

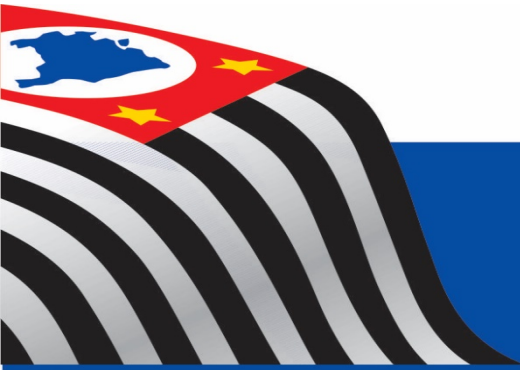
# Realinhamento Metodológico do Levantamento do Valor da Terra Rural no Estado de São Paulo

IV Seminário Internacional de Governança de Terras e Desenvolvimento Econômico

Felipe Pires de Camargo

Pesquisador Científico V – CPIEA

IEA – Apta - SAA



Instituto  
de Economia  
Agrícola



Agência Paulista de  
Tecnologia dos  
Agronegócios



Secretaria de Agricultura  
e Abastecimento



# INTRODUÇÃO

- Em março de 2011 a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, publicou a “*Portaria COORDENAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CAT/SP nº 29, de 04*” Essa portaria disciplina o cumprimento das obrigações acessórias e os procedimentos administrativos relacionados com o Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD e dá outras providências. Onde pode se ler no Art.2º parágrafo único:
- “*para fins da determinação da base de cálculo de que trata o caput deste artigo, será admitido, em se tratando de imóvel (parágrafo único do artigo 16 do Decreto 46.655/02): 1 – rural, o valor médio da terra–nua e das benfeitorias divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo ou por outro órgão de reconhecida idoneidade, vigente à data da ocorrência do fato gerador, desde que não inferior ao valor total do imóvel declarado pelo contribuinte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR;*”
- Em abril de 2015, a Receita Federal do Brasil (RFB), publicou a Instrução normativa Nº 1562, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria da Receita Federal do Brasil, onde no Art. 3º, § 3º: “ *É facultada aos municípios a utilização de levantamentos de VTN realizados pelas 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 – INCRA.*”



# METODOLOGIA 1997 a 2017

## Informantes - 1 por município

Todos 645 – Representantes do Setor Público, Técnicos extensionista da CATI e Técnicos municipalizados das Casas de Agricultura.

**Método de coleta** – Questionários em Papel, envio por mala direta, digitação centralizada na sede da SAA em São Paulo (VTN – Jun e Nov. Benfeit. Jun)

**Perguntas** – Valor de Terra Nua (5 categorias) : 1 - Terra de cultura de Primeira; 2 - Terra de Segunda Cultura; 3 - Terra para Pastagem; 4 - Terra para Reflorestamento e 5 - Campo.

Imóveis Rurais com Benfeitorias (5 faixas de tamanho): 1- Menores que 7,26 hectares; 2 – Entre 7,26 e 24,2 hectares; 3 – Entre 24,2 e 72,6 hectares; 4- Entre 72,6 e 242 hectares; 5 – Acima de 242 hectares

SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA - COORDENADORIA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA INTEGRAL  
ANO AGRÍCOLA - 2015/16  
**PREÇOS CORRENTES - JUNHO DE 2016**

ATENÇÃO : COLAR A ETIQUETA AQUI.

Atenção: Os valores são informados em reais, com 2 decimais.

**PREÇO DE TERRA NUA**  
(ATENÇÃO: preencher os valores em hectares)

Terra de cultura de primeira	5001	RS	,00	/ha
Terra de cultura de segunda	5002	RS	,00	/ha
Terra para pastagem	5003	RS	,00	/ha
Terra para reflorestamento	5004	RS	,00	/ha
Campo	5005	RS	,00	/ha

**COMPENSAÇÃO AMBIENTAL**  
Estão ocorrendo negócios com terras para fins de compensação da reserva legal em seu município? SIM ( ) NÃO ( )

	RS	,00	/ha
--	----	-----	-----

**ALUGUEL DE PASTO**

Por cabeça por mês	5031	RS	, /cab/mês
--------------------	------	----	------------

**PROPRIEDADES COM BENFEITORIAS** - (ATENÇÃO: preencher os valores em hectares)

Atual -	Equivalente a:			
Propriedade acima de 242,00 ha	(Fazenda acima de 100 alqueires)	5006	RS	, /ha
Propriedade de 72,60 a 242,00 ha	(Fazenda de 30 a 100 alqueires)	5007	RS	, /ha
Propriedade de 24,20 a 72,60 ha	(Sítio de 10 a 30 alqueires)	5008	RS	, /ha
Propriedade de 7,26 a 24,20 ha	(Sítio de 3 a 10 alqueires)	5009	RS	, /ha
Propriedade menor de 7,26 ha	(Chicara com menos de 3 alqueires)	5010	RS	, /ha

