.

CLASSE II: terras com limitações moderadas para seu uso, sujeitas a riscos moderados de depauperamento, terras férteis desde que sejam cultivadas através da aplicação de práticas especiais de conservação de solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

CLASSE III: terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, afim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

CLASSE IV: terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto a conservação do solo.

CLASSE V: terras praticamente livres de erosão severa, mas impróprias para exploração de culturas anuais, por possuírem baixa capacidade de armazenamento de água, ou enxarcamento, mas apropriadas para pastagens, florestas ou culturas permanentes específicas.

CLASSE VI: terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas culturas permanentes protetoras do solo, como seringueira, desde que adequadamente manejadas, são terras medianamente susceptíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

CLASSE VII: terras sujeitas a muitas limitações permanentes, impróprias para culturas anuais, altamente susceptíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais, normalmente são muito íngremes, pedregosas, solos rasos, erodidas ou com deficiência significativa de água.

CLASSE VIII: terras que prestam para proteção e abrigo de fauna e flora silvestre.

Em síntese, o critério de classificação agronômica empregado nas terras da ZONA RURAL do Município de Marapoama, se enquadra nos parâmetros adotados pela SAA/SP – IEA, assim conceitualmente descritos.

VII. OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação foi determinar o valor de VTN/ha (Valor de terra nua) de acordo com o seu enquadramento definidos no Art. n° 3, da instrução normativa 1.877 de 14 de março de 2019, subtraídos os valores de benfeitorias, portanto, serão seis (6) avaliações conforme descritas a seguir.

A caracterização do município levando em conta alguns critérios se torna importante, visto que, cada atividade agropecuária desenvolvida, tem suas particularidades e valores de investimento. Entende-se por benfeitoria toda as edificações necessárias a atividade rural, como todo custo para implantação das culturas de interesse econômico, conforme descritos nas tabelas 4 e 5.

1. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão boa.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que possuem produtividade elevada ou custos de produção abaixo do considerado normal para a cultura;

2. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão regular.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações medianas para a produção sustentável, e apresentam produtividade e custos normais para as produções ou atividades desenvolvidas;

3. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão restrita.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta maiores limitações para a produção sustentável, que reduzem a produtividade e elevam os custos acima do considerado normal para as culturas ou atividades exploradas; de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

4. Avaliação de VTN/ha para pastagem plantada.

Considerando: 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, aptidões (boa, regular ou restrita) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de pastoreio, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

5. Avaliação de VTN/ha para silvicultura ou pastagem natural.

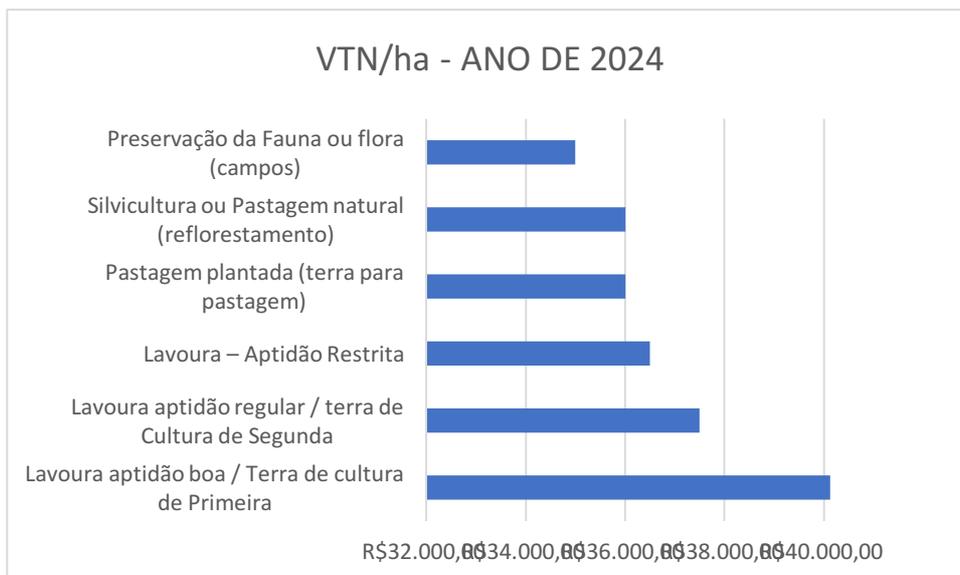
Considerando: terra inapta aos usos indicados anteriormente, mas que é apta a usos menos intensivos, aptidões (boa, regular, restrita ou pastagens) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de silvicultura, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

6. Avaliação de VTN/ha para preservação da fauna ou flora.

Considerando: terra inapta para os usos indicados anteriormente, 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.

VIII. VALORES DE CADA ENQUADRAMENTO

Valor da Terra Nua por hectare	-	VTN/ha - ANO DE 2024
Lavoura aptidão boa / Terra de cultura de Primeira		R\$ 40.124,26
Lavoura aptidão regular / terra de Cultura de Segunda		R\$ 37.500,00
Lavoura – Aptidão Restrita		R\$ 36.500,00
Pastagem plantada (terra para pastagem)		R\$ 36.000,00
Silvicultura ou Pastagem natural (reflorestamento)		R\$ 36.000,00
Preservação da Fauna ou flora (campos)		R\$ 35.000,00



REGIÃO GEOECONÔMICA DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE MARAPOAMA

Localização e Dados Gerais do Município

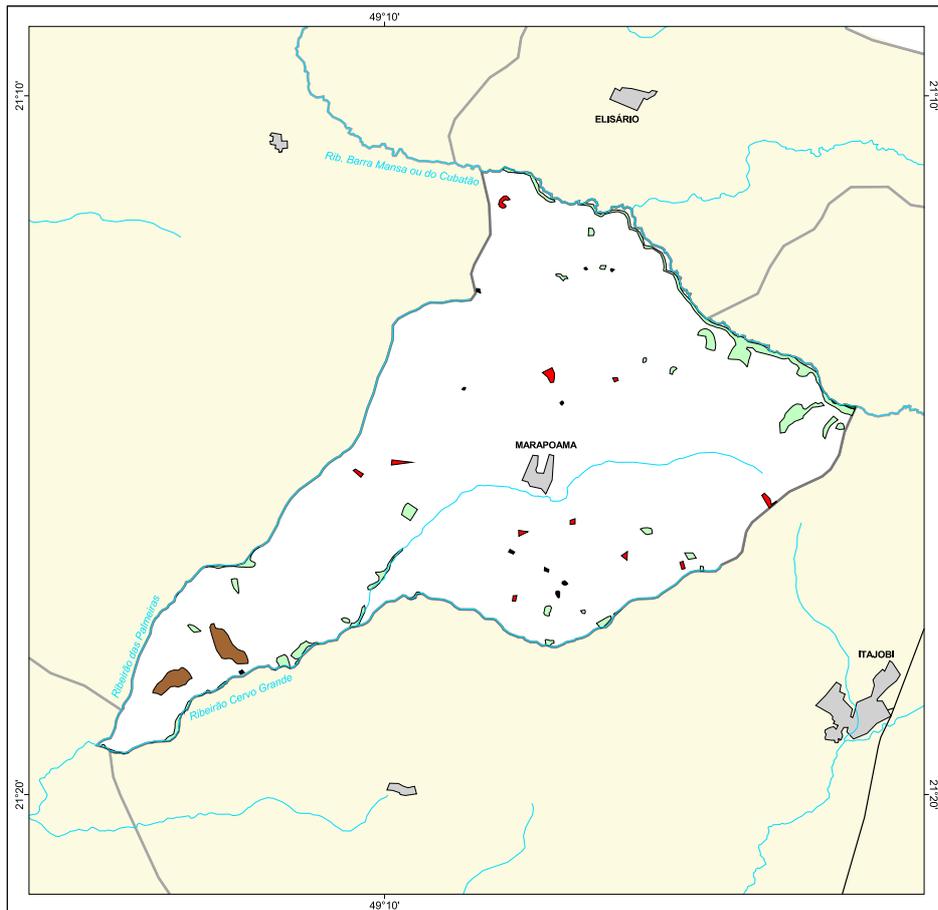


Pertencente a Regional CATI/SAA/SP do Escritório de Desenvolvimento Regional - EDR – São José do Rio Preto. Figura abaixo - Localização do Município



MAPA FLORESTAL DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARAPOAMA



- cobertura vegetal**
- mata
 - capoeira
 - cerrado
 - cerradão
 - campo cerrado
 - campo
 - vegetação de várzea
 - mangue
 - restinga
 - vegetação não identificada
 - reflorestamento
- curso d'água
 - represa
 - limite municipal
 - vias de circulação
 - área urbana
 - Unidade de Conservação

Cobertura Vegetal	área (ha)	% *
mata	2,03	0,02
capoeira	265,65	2,35
cerradão	77,22	0,68
vegetação não classificada	7,65	0,07
TOTAL	352,55	3,12
reflorestamento	29,54	0,26

* (em relação a área do município)
área do município: 11.300 ha

Localização no Estado de São Paulo
Unidades de Gerenciamento dos Recursos Hídricos

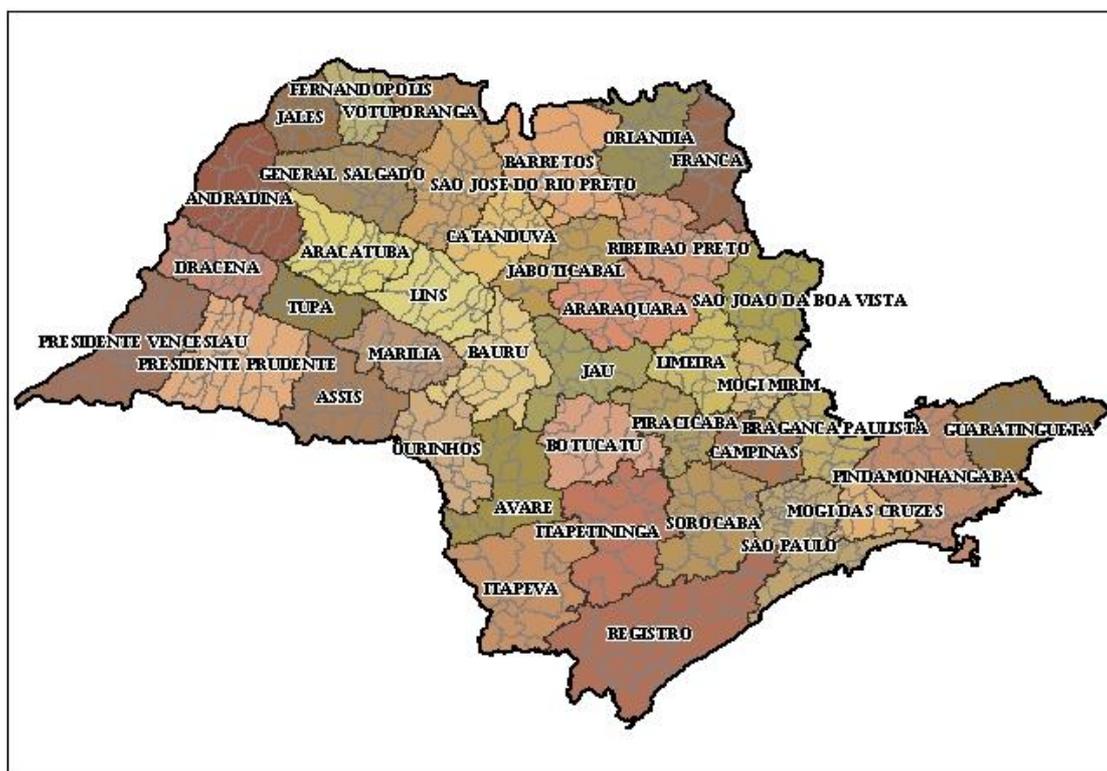


1:100.000



SECRETARIA DO
MEIO AMBIENTE





Hidrografia

- Ribeirão Cubatão
- Ribeirão Cervo Grande

A Bacia Hidrográfica do Ribeirão Cubatão e Ribeira Cervo Grande

IX. AVALIAÇÃO DAS TERRAS NUA

Para avaliação correta das terras da Zona Rural do Município de Marapoma, nos termos da NBR 14653- 3 (norma da ABNT para avaliação de imóveis rurais), foi utilizado o método comparativo direto, acompanhado do critério do valor médio do hectare, obtido através da escolha de dados preenchendo as seguintes condições:

1. Dados de elementos de pesquisa obtidos exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. (EDR – São José do Rio Preto).

Tratamento de dados

Com base na NBR 14653-3 – Norma para Avaliação de Imóveis Rurais – ABNT, todos elementos coletados, pertencem à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, bem como potencial de exploração equivalente, de acordo com sua aptidão agrícola.

Levantamento de preços de terras agrícolas

O levantamento de preços de terras agrícolas é realizado, nos municípios do Estado São Paulo, pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA - APTA) em conjunto com a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

O presente trabalho, tem o objetivo de determinar o valor de Mercado da Terra Nua (VTN), atendendo todos os requisitos da Instrução Normativa Número 1877 de 14 de março de 2019, art. 1º, § 1º.

Foram levantadas informações de 3 (três) fontes distintas:

1 – A primeira fonte de informação é do setor público: os dados 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 á cooperativa ou associação de produtores rurais com participação significativa no município de Marapoama.

3 – a terceira fonte de informação é o setor imobiliário: os dados são levantados junto aos corretores de imóveis, e ainda 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 de 6 (seis) classes de aptidão agrícola estabelecidas pela receita federal conforme a **instrução normativa RFB número 1877/2019**.

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 á 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 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.

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 do Município de Marapoama.

Os Valores da Terra Nua (VTN) servem como valor médio referencial para o Município, não sendo os menores, nem os maiores 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.

Ainda, de acordo com a norma NBR 14.653-3, PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, em vigor desde julho de 2004, embasamos esta avaliação também de acordo com os itens 9.1.1 e 9.1.2.2, enquadrando este trabalho em GRAU III.

Considera-se terra nua o imóvel rural, por natureza, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

X. VALOR DA TERRA NUA AGREGADO DE ÁREA ESPECIAL DE IMÓVEIS RURAIS CLASSIFICADOS COMO GLEBAS URBANIZÁVEIS.

Informa que o presente laudo de avaliação de terra nua, não pautou sobre avaliação de eventuais áreas especiais existentes no município, nos termos das Normas da ABNT Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e de aplicação concreta para laudos de avaliação de glebas urbanizáveis, não se valendo para fins de apuração de ITR.

XI. ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos, lavro o presente Laudo de Avaliação, contendo 34 laudas, numeradas, sequencialmente, impressas, datadas e assinada, contendo o seguinte resultado nos termos do Art. 3º da Instrução normativa 1877/2019, explicitando o Valor da Terra Nua para efeito de Declaração do ITR. E Instrução normativa 2.040/2021 da Receita Federal do Brasil.

Firme o presente,

Marapoama, 22 de abril de 2024.

Engenheiro Agrônomo Evandro Farhat
CREA 0682544410
RNP 2618667239
CPF 169.773.338-71
Contato: 17 99773 5445
Email: tributos@marapoma.sp.gov.br

ART 2620240673143



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

2620240673143

1. Responsável Técnico

EVANDRO FARHAT

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2618667239

Registro: 0682544410-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE MARAPOAMA**

Endereço: **Rua 15 DE NOVENBRO**

Complemento: **PREFEITURA**

Cidade: **Marapoama**

Contrato:

Valor: R\$ **200,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **18/04/2024**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

CPF/CNPJ: **65.712.580/0001-95**

Nº: **141**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **15845-013**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua 15 DE NOVENBRO**

Complemento: **PREFEITURA**

Cidade: **Marapoama**

Data de Início: **18/04/2024**

Previsão de Término: **30/04/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **MUNICÍPIO DE MARAPOAMA**

Nº: **141**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **15845-013**

Código:

CPF/CNPJ: **65.712.580/0001-95**

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Elaboração			
1	Laudo de uso de solos - rural	1,00000	hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ESTA ART REFERE-SE A MINHA ANOTAÇÃO COM RESPONSÁVEL TÉCNICO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR MÉDIO DO HECTARE DO MUNICÍPIO DE MARAPOAMA-SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

EVANDRO FARHAT - CPF: 169.773.336-71

MUNICÍPIO DE MARAPOAMA - CPF/CNPJ: 65.712.580/0001-95

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confear.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ **99,64**

Registrada em: **18/04/2024**

Valor Pago R\$ **99,64**

Nosso Número: **2620240673143**

Versão do sistema

Impresso em: **18/04/2024 14:47:41**



NORMAS

Visão Vigente

INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019

(Publicado(a) no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20)

Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Histórico de alterações

[\(Alterado\(a\) pelo\(a\) Instrução NormativaRFBnº 1939, de 16 de abril de 2020\)](#)
[\(Alterado\(a\) pelo\(a\) Instrução NormativaRFBnº 2018, de 31 de março de 2021\)](#)
[\(Alterado\(a\) pelo\(a\) Instrução NormativaRFBnº 2089, de 15 de junho de 2022\)](#)

O SECRETÁRIO ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 327 do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 430, de 9 de outubro de 2017, e tendo em vista o disposto na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), na Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I - localização do imóvel;
- II - aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

CAPÍTULO II DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS