



Pérola do Planalto

Município de Bernardino de Campos

Avenida Coronel Albino Alves Garcia, n° 510, Centro (antigo prédio da estação ferroviária)

Fone/ Fax: (14) 3346-8000 Cx Postal 51

CEP 18960-000 Bernardino de Campos Estado de São Paulo

Site: www.bernardinodecampos.sp.gov.br email: gabinete@bernardinodecampos.sp.gov.br

CNPJ: 44.563.591/0001-80

IE: Isento

DECRETO Nº 3.984, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2024

Dispõe sobre o Valor de Terra Nua (VTN) por hectare no Município de Bernardino de Campos, Estado de São Paulo, para o exercício de 2024.

WILSON JOSÉ GARCIA, Prefeito Municipal de Bernardino de Campos, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais,

Considerando o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que estabelece a obrigação ao Município de informar os Valores da Terra Nua por hectare (VTN/ha), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terra (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB).

DECRETA:

Art. 1º - O Valor Venal da Terra Nua por hectare no Município de Bernardino de Campos, vigente para o exercício de 2024, será de **R\$ 40.043,72 (quarenta mil e quarenta e três reais e setenta e dois centavos)**, conforme Laudo Técnico de Avaliação do Valor Venal de Terra Nua referente ao ITR, anexo.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Bernardino de Campos, 20 de fevereiro de 2024.

WILSON JOSÉ GARCIA

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta data

CARLOS EDUARDO DOS SANTOS PAULA

Responsável pelo expediente da Secretaria Administrativa





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 97D7-6FCC-6ADF-75AA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CARLOS EDUARDO DOS SANTOS PAULA (CPF 429.XXX.XXX-16) em 20/02/2024 13:11:42 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ WILSON JOSÉ GARCIA (CPF 313.XXX.XXX-85) em 21/02/2024 08:03:31 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bernardinodecampos.1doc.com.br/verificacao/97D7-6FCC-6ADF-75AA>



Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos

Secretaria Municipal de Agropecuária

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18962-034.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Cel: (14) 99698-6686

Email: agropecuaria@bernardinodecampos.sp.gov.br



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA REFERENTE AO ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) DO MUNICÍPIO DE BERNARDINO DE CAMPOS – SP PARA O ANO DE 2024

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o valor de terra nua (VNT) do município de Bernardino de Campos – SP.

METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA

CONDIÇÕES GERAIS

A metodologia utilizada para determinar o valor de Terra Nua em Bernardino de Campos foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2023, assim o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, fazendo uso de comparações com imóveis de características semelhantes.

A partir da pesquisa de valores para a determinação dos preços básicos unitários de Terra Nua deu-se por meio da coleta de dados dos valores de mercado do município de Bernardino de Campos. Assim o quadro amostral ficou concluído após consulta realizada no setor imobiliário do âmbito de abrangência do mercado do município e aos técnicos da Coordenadoria de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Quanto ao levantamento de informações coletadas, a mesma foi extraída de transações efetuadas recentemente na região ou de anúncios de oferta, pesquisa com proprietários rurais e dos levantamentos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Os respectivos valores de Terra Nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando cenários, características e objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por uma adequação monetária tomada por base os preços de terra pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

CONCEITOS

Os conceitos básicos para definição são importantes, pois esclarecem as etapas de pesquisa do trabalho. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente ou indiretamente em seu valor. Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- Acessibilidade





Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos

Secretaria Municipal de Agropecuária

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18962-034.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Cel: (14) 99698-6686

Email: agropecuaria@bernardinodecampos.sp.gov.br



- Distância do núcleo ou centro consumidor
- Nível de manejo
- Aptidão agrícola dos solos

ACESSIBILIDADE

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural. Um desses fatores é o acesso à propriedade, que pode ser avaliado sob o ponto de vista da construção, conservação e manutenção.

Ex. Rodovias pavimentadas ou não pavimentadas, mas com manutenções constantes, estradas cascalhadas com boa faixa de rolamento, estradas sem manutenções de difícil acesso

DISTÂNCIA DO NÚCLEO URBANO

Outro fator de valorização num imóvel rural é a distância do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mais sim o mais próximo da sede do imóvel.

USO E APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS

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 à 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 diminuem 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 à 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;





Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos Secretaria Municipal de Agropecuária

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18962-034.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Cel: (14) 99698-6686

Email: agropecuaria@bernardinodecampos.sp.gov.br



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.

CONSIDERAÇÕES

O valor de terra depende de diversas variáveis como:

- A capacidade de produzir em função de suas características pedológicas;
- A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;
- A distância aos centros consumidores, associadas às condições de tráfego das estradas e acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua foi elaborada e conciliada para a situação que mais se assemelha as condições da região.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases de opiniões de corretores imobiliários da região, proprietários rurais e técnicos da SAA(IEA-CATI). Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos outros municípios vizinhos dentro da mesma condição climática, percebe-se que nossa referência local, está na média dos demais.

Diante do exposto foi desta forma que se definiu o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado em Bernardino de Campos – SP no ano de 2024 o Valor de **R\$40.043,72**. Para imóveis rurais.

Período da realização da coleta de dados: janeiro de 2024.

Segue a baixo as demais aptidões e seus respectivos valores.





Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos

Secretaria Municipal de Agropecuária

Avenida da Saúde nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18962-034.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Cel: (14) 99698-6686

Email: agropecuaria@bernardinodecampos.sp.gov.br



Produto	Região	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - BERNARDINO DE CAMPOS	R\$/ha	33.987,09	10/04/2023
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - BERNARDINO DE CAMPOS	R\$/ha	28.388,69	10/04/2023
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - BERNARDINO DE CAMPOS	R\$/ha	24.675,47	10/04/2023
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - BERNARDINO DE CAMPOS	R\$/ha	19.926,17	10/04/2023
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - BERNARDINO DE CAMPOS	R\$/ha	16.147,60	10/04/2023

Fonte: SAA (IEA/CATI)

Bernardino de Campos, 12 de fevereiro de 2024.

João Benedito de Andrade Junior
Secretário Municipal de Agropecuária
Engenheiro Agrônomo CREA/SP - 5069200753





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FFAB-CA20-4EB2-C5A4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ JOÃO BENEDITO DE ANDRADE JUNIOR (CPF 404.XXX.XXX-07) em 20/02/2024 08:01:18 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bernardinodecampos.1doc.com.br/verificacao/FFAB-CA20-4EB2-C5A4>