**PAGAMENTO DE COLHEITA**

Qual o preço médio pago em sua região para o trabalhador colher um (a):	Litro de café cereja	5024	RS	,
	Sc. de 100 ou 110 litros de café coco seco, na roça	5025	RS	,
	Tonelada de cana	5027	RS	,
	Caixa de 25-27kg de laranja	5041	RS	,
	Caixa de 25-27kg de limão	5056	RS	,
	Caixa de 25-27kg de tangerina	5057	RS	,
Quanto colhe em média um homem por dia?	Café cereja	5042	litros/dia	
	Café coco seco, na roça	5043	sc. de 100 ou 110 litros/dia	
	Cana	5044	tonelada/dia	
(Utilizar números inteiros)	Laranja	5045	caixas 25-27kg/dia	
	Limão	5058	caixas 25-27kg/dia	
	Tangerina	5059	caixas 25-27kg/dia	

## ✓ Publicação de Médias Regionais

Escritórios de Desenvolvimento Rural



Regiões Administrativas





# METODOLOGIA VIGENTE A PARTIR DE 11/2017

Informantes 3 por município:

645 – Representantes do Setor Público

645 – Representantes do Setor Produtivo

645 – Representantes do Setor Imobiliário

TOTAL – 1935 conjunto de informações

**Método de coleta** – Questionários Eletrônicos, digitação realizada pelos informantes na origem das informações

**Perguntas** – Valor de Terra Nua e Imóveis Rurais com Benfeitorias Classes de Aptidão Agrícola - 1 - Lavoura-Aptidão boa; 2 - Lavoura - Aptidão regular; 3 - Lavoura - Aptidão restrita; 4 - Pastagem plantada; 5 - Silvicultura ou Pastagem natural; 6 - Preservação da fauna ou flora. (RFB)

Treinamento dos Informantes

SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA  
COORDENADORIA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA INTEGRAL  
ANO AGRÍCOLA 2017  
VALOR MUNICIPAL DO VALOR DA TERRA RURAL  
NOVEMBRO DE 2017

Município: 510 - Adamantina      Grupo: CATI  
EDR: 12 - Dracena      Área do município: 42800.00 ha

Questionário já exportado. Não é possível efetuar alterações.

Atenção: Os valores são informados em reais, com 2 decimais.

Valor de Terra Nua			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira):	5001	7500.00	R\$/ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda):	5002	7000.00	R\$/ha
Lavoura - Aptidão restrita:	5009	7000.00	R\$/ha
Pastagem plantada (Terra para Pastagem):	5003	6500.00	R\$/ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento):	5004	8000.00	R\$/ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo):	5005	8000.00	R\$/ha

Imóveis Rurais com Benfeitorias			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira):	5101	10000.00	R\$/ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda):	5102	9000.00	R\$/ha
Lavoura - Aptidão restrita:	5109	9000.00	R\$/ha
Pastagem plantada (Terra para Pastagem):	5104	8000.00	R\$/ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento):	5105	7500.00	R\$/ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo):	5106	8000.00	R\$/ha

Muito obrigado pelas informações.

Nome de quem preencheu: Felipe      E-mail:

Telefone:       Data de última alteração: 12/01/18 16:10

Observações:

© 2018 - Instituto de Economia Agrícola

## ✔ Publicação de Médias Municipais



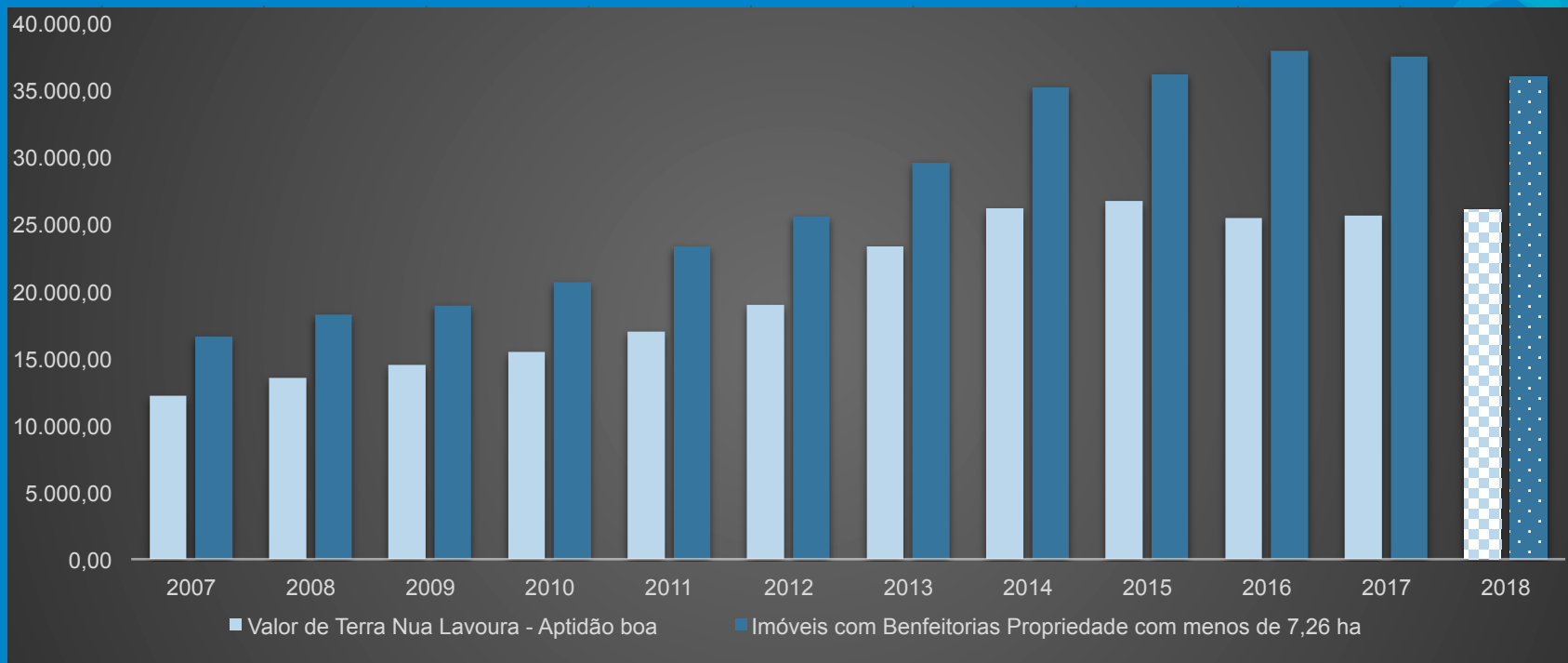


# RESULTADOS

Comparação entre as metodologias



# Evolução Médias Estaduais





# Exemplo Prático



Araçatuba - 194.874 habitantes

Área de 1.167,126 km<sup>2</sup>

Barbosa - 7.235 habitantes

Área de 205,131 km<sup>2</sup>

Imóveis com Benfeitorias	1 - Lavoura-Aptidão boa	2 - Lavoura - Aptidão regular	3 - Lavoura - Aptidão restrita	4 - Pastagem plantada	5 - Silvicultura ou Pastagem natural	6 - Preservação da fauna ou flora
Média EDR Araçatuba	28.496,07	25.843,87	23.573,28	20.575,76	16.281,94	12.240,74
Araçatuba	44.333,33	39.333,33	32.666,67	28.333,33	22.833,33	18.333,33
Barbosa	21.166,67	18.666,67	16.452,38	14.533,33	12.333,33	11.333,33

Propriedade hipotética (30 hectares): EDR Araçatuba

10 hectares terra de Lavoura - Aptidão Boa	R\$284.960	<b>R\$613.126</b>	100%
10 hectares terra de Pastagem Plantada	R\$205.757		
10 hectares terra Preservação da Flora ou Fauna	R\$122.407		

Propriedade hipotética (30 hectares): Barbosa

10 hectares terra de Lavoura - Aptidão Boa	R\$ 211.667	<b>R\$470.333</b>	76,71%
10 hectares terra de Pastagem Plantada	R\$ 145.333		
10 hectares terra Preservação da Flora ou Fauna	R\$ 113.333		

Propriedade hipotética (30 hectares): Araçatuba

10 hectares terra de Lavoura - Aptidão Boa	R\$ 443.333	<b>R\$910.000</b>	148,42%
10 hectares terra de Pastagem Plantada	R\$ 283.333		
10 hectares terra Preservação da Flora ou Fauna	R\$ 183.333		



# DIVULGAÇÃO





Secretaria de Agricultura e Abastecimento  
**Instituto de Economia Agrícola (IEA)**



- Início
- Institucional ▾
- Publicações
- Biblioteca
- Banco de Dados
- Conjuntura ▾
- Produtos & Serviços ▾
- Boletim IEA
- Cursos & Eventos & MBA ▾

LINKS DO GOVERNO ▾

Pesquisa Autor

Pesquisar

A A- A+ C C



Google Pesquisa personalizada

Pesquisar x

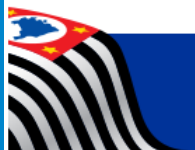


MBA em Gestão de Cooperativas de Crédito (Início em 24/03/2018) - [Inscreva-se](#)

**DESTAQUES**

- Estadísticas da Produção Paulista
- Previsão de Safras
- Valor da Produção
- Preços Diários
- Preços Médios Mensais no Atacado
- Preços Médios Mensais no Varejo
- Preços Médios Mensais Recebidos
- Preços Médios Mensais Pagos
- Preços de Terras Agrícolas
- Aluguel de Pasto





## BANCO DE DADOS

### Preços de Terras Agrícolas

- Valor de Terra Nua - Municípios
- Valor de Terra Nua - Estado e Regiões
  
- Preços de Imóveis Rurais com Benfeitorias - Municípios
- Preços de Imóveis Rurais com Benfeitorias - Estado e Regiões - a partir de 11/2017
- Preços de Imóveis Rurais com Benfeitorias - Estado e Regiões - 1995 até 06/2017

#### IEA - Instituto de Economia Agrícola

Praça Ramos de Azevedo, 254 - 3º andar - Centro  
01037-912 - São Paulo - SP







Pesquisa a serviço da sociedade desde 1942

[Área restrita](#)

**Valor de Terra Nua**

Metodologia

Ano:

Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / Webservice

[Clique aqui e saiba como adquiri-las](#)

- Município:
- ADAMANTINA
  - REGINÓPOLIS
  - REGISTRO
  - RESTINGA
  - RIBEIRA
  - RIBEIRÃO BONITO
  - RIBEIRÃO BRANCO
  - RIBEIRÃO CORRENTE
  - RIBEIRÃO DO SUL
  - RIBEIRÃO DOS ÍNDIOS
  - RIBEIRÃO GRANDE
  - RIBEIRÃO PIRES
  - RIBEIRÃO PRETO**
  - RIFAINA
  - RINCÃO
  - RINÓPOLIS
  - RIO CLARO
  - RIO DAS PEDRAS
  - RIO GRANDE DA SERRA
  - RIOLÂNDIA
  - RIVERSUL

Voltar

Pesquisar

Produto	Ano	Unidade	Medio



## Pesquisa a serviço da sociedade desde 1942

[Área restrita](#)

### Valor de Terra Nua

Metodologia

Ano:

Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / Webservice

[Clique aqui e saiba como adquiri-las](#)

Município:

Voltar



Gerar PDF



Gerar Excel

Pesquisar

Página: 1 de 1

Foram encontrados: 6 registros

Produto	Município	Ano	Unidade	Preço Médio
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	30.900,00
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	25.966,67
Lavoura - Aptidão restrita	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	21.800,00
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	18.333,33
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	13.833,33
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	RIBEIRÃO PRETO	2017	R\$/ha	10.666,67



**Metodologia simplificada do Levantamento do Valor de Terra Agrícola da Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo**

Atualizada em fevereiro de 2018

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 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.

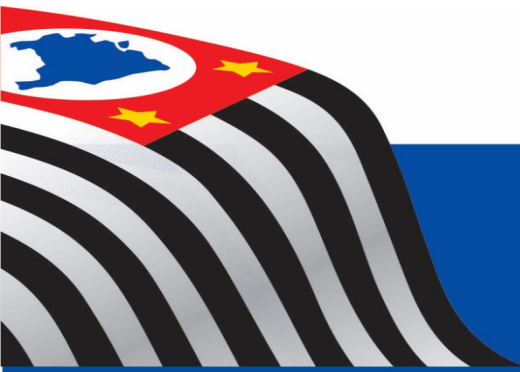
O levantamento é subjetivo e sua amostra é intencional direcionada e embasada na opinião de informantes qualificados, que passaram por treinamento para o preenchimento adequado do questionário, tendo como referência os negócios realizados com terras agrícolas nos municípios paulistas.

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

Felipe Pires de Camargo  
felipe@iea.sp.gov.br

www.iea.agricultura.sp.gov.br - iea@iea.sp.gov.br



Instituto  
de Economia  
Agrícola



Agência Paulista de  
Tecnologia dos  
Agronegócios



GOVERNO DO ESTADO  
**SÃO PAULO**

Secretaria de Agricultura  
e Abastecimento

As classes de aptidão agrícola foram definidas 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;

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.

Conforme as seguintes definições:

**Terra de cultura de primeira:** potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. É terra de produtividade média e alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.

**Terra de cultura de segunda:** apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.

**Terra para pastagem:** imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

**Terra para reflorestamento:** imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.

**Terra de Campo:** terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna