



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa - Patrimonial

LAUDO AGRONOMICO

AValiação DO VALOR DA TERRA NUA

EXERCÍCIO 2026

1



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DE DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14653 – 3/2019.



**GLOBAL
CONSULTORIA**

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa - Patrimonial



2

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE LEME- SP

LAUDO TÉCNICO

**GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
VTN MUNICIPAL 2026 // MARÇO DE 2026**

Juan Francisco Ferreira Garcia

ENG.º Agrônomo

RNP 2623572968 CREA SP 5071756270 CPF 476.164.528-84

ART 2620260704380

PERÍODO DE APURAÇÃO

27/02/2026 A 02/03/2026

APTIDÃO AGRÍCOLA VTN R\$/HÁ

I -	LAVOURA DE APTIDÃO BOA	R\$ 47.489,37
II -	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 42.212,77
III -	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 39.574,47
IV	PASTAGEM PLANTADA	R\$ 29.548,94
V -	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 23.744,68
VI -	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 18.468,08



SUMÁRIO:

1. APRESENTAÇÃO DAS PARTES

- 1.1 A Contratante..... 5
- 1.2 A Contratada 5

2. OBJETIVO E IMPORTÂNCIA

- 2.1 O Trabalho..... 6
- 2.2 Documento Técnico.....6

3. DEFINIÇÕES

- 3.1 Introdução..... 7
- 3.2 Classes Produtivas.....7
- 3.3 Estabelecimento de Classes 8

4. O MUNICÍPIO

- 4.1 Fundação10
- 4.2 Histórico Municipal.....11
- 4.3 Relevo.....13
- 4.4 Solo e Bioma.....14
- 4.5 Clima.....16
- 4.6 Hidrografia.....17

5. LIMITES E ÁREAS

- 5.1 Localização Territorial.....18
- 5.2 Área Urbana.....19
- 5.3 Localização e Acesso.....20

6. PRODUTIVIDADE

- 6.1 Economia e Emprego.....22
- 6.2 Culturas.....24

7. APTIDÃO AGRÍCOLA

- 7.1 Aptidão das Terras25
- 7.2 Instrução Normativa.....26



8. MÉTODO

8.1 Pesquisa de Mercado.....	27
8.2 Levantamento de Mercado.....	28
8.3 Quadro de Amostras.....	28
8.4 Informações e Detalhes das Amostras.....	28
8.5 Método.....	29

9. CÁLCULOS E RESULTADOS

9.1 Atribuição de Notas.....	31
9.2 Homogeneização de Amostras.....	31
9.3 Intervalo de Confiança.....	33
9.4 Deliberação do Avaliando.....	33
9.5 Cálculo do Desvio Padrão.....	33
9.6 Campo de Arbítrio.....	37
9.7 Valor em Hectares do avaliando.....	37
9.8 Grau de Precisão e Fundamentação.....	39

10. LEGISLAÇÃO

10.1 Instrução Normativa	40
10.2 Lei do ITR Demais Legislações.....	44

11. REFERÊNCIAS.....46

12. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....48



GLOBAL CONSULTORIA

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa - Patrimonial

1. APRESENTAÇÃO DAS PARTES

5

1.1 A Contratante:

Prefeitura Municipal de Leme-SP

CNPJ 46.362.661/0001-68

Telefone Principal (19) 3097-1000

Rua Dr. Armando de Sales Oliveira, 1085 – Leme - SP

1.2 A Contratada:

Global - Assessoria e Consultoria em Gestão Pública e Privada Ltda

CNPJ 17.812.416/0001-07

Telefone Principal: (17) 99180-7445

Rua Amador de Paula Bueno, 457 – Centro – CEP 15.150-009 Monte Aprazível SP



2 OBJETIVO E IMPORTÂNCIA

2.1. O Trabalho

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN, exercício 2026, no Município de Leme - SP, preço de mercado, 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, e atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n.º 1877, de 14 de março de 2019 :

I - Localização do imóvel;

II - Aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel

2.2. Documento Técnico

Por se tratar um documento técnico de avaliação que tem como principal finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel rural, excluindo o valor de benfeitorias, culturas e investimentos (apenas a terra em si), aborda-se uma Base para o cálculo do ITR, sendo ela a referência para o cálculo do Imposto territorial Rural (ITR); Garantindo que o valor declarado esteja de acordo com o mercado, prevenindo discrepâncias e fraudes fiscais e serve como item crucial para determinar um valor justo em processos de compra, venda, partilhas de herança, desapropriações e outras transações que envolvam a propriedade rural; Se tornando uma obrigação anual para proprietários de imóveis rurais no Brasil, que detalha as informações da propriedade e é entregue à Receita Federal para o cálculo e pagamento do ITR, se enquadrando como um tributo federal.



Em suma a atuação deste laudo é atestar tecnicamente o valor da terra nua, seguindo as normas da ABNT (especialmente a NBR 14.653), assim provendo um embasamento sólido para a declaração do ITR, protegendo o produtor rural de autuações fiscais e garantindo a conformidade legal

3. DEFINIÇÕES

3.1 Introdução

O laudo VTN define seus valores conforme estabelecido pelos métodos calculáveis e embasamento agrícola, separando suas variações conforme esperado no seu índice de produtividade / aptidão agrícola e recolhimento tarifário; Deixando assim para cada classe produtiva um real valor correspondente a sua capacidade proveitosa.

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas. Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim a determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais

3.2 Classes Produtivas

TABELA 1. Simbologia correspondente às classes de aptidão agrícola das terras.

Classe de aptidão agrícola	Tipo de utilização e nível de manejo						
	Lavouras com nível de manejo variável			Pastagem Plantada com nível de manejo B	Silvicultura com nível de manejo B	Pastagem Natural com nível de manejo A	
Boa	A	B	C	P	S	N	
Regular	a	b	c	p	s	n	
Restrita	(a)	(b)	(c)	(p)	(s)	(n)	
Inapta	-	-	-	-	-	-	



Classificando assim por partes e definições as denominadas classes produtivas e seu Valor por Hectare R\$/HA , denominados como :

- LAVOURA DE BOA APTIDÃO
- LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR
- LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA
- PASTAGEM PLANTADA
- SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL
- PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA

Tópicos estes de extrema importância e fundamentais para gerar o cálculo tributário para realização do laudo agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes. Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

3.3 Estabelecimento de Classes

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil assim as classes respeitadas e apresentadas serão definidas como :

Classe I - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

Classe II - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os



benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

Classe III - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

Classe IV: 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;

Classe V: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, 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.

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	95%	75%	65%	60%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140



Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.

4 O MUNICIPIO DE LEME

10



Coreto da Praça Central de Leme – SP.

4.1 Fundação

A fundação do município de Leme está ligada ao processo de ocupação e expansão do interior do estado de São Paulo durante o século XIX, período em que o avanço da agricultura e das rotas de transporte incentivou a criação de novos povoados. A região onde hoje se localiza Leme era originalmente composta por grandes áreas de matas e campos naturais, que passaram a ser ocupadas por fazendeiros e pequenos produtores rurais interessados na exploração agrícola, especialmente na produção de café, cultura que impulsionou o desenvolvimento de muitas cidades paulistas naquela época. Entre os pioneiros que contribuíram para o surgimento do núcleo urbano destacou-se o proprietário rural Manuel Leme, cuja presença na região influenciou diretamente a formação do povoado. A localidade começou a se desenvolver a partir de terras pertencentes a fazendas que se dedicavam à agricultura



e à criação de animais, atividades que atraíam trabalhadores e suas famílias. Com o passar do tempo, pequenos agrupamentos de casas começaram a surgir próximos às propriedades rurais e às rotas de passagem utilizadas por tropeiros e comerciantes que transitavam entre diferentes localidades do interior paulista. O crescimento do povoado ganhou impulso com a expansão das atividades agrícolas e com a necessidade de criar pontos de apoio para os moradores da região. Assim, como ocorreu em muitas cidades do interior do Brasil, a formação da comunidade esteve associada à construção de uma capela religiosa, que funcionava como centro de convivência social e espiritual da população. A presença da capela estimulava a reunião dos moradores e contribuía para a organização da vida comunitária, favorecendo o surgimento de um pequeno núcleo urbano ao redor do templo. Com o aumento da população e da importância econômica do povoado, surgiram demandas por serviços administrativos e infraestrutura básica. A localidade passou gradualmente por processos de organização política e territorial, tornando-se inicialmente um distrito subordinado a municípios vizinhos. Esse processo foi comum na formação das cidades paulistas, pois muitos povoados surgiam como distritos antes de conquistarem autonomia administrativa. Ao longo do final do século XIX e início do século XX, o desenvolvimento da região foi impulsionado pela expansão das ferrovias e pela intensificação da produção agrícola. O transporte ferroviário facilitou o escoamento de produtos agrícolas e estimulou a chegada de novos moradores, comerciantes e trabalhadores, contribuindo para o crescimento urbano e econômico da localidade. O aumento da atividade econômica e da população fortaleceu as condições para que o povoado conquistasse sua emancipação política.

4.2 Histórico Municipal

O histórico municipal de Leme está diretamente ligado ao processo de expansão territorial e econômica do interior do estado de São Paulo ao longo do século XIX. A região onde o município se desenvolveu fazia parte de uma vasta área ocupada



gradualmente por fazendeiros e colonizadores que avançavam para o interior paulista em busca de terras férteis para a agricultura e para a criação de gado. Inicialmente, o território era formado por grandes propriedades rurais, muitas delas dedicadas ao cultivo de subsistência e, posteriormente, à produção agrícola voltada ao mercado regional. Durante o século XIX, o interior paulista passou por uma fase de intensa transformação econômica com a expansão da cultura do café. Esse processo contribuiu para a ocupação de novas áreas e estimulou a criação de povoados ao longo das rotas de transporte utilizadas para o escoamento da produção agrícola. Nesse contexto, surgiram os primeiros núcleos de habitação na região onde hoje se localiza Leme, formados por trabalhadores rurais, comerciantes e famílias que se fixaram nas proximidades das fazendas e das estradas utilizadas pelos tropeiros. Um dos fatores que contribuíram para a formação do povoado foi a presença de propriedades pertencentes a famílias pioneiras, entre elas a de Manuel Leme, cujo sobrenome acabou influenciando o nome da localidade. Como ocorreu em diversas cidades do interior paulista, o desenvolvimento inicial do núcleo urbano esteve ligado à construção de uma capela, que servia como centro religioso e ponto de encontro da comunidade. Ao redor desse espaço começaram a surgir casas, pequenos estabelecimentos comerciais e serviços básicos que atendiam os moradores da região. Com o crescimento da população e o fortalecimento das atividades agrícolas, o povoado passou a ganhar maior organização administrativa. Inicialmente, a localidade funcionou como distrito subordinado a municípios vizinhos, situação comum no processo de formação de cidades brasileiras. Esse período foi marcado pela ampliação das atividades econômicas, pela chegada de novos moradores e pelo fortalecimento das relações comerciais entre o campo e o núcleo urbano. Outro fator importante para o desenvolvimento histórico de Leme foi a expansão das ferrovias no interior paulista no final do século XIX e início do século XX. A implantação de linhas ferroviárias em diversas regiões do estado facilitou o transporte de mercadorias e pessoas, impulsionando o crescimento econômico das cidades ligadas a essas rotas. A proximidade com importantes eixos ferroviários contribuiu para integrar o município às redes comerciais e agrícolas do



estado, favorecendo o crescimento do comércio local e estimulando o surgimento de novas atividades econômicas.

4.3 Relevo

13

O relevo do município de Leme apresenta características típicas da região centro-leste do interior do estado de São Paulo, sendo marcado principalmente por formas suavemente onduladas e por altitudes moderadas que favorecem tanto a ocupação urbana quanto o desenvolvimento de atividades agrícolas. A área municipal está inserida em uma região de planaltos sedimentares que fazem parte do grande conjunto geomorfológico do interior paulista, caracterizado por superfícies relativamente amplas e pouco acidentadas. De modo geral, o relevo de Leme é composto por colinas suaves e áreas levemente onduladas, com declividades moderadas que raramente apresentam encostas muito íngremes. Essas formas de relevo são resultado de processos geológicos e erosivos que ocorreram ao longo de milhões de anos, modelando a paisagem por meio da ação da água, do vento e das variações climáticas. A erosão gradual das rochas sedimentares contribuiu para a formação de colinas arredondadas e vales pouco profundos, que atualmente compõem a paisagem predominante do município. A altitude média da cidade situa-se em torno de aproximadamente seiscentos metros acima do nível do mar, o que é comum para municípios localizados nessa porção do interior paulista. Essa altitude intermediária contribui para um clima relativamente ameno em comparação com áreas mais baixas do estado, além de influenciar a circulação de ventos e a distribuição das chuvas ao longo do ano. O relevo também interfere no escoamento das águas superficiais, direcionando o fluxo de pequenos cursos d'água que atravessam o território municipal e formam vales e áreas de drenagem natural. Outra característica importante do relevo de Leme é a presença de vales formados por rios e córregos que recortam o território municipal. Esses cursos d'água contribuíram para o processo de modelagem da paisagem ao longo do tempo, criando pequenas depressões e áreas mais baixas onde se concentram solos mais úmidos e férteis. Em muitos casos, essas áreas próximas aos cursos d'água foram historicamente utilizadas para atividades agrícolas ou para o estabelecimento de propriedades



rurais. A relativa suavidade do relevo também teve influência direta na ocupação humana e no crescimento urbano do município. Terrenos com inclinações moderadas facilitam a construção de estradas, ferrovias, bairros e infraestrutura urbana, o que contribuiu para o desenvolvimento da cidade ao longo do tempo. Além disso, o relevo favorável permitiu a expansão da agricultura mecanizada em diversas áreas do território municipal, tornando possível o cultivo de diferentes culturas agrícolas que fazem parte da economia regional.

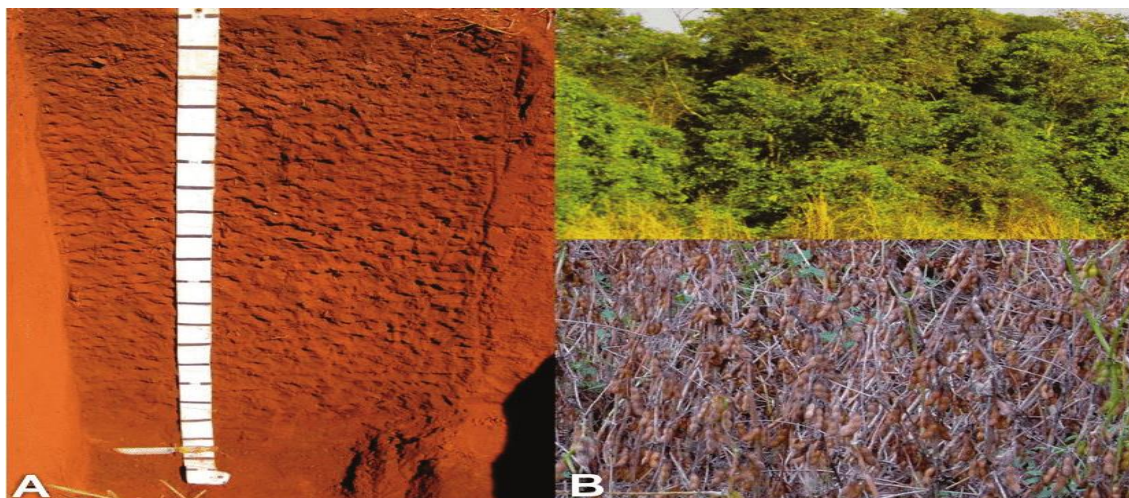


4.4 Solo e Bioma

O solo e o bioma do município de Leme estão diretamente relacionados às características naturais da região centro-leste do interior do estado de São Paulo. Essas características resultam da combinação entre fatores geológicos, climáticos e ecológicos que ao longo de milhares de anos moldaram o ambiente natural da região. O conjunto desses elementos determina tanto a fertilidade e o uso agrícola das terras quanto a vegetação nativa que originalmente cobria o território. Os solos predominantes na região de Leme são formados principalmente a partir de rochas sedimentares e materiais resultantes de processos de intemperismo ocorridos ao longo do tempo. Entre os tipos



mais comuns encontram-se os latossolos e argissolos, solos bastante característicos do interior paulista. Os latossolos geralmente apresentam grande profundidade e boa estrutura física, permitindo boa infiltração de água e desenvolvimento de raízes profundas das plantas. Apesar de possuírem fertilidade natural moderada ou baixa em algumas áreas, esses solos respondem bem a práticas de manejo agrícola, como adubação, correção da acidez e técnicas de conservação do solo. Quando manejados adequadamente, tornam-se bastante produtivos e são amplamente utilizados para diferentes culturas agrícolas. Os argissolos, que também aparecem em partes do território municipal, possuem uma camada superficial mais arenosa ou de textura média e uma camada mais argilosa em profundidade. Esses solos podem apresentar certa susceptibilidade à erosão quando expostos ou mal manejados, principalmente em áreas com declividade, sendo necessário o uso de práticas de conservação, como plantio em nível, cobertura vegetal e terraceamento. Mesmo assim, quando manejados corretamente, também são capazes de sustentar atividades agrícolas importantes e contribuir para a produtividade rural da região. A composição desses solos, associada ao relevo suave ondulado do município, favoreceu historicamente o desenvolvimento da agricultura e da pecuária em Leme. Muitas áreas foram transformadas em lavouras ou pastagens ao longo do processo de ocupação do território, o que contribuiu para a modificação da paisagem natural original. Ao mesmo tempo, a fertilidade relativa dos solos e a facilidade de mecanização do terreno permitiram a expansão de atividades agrícolas que continuam sendo importantes para a economia regional. No que se refere ao bioma, a área do município está inserida predominantemente no domínio da Mata Atlântica, um dos biomas mais biodiversos do planeta. No entanto, a vegetação original da região apresentava características de transição, com presença significativa de formações de floresta estacional semidecidual, um tipo de vegetação que perde parte de suas folhas durante o período seco do ano. Esse tipo de floresta era composto por árvores de médio e grande porte, com espécies adaptadas às variações sazonais de chuva e temperatura típicas do clima do interior paulista.





4.5 Clima

O clima do município de Leme é caracterizado como tropical de altitude, típico de grande parte do interior do estado de São Paulo. Esse tipo de clima apresenta temperaturas relativamente elevadas ao longo do ano, mas com variações sazonais que tornam o inverno mais ameno e o verão mais quente e úmido. A combinação entre altitude moderada, posição geográfica e circulação atmosférica regional influencia diretamente as condições climáticas observadas no município.

De modo geral, o clima de Leme apresenta duas estações bem definidas ao longo do ano. O verão, que ocorre aproximadamente entre os meses de dezembro e março, é marcado por temperaturas mais altas e pela maior concentração de chuvas. Durante esse período, as massas de ar quente e úmido vindas da região amazônica e do oceano Atlântico favorecem a formação de nuvens carregadas, provocando pancadas de chuva frequentes, muitas vezes acompanhadas de trovoadas. Essas chuvas são importantes para a reposição dos recursos hídricos e para o desenvolvimento das atividades agrícolas da região, pois garantem a umidade necessária para o crescimento das plantas e para a manutenção das pastagens. Já o inverno, que ocorre aproximadamente entre junho e agosto, apresenta características diferentes. Nessa época do ano as temperaturas tendem a ser mais amenas, principalmente durante as noites e madrugadas, quando podem ocorrer quedas significativas de temperatura em relação ao restante do ano. Embora o frio intenso seja raro, é comum que os termômetros registrem temperaturas mais baixas em comparação com o verão. O inverno também é marcado por um período mais seco, com menor volume de chuvas e maior presença de dias ensolarados e céu claro. Essa redução das precipitações ocorre devido à diminuição da atuação das massas de ar úmido e à maior influência de sistemas atmosféricos mais estáveis. A temperatura média anual em Leme costuma permanecer em níveis moderados, geralmente variando entre aproximadamente vinte e vinte e quatro graus Celsius ao longo do ano. Durante o verão, as temperaturas máximas podem ultrapassar facilmente os trinta graus em alguns dias mais quentes, enquanto no inverno as mínimas podem ficar próximas de dez graus em determinadas madrugadas. Essas variações térmicas fazem parte das características do clima tropical de altitude e refletem a influência da posição do município no planalto paulista. Outro elemento importante do clima local é o regime de chuvas. A maior parte da precipitação anual concentra-se nos meses mais quentes do ano, especialmente entre outubro e março. Esse período corresponde à estação chuvosa, quando as tempestades convectivas são mais frequentes e contribuem para o aumento do volume de água nos rios, córregos e reservatórios da região. Já durante o inverno ocorre uma diminuição significativa das chuvas, caracterizando um período relativamente seco que pode afetar o desenvolvimento de algumas culturas agrícolas e exigir planejamento no manejo das atividades rurais.



4.6 Hidrografia

A hidrografia do município de Leme é formada por um conjunto de rios, córregos e nascentes que integram a rede hidrográfica do interior do estado de São Paulo. Esses cursos d'água desempenham papel fundamental no equilíbrio ambiental do território, no abastecimento de água da população e no desenvolvimento das atividades agrícolas e urbanas do município. A rede hidrográfica local é composta principalmente por pequenos rios e córregos que nascem na própria região ou em municípios vizinhos e que, ao longo de seus percursos, formam vales e áreas de drenagem responsáveis por escoar as águas das chuvas.

Grande parte desses cursos d'água pertence à bacia hidrográfica do rio Mogi Guaçu, um importante sistema fluvial do interior paulista que recebe contribuições de diversos rios menores distribuídos por várias cidades da região. Os córregos e ribeirões que atravessam o território de Leme atuam como afluentes indiretos desse sistema, contribuindo para o fluxo de água que percorre o interior do estado até alcançar rios de maior porte. Esses cursos d'água possuem regime de escoamento que varia de acordo com as condições climáticas, apresentando maior volume durante o período chuvoso do verão e menor vazão durante o inverno, quando as precipitações diminuem. Entre os principais cursos d'água presentes na região municipal destaca-se o Rio Mogi Guaçu, que, embora não atravesse diretamente todo o núcleo urbano, exerce grande influência sobre o sistema hidrográfico regional. Esse rio é um dos mais importantes do interior de São Paulo e serve como eixo principal de drenagem para diversos municípios da região. Além dele, existem vários córregos e ribeirões menores que percorrem o território de Leme, formando uma rede de drenagem natural responsável por transportar as águas das chuvas e alimentar rios maiores. Esses cursos d'água também desempenham papel importante na formação das paisagens naturais do município. Ao longo de milhares de anos, a ação da água contribuiu para o processo de erosão e modelagem do relevo local, criando vales, pequenas depressões e áreas mais úmidas onde se concentram solos férteis e vegetação mais densa. As margens dos rios e córregos costumam apresentar vegetação ciliar, composta por árvores e plantas adaptadas a ambientes úmidos. Essa vegetação desempenha funções ambientais importantes, como a proteção do solo contra erosão, a manutenção da qualidade da água e a preservação de habitats naturais para diversas espécies de animais. Além de sua importância ambiental, a hidrografia também possui papel relevante para as atividades humanas no município. A água proveniente dos rios, córregos e reservatórios é utilizada para o abastecimento da população, para irrigação agrícola e para diversas atividades econômicas. Ao longo do tempo, o crescimento urbano e o desenvolvimento das atividades produtivas aumentaram a necessidade de gestão adequada dos recursos hídricos, o que levou à implementação de



políticas de proteção de nascentes, preservação de matas ciliares e controle da poluição dos cursos d'água.

5. LIMITES E ÁREAS

18

5.1 Localização Territorial

A localização territorial do município de Leme situa-se na região centro-leste do interior do estado de São Paulo, dentro de uma área caracterizada por forte integração econômica e territorial com outras cidades do interior paulista. O município está inserido em uma posição geográfica estratégica, próxima a importantes eixos rodoviários e a centros urbanos relevantes do estado, o que favorece sua conexão com diferentes regiões e contribui para seu desenvolvimento econômico e urbano. O território municipal de Leme faz parte da região administrativa associada ao polo regional de Piracicaba, estando também relativamente próximo de importantes cidades do interior paulista, como Araras, Limeira e Rio Claro. Essa posição geográfica coloca o município dentro de uma área de intensa circulação de pessoas, mercadorias e serviços, contribuindo para a integração regional e para o fortalecimento das atividades econômicas locais. A cidade também se encontra a uma distância relativamente moderada da capital do estado, São Paulo, o que facilita o acesso a um dos maiores centros econômicos do país. O território de Leme possui limites com diversos municípios vizinhos que fazem parte da mesma região do interior paulista. Entre eles destacam-se Araras, Pirassununga, Santa Cruz da Conceição e Corumbataí. Essas cidades formam um conjunto territorial interligado por rodovias e redes de transporte que facilitam o deslocamento entre os municípios e contribuem para o desenvolvimento regional. A proximidade com essas localidades permite a formação de relações comerciais, sociais e econômicas que fortalecem a dinâmica do interior paulista. Do ponto de vista geográfico, o município está situado em uma área de planalto pertencente ao chamado Planalto Paulista, com altitudes moderadas e relevo predominantemente suave ondulado. Essa posição territorial favoreceu historicamente o estabelecimento de atividades agrícolas e a expansão da ocupação humana, uma vez que o terreno apresenta condições adequadas para a construção de infraestrutura urbana e para a mecanização das atividades rurais. A localização também influencia a rede hidrográfica regional, pois diversos rios e córregos que percorrem o território fazem parte de importantes bacias hidrográficas do interior do estado. Outro aspecto relevante da localização territorial de Leme é sua inserção em uma região economicamente dinâmica, marcada pela presença de atividades industriais, agrícolas e comerciais. A cidade está situada em um corredor econômico importante do estado de São Paulo, beneficiando-se da proximidade com rodovias que conectam diferentes polos industriais e agrícolas. Essa posição estratégica facilita o



transporte de produtos, o acesso a mercados consumidores e a circulação de trabalhadores entre os municípios da região.



5.2 Área Urbana

A área urbana do município de Leme representa o principal núcleo de concentração populacional, econômica e administrativa da cidade, reunindo a maior parte das residências, estabelecimentos comerciais, serviços públicos e instituições locais. O crescimento da área urbana está diretamente ligado ao processo histórico de desenvolvimento do município, que se expandiu gradualmente a partir de um pequeno núcleo central formado no final do século XIX. Ao longo das décadas, esse núcleo inicial passou por sucessivas fases de expansão, acompanhando o aumento da população e o fortalecimento das atividades econômicas da cidade. O centro urbano de Leme concentra boa parte das atividades comerciais e administrativas do município. Nessa área encontram-se diversos estabelecimentos comerciais, bancos, repartições públicas, escolas, hospitais e outros serviços que atendem tanto a população urbana quanto os moradores da zona rural. O centro da cidade também costuma abrigar prédios históricos, praças e igrejas que fazem parte da identidade cultural e social do município. Esses espaços funcionam como pontos de encontro da população e desempenham papel importante na vida cotidiana da cidade. A expansão da área urbana ocorreu



principalmente ao longo do século XX, quando novos bairros começaram a surgir ao redor do centro histórico. Esse crescimento foi impulsionado por fatores como o aumento da população, o desenvolvimento econômico regional e a melhoria das condições de transporte e infraestrutura. Com o passar do tempo, a cidade passou a apresentar uma organização urbana composta por diferentes bairros residenciais, cada um com características próprias relacionadas ao período em que foram formados e ao tipo de ocupação predominante. Em muitas áreas da cidade predominam bairros residenciais formados por casas térreas e pequenos edifícios, característicos de municípios de porte médio do interior paulista. Esses bairros geralmente contam com infraestrutura urbana básica, como ruas pavimentadas, redes de abastecimento de água, sistema de energia elétrica, iluminação pública e serviços de coleta de lixo. Além disso, diversos bairros possuem escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e pequenos centros comerciais que atendem às necessidades da população local. A área urbana também inclui regiões destinadas a atividades industriais e comerciais de maior porte. Essas áreas costumam estar localizadas próximas às principais rodovias ou em zonas específicas do município planejadas para receber empresas e indústrias. A presença dessas áreas industriais contribui para a geração de empregos e para o fortalecimento da economia local, além de atrair investimentos e ampliar as oportunidades de trabalho para a população.



5.3 Localização e Acesso

A localização e o acesso ao município de Leme estão diretamente relacionados à sua posição estratégica no interior do estado de São Paulo. A cidade situa-se na região



centro-leste do estado, em uma área que apresenta forte integração econômica e territorial com diversos municípios vizinhos e com importantes centros urbanos paulistas. Essa posição geográfica favorece a circulação de pessoas, mercadorias e serviços, permitindo que o município mantenha conexões eficientes com diferentes regiões do estado. O território de Leme está localizado próximo a importantes cidades do interior paulista, como Araras, Limeira, Pirassununga e Rio Claro. Essa proximidade facilita o intercâmbio econômico e social entre os municípios, criando uma rede regional integrada que contribui para o desenvolvimento da área. Além disso, Leme encontra-se relativamente próxima da capital estadual, São Paulo, o que amplia ainda mais as possibilidades de conexão com um dos principais centros econômicos do país. O principal eixo de acesso rodoviário ao município é a Rodovia Anhanguera, uma das mais importantes rodovias do estado de São Paulo. Essa rodovia atravessa o interior paulista ligando a capital a diversas cidades do interior e constitui uma das principais rotas de transporte de cargas e passageiros da região. A proximidade com essa rodovia facilita o deslocamento entre Leme e outros centros urbanos importantes, além de favorecer o transporte de produtos agrícolas e industriais produzidos no município. Além da Rodovia Anhanguera, outras estradas e rodovias regionais também contribuem para a ligação do município com cidades vizinhas e áreas rurais da região. Essas vias permitem o acesso às propriedades agrícolas e aos bairros mais afastados do centro urbano, garantindo a integração entre o espaço urbano e o espaço rural. O sistema rodoviário é fundamental para a economia local, pois possibilita o transporte de mercadorias, o deslocamento de trabalhadores e a circulação de serviços entre diferentes localidades. Historicamente, o desenvolvimento do município também esteve associado à presença de ferrovias no interior paulista, que desempenharam papel importante no transporte de produtos agrícolas durante o período de expansão da economia cafeeira. As linhas ferroviárias ajudaram a integrar Leme à rede de comércio regional e contribuíram para o crescimento do núcleo urbano ao longo do tempo. Embora o transporte ferroviário tenha perdido parte de sua importância para o transporte de passageiros, ele ainda possui relevância para o transporte de cargas em determinadas regiões do estado. Dentro do próprio município, a mobilidade é organizada por meio de avenidas, ruas e vias que conectam os diferentes bairros ao centro urbano e às rodovias que passam próximas à cidade. O sistema viário urbano permite o deslocamento entre áreas residenciais, comerciais e industriais, além de facilitar o acesso aos serviços públicos e às instituições locais. Essa rede de circulação interna garante a integração entre as diferentes partes da cidade e contribui para o funcionamento cotidiano das atividades urbanas.



Tabela Informativa - Leme (SP)

Característica	Detalhes
Localização	Região Metropolitana de Piracicaba, São Paulo, Brasil
promontório	29 de Agosto
Principais Atividades	Agricultura e Indústria
Principais Atrativos	Lago Municipal, Museu Municipal, Biblioteca e Anfiteatro
Padroeiro	São Manoel (Feriado: 17 de Junho)

6.PRODUTIVIDADE

6.1 Economia e Emprego

A economia do município de Leme é caracterizada por uma estrutura diversificada que envolve atividades industriais, comerciais, agrícolas e de prestação de serviços. Ao longo de sua história, a cidade passou por diferentes fases de desenvolvimento econômico, iniciando com uma base fortemente ligada à agricultura e evoluindo gradualmente para um modelo econômico mais diversificado. Essa transformação ocorreu principalmente ao longo do século XX, quando o crescimento urbano e a instalação de indústrias ampliaram as oportunidades de trabalho e fortaleceram a economia local. Historicamente, a agricultura desempenhou papel importante na formação econômica do município. Durante o período de expansão agrícola do interior do estado de São Paulo, muitas propriedades rurais da região dedicavam-se ao cultivo de café, cultura que impulsionou o crescimento de diversas cidades paulistas. Com o passar do tempo, outras atividades agrícolas também ganharam espaço, como o cultivo de cana-de-açúcar, milho e outras culturas adaptadas às condições de solo e clima da região. Além das lavouras, a pecuária também esteve presente na economia local, contribuindo para o abastecimento regional e para a geração de renda no meio rural. Com o processo de industrialização ocorrido em várias cidades do interior paulista ao longo do século XX, Leme começou a desenvolver um setor industrial mais estruturado. A instalação de indústrias contribuiu para ampliar o número de empregos urbanos e diversificar a base econômica do município. Atualmente, o setor industrial é considerado um dos pilares da economia local, com empresas atuando em diferentes



ramos da produção. Entre as áreas mais presentes estão as indústrias de transformação, metalurgia, produtos mecânicos, fabricação de equipamentos e outros segmentos ligados à produção industrial. Um dos setores industriais que ganharam destaque no município é o de implementos agrícolas e equipamentos voltados para atividades rurais. A presença desse tipo de indústria está relacionada à forte tradição agrícola da região, que gera demanda por máquinas e ferramentas utilizadas na produção rural. Essas empresas não apenas atendem produtores locais, mas também fornecem produtos para diferentes regiões do país, contribuindo para a geração de empregos e para o fortalecimento da economia municipal. Além da indústria, o setor de comércio e serviços desempenha papel fundamental na economia de Leme. A área central da cidade concentra grande número de estabelecimentos comerciais, como lojas, supermercados, restaurantes, farmácias, bancos e diversos tipos de empresas prestadoras de serviços. Esse conjunto de atividades atende tanto a população local quanto moradores de municípios próximos que utilizam a cidade como referência para compras e serviços. O comércio local gera um número significativo de empregos e contribui para a movimentação econômica cotidiana da cidade. O setor de serviços também inclui áreas importantes como educação, saúde, transporte, administração pública e atividades profissionais diversas. Escolas, hospitais, clínicas, escritórios e empresas prestadoras de serviços formam uma rede que atende às necessidades da população e amplia as oportunidades de trabalho. Com o crescimento urbano e o aumento da população, esse setor tornou-se cada vez mais relevante para a economia municipal.





6.2 Culturas

A cultura agrícola do município de Leme está profundamente ligada ao processo histórico de ocupação e desenvolvimento do interior do estado de São Paulo. Desde o surgimento da cidade, a agricultura desempenhou papel fundamental na organização do território e na formação da economia local. As primeiras propriedades rurais da região foram estabelecidas ainda no século XIX, quando fazendeiros e trabalhadores passaram a ocupar a área em busca de terras férteis para a produção agrícola. Nesse período, a atividade rural era a principal fonte de sustento da população e contribuía diretamente para o crescimento do povoado que deu origem ao município. Durante o final do século XIX e início do século XX, a produção agrícola da região foi fortemente influenciada pela expansão da cultura do café, que impulsionou o desenvolvimento de grande parte do interior paulista. As fazendas de café passaram a ocupar extensas áreas do território e atraíram trabalhadores de diferentes regiões do país e também imigrantes estrangeiros. Esse movimento contribuiu para o crescimento econômico da região e para o fortalecimento da estrutura rural, além de estimular a construção de infraestrutura de transporte e comércio voltada ao escoamento da produção. Com o passar do tempo e as mudanças na economia agrícola do estado de São Paulo, a cultura do café perdeu parte de sua predominância, dando lugar a outras atividades agrícolas mais adaptadas às novas condições de mercado e às características do solo e do clima da região. Entre essas atividades destacou-se o cultivo da cana-de-açúcar, que passou a ocupar áreas significativas do território rural de Leme. A cana tornou-se uma cultura importante devido à presença de usinas e à crescente demanda por açúcar e etanol, produtos que fazem parte da base do setor sucroenergético paulista. Além da cana-de-açúcar, outras culturas agrícolas também fazem parte da produção rural do município. O cultivo de grãos, como milho e soja, é comum em algumas propriedades rurais, especialmente em áreas que utilizam sistemas modernos de produção e mecanização agrícola. Essas culturas são utilizadas tanto para abastecimento do mercado quanto para a alimentação animal, sendo fundamentais para a manutenção de atividades pecuárias que também estão presentes na região. A pecuária, principalmente a criação de gado de corte e de leite, também integra a cultura agrícola local. Muitas propriedades rurais combinam a produção agrícola com a criação de animais, formando sistemas produtivos diversificados que permitem melhor aproveitamento das terras e maior estabilidade econômica para os produtores. As áreas de pastagem ocupam parte significativa do território rural e contribuem para a produção de carne e leite destinados ao consumo regional. Outro aspecto importante da cultura agrícola de Leme é a utilização de tecnologias e técnicas modernas de produção rural. A mecanização das lavouras, o uso



de máquinas agrícolas, sistemas de irrigação, fertilização do solo e métodos de manejo sustentável são cada vez mais comuns nas propriedades da região. Essas práticas ajudam a aumentar a produtividade das culturas e a tornar a atividade agrícola mais eficiente, acompanhando as transformações tecnológicas do setor agropecuário brasileiro. Apesar da modernização das atividades agrícolas, a cultura rural ainda mantém forte ligação com tradições históricas da região. Muitas famílias vivem e trabalham no campo há várias gerações, preservando conhecimentos transmitidos ao longo do tempo sobre o manejo da terra, a produção agrícola e a criação de animais. Essas tradições fazem parte da identidade cultural do município e contribuem para a manutenção do vínculo entre a população e o meio rural.



exemplo de área agrícola

7.APTIDÃO AGRÍCOLA

7.1 Aptidão Das Terras

A aptidão das terras do município de Leme está diretamente relacionada às características naturais do interior do estado de São Paulo, especialmente ao conjunto formado pelo relevo, pelos tipos de solo, pelo clima e pela disponibilidade de recursos



hídricos. Esses fatores naturais determinam o potencial de uso agrícola das terras e influenciam a forma como o território é ocupado e utilizado pelas atividades humanas. Ao longo da história do município, essas condições ambientais favoreceram o desenvolvimento da agricultura e da pecuária, tornando o espaço rural uma parte importante da economia local. De modo geral, as terras de Leme apresentam boa aptidão para atividades agropecuárias devido à combinação entre relevo suave ondulado e solos relativamente profundos. O relevo predominante é formado por colinas suaves e áreas levemente onduladas, características que facilitam a mecanização agrícola e permitem o uso de máquinas e equipamentos no preparo do solo, no plantio e na colheita. Essa condição topográfica reduz dificuldades operacionais nas atividades rurais e contribui para o aproveitamento produtivo de grandes áreas de terra. Além disso, a presença de declividades moderadas favorece o escoamento natural da água das chuvas, reduzindo o risco de alagamentos em áreas agrícolas. Os solos da região são formados principalmente por materiais de origem sedimentar e apresentam, em grande parte, características típicas do interior paulista. Entre os tipos mais comuns encontram-se latossolos e argissolos, que geralmente possuem grande profundidade e boa capacidade de infiltração de água. Esses solos apresentam fertilidade natural moderada, mas respondem bem a práticas de manejo agrícola, como correção da acidez, adubação e técnicas de conservação do solo. Quando adequadamente manejados, tornam-se bastante produtivos e podem sustentar diferentes culturas agrícolas ao longo do tempo. A aptidão agrícola dessas terras também está relacionada ao clima predominante na região. O município possui clima tropical de altitude, com verões quentes e chuvosos e invernos mais secos e amenos. Esse regime climático favorece o desenvolvimento de diversas culturas agrícolas, pois oferece temperaturas adequadas e boa disponibilidade de água durante grande parte do ano. As chuvas concentradas no verão garantem a umidade necessária para o crescimento das plantas, enquanto o período mais seco do inverno contribui para a colheita de algumas culturas e para o manejo das lavouras. Essas condições naturais permitem que as terras do município sejam utilizadas para diferentes tipos de produção agrícola. Entre as culturas mais comuns na região destacam-se a cana-de-açúcar, o milho, a soja e a laranja, produtos que fazem parte da base do agronegócio paulista. Além das lavouras, muitas áreas também são utilizadas para a formação de pastagens destinadas à criação de gado, atividade que complementa o uso agrícola do solo e contribui para a diversificação da produção rural.

7.2 Instrução Normativa

Visto que o objetivo deste laudo refere-se ao valor de terras aproveitadas em área que abrange o município em questão leva-se em consideração que:

I - Aptidão agrícola: 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 produtividade e a conservação dos recursos naturais

II - Uso da terra: 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.

27

Principais Regras da IN RFB nº 1.877/2019

Esta instrução obriga os municípios e o Distrito Federal a fornecerem anualmente à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) os valores de mercado das terras para diferentes aptidões agrícolas, o prazo para Prefeituras: Os municípios devem enviar as informações de 2026 via portal e-CAC até o último dia útil de abril de 2026.

Aptidão Agrícola: O cálculo deve considerar o preço de mercado do imóvel em 1º de janeiro do ano de referência, classificado conforme a capacidade de uso da terra:

- Lavoura (Aptidão Boa, Regular ou Restrita).
- Pastagem Plantada.
- Silvicultura ou Pastagem Natural.
- Preservação da Fauna ou Flora.

8.MÉTODO

8.1 Pesquisa de Mercado

Tendo a ciência da comparação onde se visa chegar a um valor médio medidos por Ha (hectare) , a pesquisa envolve-se com amostras comparativas de municípios vizinhos onde se correlaciona a uma semelhança de características e valores reais ao avaliado neste; Onde critérios técnicos rigorosos são exercidos para garantir que o valor declarado no ITR seja justo, assim evitando autuações por subvalorização ou desacordos de definições.



8.2 Levantamento de Preços de Mercado

Fundamentado a partir de amostras específicas de ofertas pela região do município, sendo o levantamento tendo como base o método **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme a norma **NBR 14653-3** da ABNT.

A coleta de dados se faz por transações reais ou ofertas de imóveis semelhantes na mesma região buscando a aptidão agrícola em que o levantamento deve classificar a terra em categorias (Lavoura de Aptidão Boa, Regular, Restrita, Pastagem Plantada, Silvicultura ou Preservação); Assim mantendo uma homogeneização uma vez que o ajuste dos preços encontrados na pesquisa para reflitam as características específicas do imóvel avaliado (logística, acesso, relevo e qualidade do solo).

28

8.3 Quadro de Amostras

	Hectares	Cap. de uso	Valor por HA	Valor total
Amostra 1	125,84	0,900	R\$150985,37	R\$19.000.000,00
Amostra 2	561,44	0,900	R\$115773,72	R\$65.000.000,00
Amostra 3	459,80	1,000	R\$104393,21	R\$48.000.000,00
Amostra 4	1275,34	0,900	R\$90172,03	R\$115.000.000,00

8.4 Informações e Detalhes das Amostras

- **Amostra 1** : Excelente propriedade rural em Leme/SP, com 52 alqueires de área total, sendo 49 alqueires atualmente plantados, totalmente aproveitáveis.

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-cana-com-52-alq.-por-r\\$-19.000.000-na-3025830997.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-cana-com-52-alq.-por-r$-19.000.000-na-3025830997.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11)

-**Amostra 2** :. Fazenda/Sítio à Venda, 5614400 m² por R\$ 65.000.000 , Ouro Branco no Rio Mogi Guaçu: Fazenda de Alta Performance em Leme/SP 232 Alqueires | 100% Mecanizável | Segurança Hídrica Absoluta, Localizada no coração produtivo entre Leme e Martinho Prado, esta propriedade é um raro exemplar



de eficiência logística e solo de alta qualidade. Com uma topografia impecável e face voltada para o Rio Mogi Guaçu, é o ativo definitivo para quem busca escala e rentabilidade garantida

Link : <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-jardim-travagin-bairros-leme-5614400m2-venda-RS65000000-id-2869269178/?source=ranking%2Crp>

29

- **Amostra 3** : Excelente fazenda na região de Leme/SP, com área total de 190 alqueires, com 114 alqueires em Cana com contrato com a usina Iracema, com vencimento para 2027 + 1 ano opcional, arrendado por 56,0 ton/alqueire, mais 31 alqueires em eucaliptos com Contrato até 2036. R\$ 48.000.000,00

Link: <https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-4598000-m2-1fc638aa-e02f-4f7f-8001-46d51ad3e3ab>

- **Amostra 4** : Fazenda com 527 alqueires em Leme-SP - VR \$ 115.000.000,00

314 alqueires em cana, recebe 70 tn/ ALQ/ ano até 2029

60 alqueires de eucalipto (recebe anual) RESERVA LEGAL = 78 alqueires

* APP = 35 alqueires

* PASTAGENS = 37 alqueires e CASAS DE CASEIROS, REPRESAS

Excelente aptidão com valor agregado para Loteamento Urbano Industrial , pois está colada vizinha ao Distrito Industrial de Leme SP, terra roxa pura

Link : <https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-leme-527-alqueires-paulista/FA0443-SINC?from=sale>

8.5 Método Utilizado

O método utilizado para a avaliação das terras do município de Leme - sp foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, que se baseia na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis ofertados ou negociados no mercado, procedendo às correções das diferenças entre eles. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados para as do imóvel avaliando, utilizando-se, para isso, da homogeneização dos elementos que exercem influência no valor das terras. Partindo-se do conceito de que o valor de mercado de um imóvel rural é determinado pela sua capacidade de gerar renda, a homogeneização é feita pela Nota Agrônômica (N.A.), que associa Capacidade de Uso das Terras com sua localização e acesso. As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das



Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra.

Após a homogeneização dos valores dos elementos pesquisados para a situação do imóvel avaliando, procede-se ao tratamento estatístico, com o saneamento da amostra, o qual será efetuado quando o coeficiente de variação (CV) indicar essa necessidade. Na utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para enquadramento no nível de precisão normal, o valor final arbitrado pelo avaliador deverá ser resultante de pesquisa que reúna, no mínimo, 5 (cinco) elementos aproveitáveis (contemporâneos, semelhantes e atuais) após o saneamento da amostra.

O critério utilizado para o saneamento da amostra é o definido pelo intervalo:

$$x * 0,7 \leq x \leq x * 1,3$$

ou pelo intervalo

$$x \pm s,$$

expurgando os elementos que se encontrarem além do limite superior e aquém do inferior calculado

X = Média e S = desvio de amostra

$$\text{Sendo } S = ((\sum (x - \bar{x})^2 / (n-1)))^{0,5}$$

Além de tudo se incrementa nos cálculos a base nos preços de mercado da terra na região onde o imóvel rural está localizado, excluindo o valor de quaisquer benfeitorias. O VTN deve refletir o valor de mercado de terras nuas (sem construções, instalações, culturas ou pastagens cultivadas) apurado em 1º de janeiro do ano a que se refere a declaração.



9. CÁLCULOS

9.1 Atribuição de Notas

Nota 1 - capacidade de uso de solo	<u>0,900</u>
Nota 2 – benfeitorias	<u>1000</u>
Nota 3 – tamanho	<u>1000</u>

31

A análise tem por comparação a avaliação de notas a partir do imóvel avaliado, tendo como base as amostras e suas respectivas particularidades e informações coletadas, uma vez que sua valorização se dá por suas características de particularidades individuais, como benfeitorias, tamanho das terras, capacidade de uso, recursos naturais entre outros.

9.2 Homogeneização das Amostras

A homogeneização significa ajustar os preços de mercado de diferentes propriedades (elementos da amostra) para que se tornem comparáveis ao imóvel que você está avaliando (o "imóvel avaliando"). Isso é feito aplicando fatores de correção (área, localização, tipo de solo, etc.) ao valor por hectare, conforme as normas técnicas (NBR 14653)

Para a homogeneização se usa a fórmula :

Valor Homogeneizado = Valor unitário x *F* oferta x *F* área

Onde :

Fator Oferta/Transação: Se a amostra for um anúncio (oferta), aplica-se um fator geralmente entre 0.90 e 0.95 (pois preços de oferta costumam ser maiores que os de venda). Se for venda concretizada, é 1.0.

Fator Área: Amostras com área muito maior que o imóvel avaliando tendem a ter valor por hectare menor (devido ao ganho de escala). Corrige-se dividindo a área da amostra pela do avaliando elevada a um expoente (geralmente 0.250 para menor que 30% de diferença e 0.125 para maior).

Portanto :



Amostra 1

$$V_{Hom} = 150985,37 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$ 76096,62$$

Amostra 2

$$V_{Hom} = 115773,72 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70$$

$$V_{Hom} = R\$ 58349,95$$

Amostra 3

$$V_{Hom} = 104393,21 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80$$

$$V_{Hom} = R\$ 75163,11$$

Amostra 4

$$V_{Hom} = 90172,03 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$$

$$V_{Hom} = R\$ 58431,47$$

- **Cálculo da média**

$$X = X1/N$$

X = média I X1 = soma dos valores homogeneizados I N = Numero de ofertas ou amostras

$$X = 268041,15 \quad X = 268041,15 / 4$$

$$X = R\$67010,28$$



9.3 Intervalo de Confiança

Visa dar maior precisão e fundamentação técnica ao laudo de avaliação, demonstrando que o valor da terra não é exato, mas sim uma estimativa estatística, onde se considera uma **margem de erro (campo de arbítrio)** segundo a norma NBR 14653-3 que geralmente adota um intervalo de $\pm 15\%$ em torno da tendência central (média ou mediana) para justificar a escolha do valor final, baseado em características específicas do imóvel.

33

9.4 Deliberação do Avaliando

A definição do valor unitário fundamenta-se na média dos dados homogeneizados, assegurando que o resultado final esteja contido no **intervalo de confiança** após o devido saneamento da amostra. Com base nisso, o **campo de arbítrio** é aplicado para ajustar o valor pontual, respeitando os limites normativos e as particularidades do ativo."

9.5 Cálculos do Desvio Padrão

Usa – se a seguinte fórmula para delimitar o desvio padrão :

$$S = \sqrt{\sum((X - X_i)^2 / (n-1))}, \text{ onde :}$$

S = Desvio padrão

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado R\$/há

N = número de ofertas

Portando subtraindo -se o valor homogeneizado de cada amostra da média se chega ao resultado onde se extrai a raiz da soma desses valores dividido pelo numero de amostras

Amostra 1 -) $76096,62 - 67010,28 = 9086,33$

Amostra 2 -) $58349,95 - 67010,28 = -8660,33$

Amostra 3 -) $75163,11 - 67010,28 = 8152,82$



Amostra 4 -) $58431,47 - 67010,28 = -8578,81$

Onde se eleva ao quadrado a diferença entre $(X_i - \bar{X})^2$: e a partir daí soma-se os resultados divide-se pelo número de amostras e extrai-se a raiz quadrada; Tudo isso determinado através da fórmula :

Desvio Padrão (Dp)

$$Dp = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Sendo :

Amostra 1 : $(9086,33)^2 = 82561392,86$

Amostra 2 : $(-8660,33)^2 = 75001445,61$

Amostra 3 : $(8152,82)^2 = 66468473,95$

Amostra 4 : $(-8578,81)^2 = 73569109,69$

$\Sigma = 297627422,11 \rightarrow \Sigma/3 = 99209140,70 \rightarrow \sqrt{} \rightarrow \text{R\$9960,37}$

- ERRO PADRÃO

$SE = S/\sqrt{n-1}$

Sendo : SE = Erro padrão da média , S = Desvio padrão e N = Número de ofertas

SE : $9960,37 / 1,73$

SE : R\$5757,44



- Critério Excludente de Chauvenet (Conferência da pertinência ou não dos valores ou CV) Aqui quociente que relaciona o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão tem que ser abaixo do VC (Valor crítico) da tabela de Chauvenet

tabela:

35

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Com base nos valores obtidos no memorial de cálculo utiliza-se devido ao valor crítico para 4 amostras a razão de 1,54.

- AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde os valores seguem na probabilidade de 80% bicaudal pela tabela de *Student*.



Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%
gl								
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,710	31,820	63,660
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
30	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750
40	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704
50	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678
60	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660
80	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,990	2,374	2,639
100	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,984	2,364	2,626
120	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617
∞	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576

Onde se usa :



$$t = (95\% \text{ bicaudal}, \text{ gl } 3) \rightarrow t = 3,182 \rightarrow 3,182 \times 5757,44 = 18308,65$$

$$Li = X - t_c \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 67010,28 - 18308,65 = 48701,63$$

$$Ls = X + t_c \cdot (S/\sqrt{n-1}) \rightarrow 67010,28 + 18308,65 = 85318,93$$

9.6 Campo de Arbítrio

Sendo um intervalo técnico de variação, definido pelas normas da ABNT (NBR 14653), que permite ao perito avaliador ajustar o valor final do imóvel para mais ou para menos em torno do valor calculado pela estatística.

O campo de arbítrio portanto esta entre 48701,63 e 85318,93 (Li e Ls)

Onde :

AMOSTRA 1 : R\$49103,64

AMOSTRA 4 : R\$56428,30

Obtendo-se a média entre as amostras 1, e 4 dentro do campo de arbítrio calcula-se por:

$$X = (\sum Xi) / n$$

Onde Xi = soma das amostras e n = número de amostras no campo de arbítrio

$$X = 105531,94 / 2$$

$$X = 52765,97$$

9.7 Valor em HÁ do Avaliando R\$ 52.765,97



VTN MUNICIPAL – VALORES EM R\$/HÁ

I – Lavoura aptidão boa	II – Lavoura aptidão regular	III – Lavoura aptidão Restrita	IV – Pastagem Plantada	V – Silvicultura ou pastagem natural	VI – Preservação da Fauna e Flora
R\$47.489,37	R\$42.212,77	R\$39.574,47	R\$29.548,94	R\$23.744,68	R\$18.468,08

Discussão : Ao Longo deste trabalho, utilizando um conjunto de dados reais, foram aplicadas técnicas e análises experimentais que possibilitaram a estimativa do Valor de Terra Nua (VTN) no município de **Leme - SP** demonstrada por meio de procedimentos científicos da estatística agrícola. Ressalta-se que o desenvolvimento de pesquisas científicas por profissionais habilitados deve atender como critério fundamental a exigência de qualificação técnica e científica .

A utilização do método comparativo direto de dados de mercado , por meio de tratamento de fatores empregado a metodologia científica consolidada na área de avaliação . Diante disso , este trabalho tem como objetivo contribuir para o aprimoramento da eficiência no desenvolvimento das atividades relacionadas as rotinas de avaliação, estimulando o senso critico e a análise técnica.

- MEMÓRIA DE CÁLCULO

Valores/ha segundo as classes de capacidade de uso e situação:

Classe subsequente = média dos imóveis dentro do campo de arbítrio x Fator de Capacidade de uso/situação (saneado)

$$I - 52765,97 \times 0,900 = 47489,37$$

$$II - 52765,97 \times 0,800 = 42212,77$$

$$III - 52765,97 \times 0,750 = 39574,47$$

$$IV - 52765,97 \times 0,560 = 29548,94$$



$$V - 52765,97 \times 0,450 = 23744,68$$

$$VI - 52765,97 \times 0,350 = 18468,08$$

9.8 Grau de Precisão e Fundamentação

Precisão : Grau que refere-se ao resultado estatístico, medido pela amplitude do Intervalo de Confiança, nele se mede a "certeza" estatística do valor encontrado através do Método Comparativo de Dados de Mercado; O grau de rigor sempre irá depender das amostras coletadas e das características de mercado de tal localização abordada, sempre buscando a valorização justa da área em questão

O enquadramento depende da distância entre o limite superior e inferior do intervalo de confiança em relação à média, assim a precisão se torna determinante :

Amplitude do Intervalo – Significado do Grau de Confiança

III $\begin{matrix} \text{W} \\ \leq \end{matrix}$ **Alta precisão:** Os dados de mercado são muito homogêneos e o modelo é robusto.

30%

II $\begin{matrix} \text{W} \\ \leq \end{matrix}$ **Precisão média:** Padrão aceitável para a maioria das perícias e laudos bancários.

40%



I $\begin{matrix} \geq \\ \leq \end{matrix}$ **Baixa precisão:** Admitido em mercados com poucos dados ou alta volatilidade.

50%

Fundamentação: Os laudos são classificados em três níveis, dependendo do rigor metodológico e da quantidade de amostras:

- **Grau III (Máximo):** Exige alto rigor, grande número de dados de mercado e análise detalhada de todas as variáveis influenciáveis .
- **Grau II (Médio):** É o padrão buscado em perícias e avaliações bancárias, oferecendo um equilíbrio entre esforço técnico e disponibilidade de dados.
- **Grau I (Mínimo):** Utilizado quando há escassez de dados ou quando a finalidade do laudo permite uma análise menos exaustiva.

Nele o indicador que mede o aprofundamento do trabalho técnico e a confiabilidade dos dados utilizados segue as conformidades da norma ABNT NBR 14653-3;

A fundamentação é onde o grau que está contida as informações que nele se refere ao processo e à qualidade dos insumos (dados e análises).

10. LEGISLAÇÃO

10.1 Instrução Normativa – RFB 1877 – 14 de março de 2019

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

Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - aptidão agrícola: 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

II - uso da terra: 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.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;



III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que 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 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;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, 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.

CAPÍTULO III DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito



Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.

§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

§ 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.

Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá absterse de indicar o valor médio do VTN caso:

I - não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;

II - não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º; ou

III - tenha apurado valor equivalente a zero.

Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:

I - o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;

II - o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;

III - o período da realização da coleta;

IV - a descrição simplificada da metodologia utilizada; e

V - o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater)



e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

CAPÍTULO IV DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço , com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano. **(Redação do caput dada pela Instrução Normativa RFB Nº 2018 DE 31/03/2021).**

§ 1º Excepcionalmente, as informações a que se refere o caput relativas aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 poderão ser prestadas até o último dia útil do mês de junho dos anos a que se referem. **(Redação do parágrafo dada pela Instrução Normativa RFB Nº 2089 DE 15/06/2022).**

§ 2º As informações prestadas nos termos do art. 8º serão fornecidas mediante arquivo em meio magnético, conforme procedimento a ser estabelecido pelo Coordenador-Geral de Fiscalização da RFB, em ato complementar a esta Instrução Normativa.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Fica revogada a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

10.2 Lei do ITR e Demais Legislações

A base de Lei nº 9.393/1996 fundamenta o padrão de exercício e especialidades afins que envolvam o ITR do município sendo ela assim complementada por outras normas para convênios e detalhes; e algumas mudanças para o ano de 2026 se dão pela reforma Tributária, onde partir de 1º de janeiro de 2026, inicia-se a fase de testes da Reforma Tributária com a incidência das alíquotas de 0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS. Embora o ITR em si não seja extinto pela reforma, ele pode sofrer ajustes na forma de fiscalização ou em projetos de lei correlatos (como o PL 1.648/2024, que propõe



considerar a "real área aproveitável" para o cálculo). Diversas leis abrangem e atuam nessa questão tributária em cenário nacional, sendo elas algumas aqui descritas:

- **Lei nº 9.393/1996**

Esta é a lei fundamental que rege o ITR, definindo o contribuinte (proprietário de imóvel rural) e o domicílio tributário

- **Lei nº 14.932/2024**

Permite aos agricultores utilizar o CAR (Cadastro Ambiental Rural) para apuração da área tributável de sua propriedade, marca uma importante virada na política fiscal brasileira. 15 de ago. de 2024;

- **Instrução Normativa SRF nº 256/2002**

Ato normativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) que estabelece as regras para a tributação e a apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), dispondo sobre normas gerais do ITR e a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR)

- **Instrução Normativa SRF nº 2.273/2025**

Instrução esta que estabelece as normas para a apresentação da DITR do exercício de 2025, incluindo o período de entrega (11 de agosto a 30 de setembro de 2025) e a modernização com preenchimento digital via "Minhas Declarações do ITR", existindo uma obrigatoriedade onde estavam obrigadas a declarar as pessoas físicas ou jurídicas que, em relação ao imóvel rural, fossem proprietárias, titulares do domínio útil ou possuidoras a qualquer título (inclusive usufruárias) em 1º de janeiro de 2025.



11. REFERÊNCIAS

- WIKIPEDIA: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Leme>
- PREFEITURA DE LEME : <https://www.leme.sp.gov.br/>
- AGRICULTURA:
<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://mapaosc.ipea.gov.br/detalhar/1261716&ved=2ahUKEwjvxuiP27aTAxWmrpUCHefgBscQFnoECEIQAQ&usg=AOvVaw2hz1rRpjiMsXFtp8xI6R5>
- <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://www.leme.sp.gov.br/secretarias/secretaria-de-agricultura-pecuaria-e-desenvolvimento-agrario&ved=2ahUKEwjvxuiP27aTAxWmrpUCHefgBscQFnoECBwQAQ&usg=AOvVaw3-LjtUUuwY8LspZF33wJz>
- MAPA TOPOGRÁFICO:
<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://pt-br.topographic-map.com/map-njdr/Leme/&ved=2ahUKEwi0hMan27aTAxWTlJUCHZUbDUEQFnoECCEQAQ&usg=AOvVaw1kzKgl83ExC38vKRCF-CDU>

AMOSTRAS :

- 1 – [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-cana-com-52-alq.-por-r\\$-19.000.000-na-3025830997.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-cana-com-52-alq.-por-r$-19.000.000-na-3025830997.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11)
- 2 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-jardim-travagin-bairros-leme-5614400m2-venda-RS65000000-id-2869269178/?source=ranking%2Crp>
- 3 – <https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-4598000-m2-1fc638aa-e02f-4f7f-8001-46d51ad3e3ab>
- 4 – <https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-leme-527-alqueires-paulista/FA0443-SINC?from=sale>
- MAPS :
<https://www.google.com/maps/place/Leme,+SP/data=!4m2!3m1!1s0x94c80b7713b22f0f:0x41b5d305ee09d98c!5m1!1e4?sa=X&ved=1t:242&ictx=111>



- IBGE :
https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/leme.html&ved=2ahUKEwiZxoa527aTAxXerpUCHSWyC_wQFnoECBcQAQ&usg=AOvVaw3A6ctNciU8VNJTWHpv11ty

- DADOS GERAIS:

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://www.leme.sp.gov.br/dados-gerais&ved=2ahUKEwjL24XZ27aTAxXGqZUCHYrmAYAQFnoECCYQAQ&usg=AOvVaw3BtGUzGIaoK6fqURjxNkdf>

- CATI :
https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://www.cati.sp.gov.br/portal/projetos-e-programas/conselho-municipal-de-desenvolvimento-rural%3Fcod%3D300&ved=2ahUKEwivj7LA27aTAxWzq5UCHVLwBdkQFn_oECBkQAQ&usg=AOvVaw0pGZWG8u0YSh_uuKofdyG
<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.noticiasagricolas.com.br/videos/agronegocio/411942-assomogi-aborda-mudancas-na-legislacao-federal-e-nas-normas-do-estado-de-sp-para-manejo-do-fogo.html&ved=2ahUKEwik8MDM27aTAxWjqpUCHQpTA8QQtwJ6BAgSEAI&usg=AOvVaw32u28CrWl772Ic7REjJOqv>



GLOBAL CONSULTORIA

Gestão Pública e Privada: Tributária – Administrativa - Patrimonial

12. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



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
2620260704380

48

1. Responsável Técnico

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2623572968

Registro: 5071756270-SP

Empresa Contratada: GLOBAL - ASSESSORIA E CONSULTORIA EM GESTÃO PÚBLICA E PRIVADA LTDA

Registro: 2386700-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal De Leme

Endereço: Rua Doutor Armando de Sales Oliveira

Complemento:

Cidade: Leme

Contrato:

Valor: R\$ 7900,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 26/02/2026

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: Centro

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 46.362.661/0001-68

Nº: 1085

CEP: 13610-220

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Doutor Armando de Sales Oliveira

Complemento:

Cidade: Leme

Data de Início: 27/02/2026

Previsão de Término: 10/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Bairro: Centro

UF: SP

Nº: 1085

CEP: 13610-220

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de aptidão agrícola

Quantidade

Unidade

1,00000

hectare

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

5. Observações

COLETA E PROCESSAMENTO DE DADOS PARA CÁLCULO NA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA DO MUNICÍPIO DE LEME - SP. ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E ATENDIMENTO AO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA IN1877 DA RFB PARA ESSA FINALIDADE

6. Declarações

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro

Documento assinado digitalmente

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA

Data: 23/03/2026 16:12:37 -0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JUAN FRANCISCO FERREIRA GARCIA - CPF: 476.164.528-84

Prefeitura Municipal De Leme - CPF/CNPJ: 46.362.661/0001-68

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.confex.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@faleconosco.org.br

