

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CAMPUS LAGOA DO SINO
CENTRO DE CIÊNCIAS DA NATUREZA

JOÃO PAULO VERARDI

**VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL: Uma análise comparativa das
diferentes formas de valorização aplicados a imóveis rurais no município de Angatuba-
SP**

Buri, SP

2022

JOÃO PAULO VERARDI

**VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL: Uma análise comparativa das
diferentes formas de valorização aplicados a imóveis rurais no município de Angatuba-
SP**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como exigência parcial para a obtenção do grau
de Bacharel em Engenharia Agrônômica na
Universidade Federal de São Carlos.

Orientador: Professor Dr. Leandro de Lima
Santos

Buri, SP

2022

Verardi, João Paulo

Valorização da propriedade rural: Uma análise comparativa das diferentes formas de valorização aplicadas a imóveis rurais no município de Angatuba-SP / João Paulo Verardi -- 2022. 54f.

TCC (Graduação) - Universidade Federal de São Carlos, campus Lagoa do Sino, Buri
Orientador (a): Leandro de Lima Santos
Banca Examinadora: Heber Lombardi de Carvalho, Fabio Grigoletto
Bibliografia

1. Este trabalho aborda a existência de diferentes formas de valorização da propriedade, as quais são atribuídas em diferentes momentos: uma a partir do cálculo do Valor Venal, que se dá no momento de contribuir com o governo através da arrecadação de impostos e tributos, outra através do cálculo do Valor de Mercado na comercialização e captação de recursos como financiamentos, sendo obtidos, para fins de análise, a partir de dados primários e secundários. Os dados obtidos de forma primária se basearam na utilização do método proposto pela NBR 14.653 em uma propriedade rural escolhida pelo autor deste trabalho, e contraposto ao valor obtido através da Calculadora do Valor Venal do Instituto de Economia Agrícola (IEA). Para os dados secundários, foi realizada a análise à partir de informações obtidas juntos a imobiliárias do município de Angatuba sendo contrapostos aos valores mensurados em Decreto Municipal de Angatuba Nº 519/2021.. I. Verardi, João Paulo. II. Título.

Ficha catalográfica desenvolvida pela Secretaria Geral de Informática (SIn)

DADOS FORNECIDOS PELO AUTOR

Bibliotecário responsável: Lissandra Pinhatelli de Britto - CRB/8 7539

FOLHA DE APROVAÇÃO

JOAO PAULO VERARDI

VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL: Uma análise comparativa das diferentes formas de valorização aplicados a imóveis rurais no município de Angatuba-SP

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como exigência parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Engenharia Agrônômica na Universidade Federal de São Carlos. Buri, 21 de março de 2022.

Orientador(a)



Dr. Leandro de Lima Santos
Universidade Federal de São Carlos

Examinador



Dr. Heber Lombardi de Carvalho
Universidade Federal de São Carlos

Examinador



Dr. Fabio Grigoletto
Universidade Federal de São Carlos

RESUMO

VERARDI, João Paulo. VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL: Uma análise comparativa das diferentes formas de valorização aplicadas a imóveis rurais no município de Angatuba-SP. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de São Carlos, campus Lagoa do Sino, Buri, 2022.

Este trabalho aborda a existência de diferentes formas de valorização da propriedade, as quais são atribuídas em diferentes momentos: uma a partir do cálculo do Valor Venal, que se dá no momento de contribuir com o governo através da arrecadação de impostos e tributos, outra através do cálculo do Valor de Mercado na comercialização e captação de recursos como financiamentos, sendo obtidos, para fins de análise, a partir de dados primários e secundários. Os dados obtidos de forma primária se basearam na utilização do método proposto pela NBR 14.653 em uma propriedade rural escolhida pelo autor deste trabalho, e contraposto ao valor obtido através da Calculadora do Valor Venal do Instituto de Economia Agrícola (IEA). Para os dados secundários, foi realizada a análise à partir de informações obtidas junto a imobiliárias do município de Angatuba sendo contrapostos aos valores mensurados em Decreto Municipal de Angatuba Nº 519/2021. Os resultados obtidos apontam para uma maior valorização do imóvel ao se definir o Valor de Mercado da propriedade, o qual é utilizado por exemplo como garantia em financiamentos, e a subvalorização dos imóveis mensurados à partir do Valor Venal, utilizado, por exemplo, para pagamentos de impostos e transmissão ou declaração de bens. Por fim, foi discutido o resultado prático dessa possível contraposição entre o Valor Venal e Valor de Mercado da propriedade.

Palavras-chave: Valorização de imóveis; Valor do hectare, Precificação da propriedade rural; Imóveis rurais de Angatuba, Valor Venal, Valor de Mercado.

ABSTRACT

This work addresses the existence of different forms of property valuation, which are attributed at different times: one from the calculation of the Venal Value, which occurs at the time of contributing to the government through the collection of taxes and tributes, another through the calculation of the Market Value in the commercialization and raising of resources as financing, being obtained, for analysis purposes, from primary and secondary data. The data obtained in a primary way were based on the use of the method proposed by NBR 14.653 in a rural property chosen by the author of this work, and compared to the value obtained through the Calculator of the Venal Value of the Institute of Agricultural Economics (IEA). For secondary data, the analysis was carried out based on information obtained from real estate agencies in the municipality of Angatuba, being contrasted with the values measured in Municipal Decree of Angatuba No. 519/2021. The results obtained point to a greater appreciation of the property when defining the Market Value of the property, which is used, for example, as a guarantee in financing, and the undervaluation of properties measured from the Venal Value, used, for example, for payments of taxes and transfer or declaration of goods. Finally, the practical result of this possible contrast between the Venal Value and Market Value of the property was discussed.

Keywords: *Real estate appreciation; Value of the hectare, Price of rural property; Rural Properties in Angatuba, Market Value, Market Value.*

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	11
2.	INTERVENÇÃO DO ESTADO NO MEIO RURAL	12
2.1.	Política Fundiária no Brasil.....	12
2.2.	Política Agrícola no Brasil.....	14
3.	DIFERENTES FORMAS DE VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL	16
3.1.	Escrituração/ Tributação	17
3.2.	Incentivos Governamentais.....	19
4.	RESULTADOS.....	21
4.2.	Local de aplicação da metodologia.....	24
4.3.	Valor Venal	26
4.3.1.	Cálculo com base no decreto municipal de Angatuba - valores para imóveis rurais do município de Angatuba.....	26
4.3.2.	Utilização da Calculadora do Valor Venal do IEA.....	27
4.4.	Valor de Mercado.....	28
4.4.1.	Consulta às imobiliárias sobre valores praticados no mercado de imóveis rurais.....	29
4.4.2.	Aplicação da Norma NRB 14.653 para apontar Valor de Mercado do imóvel tomado como exemplo	30
4.5.	DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	33
5.	CONCLUSÃO	36
	REFERÊNCIAS	38
	APÊNDICE - Avaliação de imóvel rural (Sítio São Francisco).....	43
	ANEXO 1 - Carta de Autorização.....	58

1. INTRODUÇÃO

Devido a existência de duas formas de valorização das propriedades rurais, pelas quais as mesmas passam por um processo de tendência a uma maior valorização para acesso a políticas de financiamento e à desvalorização quando consideradas cobranças de encargos e impostos, o vigente trabalho se propôs a expor tais diferenças através da aplicação de métodos utilizados para o cálculo de duas valorizações oficiais: o Valor Venal e Valor de Mercado, remetendo a diferentes casos de relação entre Estado e propriedade.

O município de Angatuba foi determinado como local para aplicação da metodologia, pois possui sua economia voltada a produção agropecuária cujo histórico produtivo é voltado à produção de leite, fazendo parte de uma antiga bacia leiteira do estado de São Paulo. O município possui uma grande extensão de área, quando comparado aos municípios vizinhos, tendo seu setor rural dividido entre pequenas, médias e grandes propriedades (IBGE,2021).

Partindo da complexidade do sistema tributário, o poder público acaba por inferir valores ínfimos às propriedades para cobrança de tributos e impostos, a exemplos do I.T.R. (imposto territorial rural), I.R. (imposto de renda) e I.T.B.I. (imposto sobre transmissão de bens imóveis), o que não ocorre por parte do proprietário que tende a valorizar sua propriedade a fim de torná-la objeto de garantia para acesso a política de crédito e seguro rural.

Nesse sentido, este trabalho tem por objetivo geral abordar as formas de valorização da propriedade rural, expondo as diferenças entre o a perspectiva do Valor Venal e a perspectiva do Valor de Mercado, os quais podem interferir na arrecadação de impostos e acesso a políticas de incentivos. A partir desta temática, podemos considerar que o valor da propriedade rural se torna um instrumento, não apenas para compor a base de cálculo para definição do imposto a ser arrecadado, como também como garantia ao acesso às políticas de créditos, por exemplo.

Especificamente, foi aplicado a norma NBR 14.653-3 em uma propriedade no Municípios de Angatuba, a fim de expor o método utilizado para a avaliação de uma propriedade rural segundo a NBR mencionada, em comparativo ao resultado obtido com o cálculo baseado da Calculadora do Valor Venal do Instituto de Economia Agrícola (IEA). Tal simulação foi ainda comparada aos dispostos do decreto municipal 519, de 2021 do Município de Angatuba, que dispõe a atualização da base de cálculo dos tributos e divulga o valor da unidade fiscal do município de Angatuba, tais valores sendo contrapostos ainda a informações de mercado obtidas junto a imobiliárias do Município de Angatuba.

Dessa forma, foram contrapostos os diferentes valores atribuídos a uma propriedade rural específica sob a hipótese da existência de uma subvalorização para tributação e registro,

quando atribuído o Valor Venal, e de uma sobrevalorização para acesso a políticas públicas como crédito rural, quando utilizado o Valor de Mercado, e buscou-se entender tal discrepância. Foi analisado ainda o valor obtido através da consulta ao decreto municipal e simulado o valor para demais propriedades estudadas no município de Angatuba - SP, visando expor os valores médios para o comparativo.

Para atingir tais objetivos o trabalho se divide em cinco segmentos, sendo o primeiro esta introdução, o segundo que versa sobre a intervenção do estado no meio rural, onde são dispostos históricos e precedentes da política fundiária e política agrícola no Brasil. No terceiro segmento tem-se a discussão sobre as diferentes formas de valorização da propriedade rural, na quarta parte, expõe-se os resultados de pesquisa a partir do levantamento de dados para compor as diferentes formas de precificação da propriedade rural no município de Angatuba e neste mesmo segmento tem-se a discussão desses resultados e por fim, as considerações dispostas na conclusão deste trabalho.

2. INTERVENÇÃO DO ESTADO NO MEIO RURAL

2.1. Política Fundiária no Brasil

Com intuito de explicar a divisão de terras no Brasil podemos partir da ideia do modo de colonização executada no país. Segundo Mattos (2012), existem duas premissas principais referentes aos diferentes tipos de colonização, que somada a outros fatores impactam em diferenças institucionais dos países. São elas: colônias de povoamento e colônias de exploração.

A distribuição de terras no Brasil se iniciou a partir do processo de expansão comercial na Europa, não se tratando da expansão através do deslocamento da população a partir de pressão demográfica como se deu por exemplo na Grécia, e sim a partir do objetivo de demarcação territorial com a instituição de Capitânicas Hereditárias, onde basicamente eram formadas por faixas de terra que partiam do litoral para o interior, comandadas por donatários e cuja posse era passada de forma hereditária. No ano de 1.532 o então rei Dom João III definiu que caso ele não implementasse uma abrangente ocupação portuguesa no Brasil, outro país o faria. Então o rei distribuiu títulos referentes às capitânicas, sendo a primeira estratégia de colonização a fim de garantir a exploração na América. (MATTOS, 2012).

Ao passar por um projeto de descentralização administrativa, as Capitânicas Hereditárias deram origem às Sesmarias, onde a burocracia colonial definia quem teria a posse das propriedades, novamente nomeando os posseiros e identificando suas propriedades, mesmo

ainda sem instituir a propriedade provada. Os sesmeiros, como eram denominados quem possuísse a concessão de Sesmarias, tinham como direito a ocupar a propriedade, explorar os recursos naturais e minerais da terra e desenvolver a agricultura e a pecuária, obtendo lucro com estas atividades, em contrapartida os mesmos também tinham os deveres de fazer a proteção do território e de pagar impostos à coroa (MATTOS, 2012).

Assim como as Sesmarias, e o insucesso da maioria das Capitânicas contribuiu para a inserção do coronelismo no Brasil, onde os titulados donos da propriedade não apenas tinham os direitos sobre a propriedade, como grande influência sobre seus colonos, contribuindo também para a formação dos grandes latifúndios, que tem por origem a doação destas grandes porções de terra.

Ainda no Brasil colonial se iniciou a intensificação da agricultura através do plantio da cana de açúcar que influenciou na organização da estrutura social, formação cultural, marcando forte presença na economia. Por fim ocorre o desenvolvimento da indústria do açúcar que deu origem política de subsídios e incentivos, partindo do investimento público, através de recursos da própria coroa (FERREIRA, 2015).

Segundo Maria Souza (2013), a Lei de Terras, número 601 de 1850, deu origem à modernização conservadora do setor agrário, ou seja, ao analisar a transição por diferentes pontos de vistas, as elites propuseram a transição de terras semelhantes ao utilizado na Austrália, atraindo os estrangeiros para as terras brasileiras para explorá-los como mão de obra.

Durante o século XIX a questão da escravidão se tornou muito polêmica, em meados do século XX, com a adesão de parte da sociedade à causa por meio de associações abolicionistas e mobilização política dos defensores do abolicionismo, ocorreu a transição do modelo de produção escravista para o modelo capitalista (MARIA SOUZA, 2013).

Embora a terra tenha se configurado em grande parte em propriedades privadas, o Estado Brasileiro não regulamentou de forma adequada esse regime de terras tornando a questão agrária um desafio a ser superado até os dias atuais. Sendo assim, tem-se que a Lei de Terras não teve sucesso na regulamentação e fiscalização das terras, porém deu o título de propriedade aos senhores de terras.

É possível apontar que a partir da aplicação da Lei de Terras de 1.850, todas as terras situadas no território Brasileiro, passaram a possuir um proprietário. Caso a propriedade não fosse particular, era o Estado quem tinha a posse da propriedade. Para se obter terras, passou a ser necessário a compra do imóvel a fim de conquistar o direito de posse, o que favorece a perpetuação dos grandes latifúndios, cujos donos naturalmente tinham mais recursos materiais para aquisições.

Segundo Ferretto (2009), é denominado Direito Agrário o conjunto de normas e princípios jurídicos que organiza as relações da atividade rural, buscando o progresso social e econômico do trabalhador do campo e o enriquecimento da coletividade a partir da promoção da função social da terra. Nos dias atuais o direito agrário se relaciona mais as atividades comerciais, em seu aspecto negocial, trata de como as empresas e indivíduos interagem com o mercado, sendo através de contratos ou títulos de crédito.

Visando regulamentar a questão agrária e amparar o direito à propriedade privada, a qual passa a contribuir com o Estado, são instituídos contratos de compra e venda e arrendamento, que obtiveram previsão legal a partir do Código Civil de 1916, sendo garantida a posse dos bens ao proprietário, mesmo que o proprietário não exerça uma atividade na área, possibilitando a execução do arrendamento. É preciso destacar ainda que tal código também regulamentou o direito a sucessão e herança no processo de transmissão de bens.

Atualmente, a definição de imóvel rural está presente no artigo 4º da Lei Agrária, de nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993, onde consta a definição de imóvel rural: “prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa vir a se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial” (BRASIL, 1993).

As atividades legais exercidas no meio rural, seja transmissão de um bem, compra, contratação de mão de obra, e a cobrança de encargos e obrigações, possuem particularidades aplicadas apenas em propriedades rurais. A título de exemplo, é possível distinguir a cobrança de impostos definidos a partir do local onde se tem propriedade, sendo cobrado Imposto Territorial Rural (ITR) para propriedades rurais e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) para propriedades urbanas, tendo como principal diferença a alíquota cobrada por efeitos da destinação do imóvel.

2.2. Política Agrícola no Brasil

A partir de 1960, o estado brasileiro inicia um processo de fomento de modernização da agricultura, sobretudo, através de incentivos e subsídios baseados na política de créditos e garantias de preço, o que resultou em grandes transformações ambientais, sociais e agrárias, que se iniciaram a partir do recebimento de pacotes tecnológicos financiados pelo governo (LEITE, 2021).

A partir de então, segundo Garcia (2014), pode-se apontar o evidente ganho de importância do crédito rural, onde os recursos são distribuídos por entidades públicas e privadas. O recurso enviado pelo governo é definido através do Plano Safra, realizado

anualmente. Ao se definir o Plano Safra o produtor rural ou cooperativa dispõem de diferentes agentes que podem ser acionados para ter acesso a este recurso, estes agentes são basicamente, os bancos públicos, instituições financeiras privadas e cooperativas de crédito.

Nesse sentido, aponta-se uma outra forma de intervenção do Estado no meio rural com destaque para políticas agrícolas, as quais visam injetar recursos e incentivos à produção rural. Que por sua vez se ligam ao processo de tributação como forma de financiar o próprio Estado e conseqüentemente dando condições de realizar tais intervenções via políticas públicas como o crédito rural.

Segundo Garcia (2014), a política agrícola abrange comportamentos de curto prazo ou conjuntural, como para fatores estruturais, tendo como exemplo tecnologias, o uso da terra, a carga fiscal, entre outros. A política agrícola está relacionada às políticas de mercado, comercialização e preços, enquanto as políticas estruturais estão relacionadas ao cunho fiscal, pesquisas e tecnologias, infraestrutura, recursos naturais e ambientais. Anualmente, o MAPA publica alterações nos parâmetros dos instrumentos de política com vistas a orientar a condução das atividades do setor agropecuário. Essa publicação é feita por meio do Plano Safra e Resoluções expedidas pelo Conselho Monetário Nacional.

Com base em Garcia (2014), basicamente a política agrícola nacional utiliza os seguintes instrumentos: 1- Política monetária, cambial e fiscal: as quais são responsáveis pela precificação da moeda, podem gerar efeitos na inflação ou na taxa de juro. A política fiscal por exemplo, com determinações dos gastos públicos e impostos afeta as atividades produtivas, tornando o país mais ou menos competitivo no cenário mundial. 2- Garantia de preços mínimos e comercialização: é uma importante ferramenta para diminuir oscilações na renda dos produtores rurais e assegurar uma remuneração mínima, atuando como balizadora da oferta de alimentos, incentivando ou desestimulando a produção e garantindo a regularidade do abastecimento nacional. 3- Zoneamento Agrícola: É a política que visa reduzir os riscos na agricultura através da divulgação dos locais onde determinadas culturas têm maior aptidão, sendo assim a cultura tem chances reduzidas para perda da produção por fatores climáticos e ambientais. 4- Crédito e Seguro Rural: O atual estágio da agricultura brasileira exige que a atividade produtiva seja financiada e assegurada através de uma combinação de recursos próprios e de captação junto ao mercado financeiro.

Para liberar o recurso ao produtor as instituições têm como principal exigência uma garantia real, como por exemplo a hipoteca, para uma situação na qual o produtor não honre com esse pagamento a instituição financiadora pode adquirir uma propriedade visando levantar os recursos necessários para quitação da dívida.

Segundo Leite (2001), a garantia mais utilizada pelos agentes financeiros é a hipotecária, por vincular determinado bem imóvel ao cumprimento da obrigação assumida e poder ser utilizado em graus subsequentes. Em caso de inadimplência, ao exigir judicialmente o pagamento de seu crédito, o credor terá preferência em receber o produto da venda do bem oferecido em garantia. O imóvel em questão é, então, dado como garantia hipotecária para uma entidade bancária, em uma operação de capital de giro.

Os agentes financeiros ficam centralizados em bancos, portanto, quando o produtor decide por tomar o dinheiro em forma de empréstimo, o próprio banco possui os profissionais cadastrados para realizar a avaliação em cada caso. Para se ter acesso às políticas de crédito, faz-se necessário a alienação da propriedade rural como garantia, o que é solicitado pelas agências bancárias a fim de reduzir os riscos com o crédito concedido ao proprietário. Sendo assim, o proprietário tende a valorizar sua propriedade aproximando o valor definido ao valor de mercado, pois é necessário contabilizar a atratividade no processo de acesso ao crédito

Para a liberação do acesso ao crédito, o Banco Central do Brasil conceitua, em sua carta circular 1.273/1987, garantias bancárias como registros de quaisquer atos administrativos que possam transformar-se em direito, ganho, obrigação, risco ou ônus efetivo, decorrente de acontecimentos futuros, previstos ou fortuitos.

Segundo Burtet (2016), as garantias podem ser pessoais ou reais, vinculada no cumprimento da obrigação, a qual afeta um bem, móvel ou imóvel, do devedor ou de terceiros, para garantir o cumprimento da obrigação assumida junto ao credor, citando como exemplo de garantia real a hipoteca ou a alienação utilizada quando um imóvel rural é dado em garantia

O imóvel rural dado em garantia passa por uma avaliação de valor, efetuada por um engenheiro de avaliação que emite um laudo conforme os ditames das normas técnicas NBR, contemplando uso, ocupação do imóvel, legalidades ambientais e sua liquidez. A situação documental do imóvel também pode interferir no valor final da propriedade, um exemplo é que o imóvel é valorizado quando possui escritura e matrícula, enquanto um imóvel semelhante se desvaloriza ao não apresentar tais documentos (BURTET, 2016).

3. DIFERENTES FORMAS DE VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL

De forma geral, são apontadas duas formas de valorização do imóvel, sendo o Valor de Mercado e Valor Venal da propriedade. O Valor de Mercado do imóvel é basicamente formado pela oferta e demanda pelo imóvel, considerando sua liquidez. Para dedução do Valor de

Mercado do imóvel rural pode-se identificar o valor do hectare do local onde o imóvel desejado está localizado, porém esse valor se refere apenas às áreas, excluindo o valor de construções presentes no imóvel. Outro método, se dá através da pesquisa mercadológica, onde é consultado o valor de oferta das propriedades com tamanho, área construída e padrão de construção equivalente ao imóvel estudado.

O fator oferta e demanda também deve ser observado na formação do Valor de Mercado, um fluxo alto de imóveis oferecidos pode atrapalhar a valorização de outro imóvel. Partindo da alta oferta de imóveis pode-se resultar em uma diminuição no valor praticado a fim de obter maior liquidez. Entretanto para a definição do Valor Venal de um imóvel não é considerado o fator de oferta e demanda do mesmo, resultando em valores reduzidos quando comparado ao Valor de Mercado.

Segundo Bernardes (2018), o Valor Venal de um imóvel é o valor provável que se obterá, em transação à vista, em mercado estável, e estando o comprador e o vendedor bem informados sobre a utilidade deste imóvel, considerando as condições usuais do mercado de imóveis, porém os valores se diferenciam quando comparado em declarações ao ente público, com o praticado a mercado imobiliário.

Para a definição do Valor Venal da propriedade é necessária a avaliação da prefeitura do município em que o imóvel está inserido, através da renda, tamanho, tipologia do imóvel e idade. O poder público realiza uma estimativa do valor do imóvel sendo este o valor mínimo que o imóvel pode ser vendido.

A consulta do Valor Venal pode ser realizada através do decreto de cada município, na consulta tem de ser definido a localização da propriedade, tamanho total da área, área de mata e se possui construções. Essas especificações são superficiais e não representam de fato o valor mínimo que o imóvel pode ser comercializado.

3.1. Escrituração/ Tributação

Visando garantir seu direito à propriedade privada e a legitimação de posse da propriedade, inferindo maior segurança ao investidor e trabalhador do rural, surge o registro de propriedades. Com a finalidade de oficializar o direito a posse da propriedade a escritura se torna o documento de cunho jurídico a fim de propor tal ofício. O registro fundiário é de suma importância para agricultura moderna, pois através dele que o produtor tem a garantia de propriedade, e através do registro se torna facilitado o acesso a programas de incentivo, contribuindo para o desenvolvimento da região em que está inserido, promovendo a produção

agropecuária, geração de renda, autonomia ao produtor e sucessão rural.

Até onde se pôde buscar informações junto ao cartório de registro de imóveis da cidade de Angatuba, a escrituração de imóveis é documento de cunho público, produzido no cartório de notas, que tem por objetivo validar a compra e venda de determinado imóvel, servindo como comprovante de que o proprietário é legalmente dono, obedecendo a vontade de ambas as partes, comprador e vendedor. Este documento tem valor jurídico e pode ser utilizado pelo proprietário e contadores para inferir o valor de cobrança de encargos por parte do poder público.

Para atribuir valor ao imóvel com a finalidade de recolhimento de impostos tem-se o Valor Venal da propriedade. O Valor Venal é calculado pela prefeitura do município em que a propriedade está inserida, e a partir desse valor serão calculados os impostos cobrados ao detentor do título de posse da propriedade. No caso do Valor Venal, são consideradas apenas características básicas do imóvel, sem levar em conta a demanda por ele e especulações do mercado, por exemplo.

Com base em conceituação disposta pelo Governo da Cidade de São Paulo (2021), o ITBI - ou Imposto sobre Transações de Bens e Imóveis - é o valor arrecadado pelas prefeituras de cada município no momento a transmissão do bem seja através de doação, compra ou herança. Este valor corresponde a 2% do Valor Venal da propriedade rural, para o estado de São Paulo, o qual é calculado pela prefeitura e recolhido em cartório.

Segundo a Lei 9.393 de 1996, o ITR é o imposto sobre a propriedade rural, portanto, todo imóvel rural tem a obrigação da entrega por seu titulado desta declaração - e o proprietário deve realizar a declaração através da receita federal. O ITR é progressivo e imune e está imunidade pode isentar o pagamento do imposto a pequenas glebas rurais, definidas em lei, desde que seja utilizada pela família e que não tenha outro imóvel – um adendo importante: as pequenas glebas definidas em lei são distintas de região para região do país.

O Valor Venal de um imóvel é auto declaratório e é utilizado para a cobrança de Imposto de Renda e ITBI. Para aferição deste valor, em caso de disparidade, a Receita Federal pode utilizar o valor aferido pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA) na composição do cálculo do imposto. A Calculadora do Valor Venal do IEA pode ser considerada como um avanço na justiça tributária do estado de São Paulo, para a qual foi desenvolvida uma ferramenta, dando acesso à base de dados do IEA, facilitando o cálculo para o valor da propriedade. O site do IEA também contém informações municipais, referentes ao valor da terra nua, auxiliando as prefeituras e os proprietários de terra nas declarações de ITR, contribuindo com a justiça tributária no estado de São Paulo.

Especificamente, no município de Angatuba, uma norma municipal afere valores a serem adotados pelos proprietários para a declaração do imóvel em seu Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), nesse sentido, o Decreto nº 519/2021 divulga o Valor Venal de propriedades agrupando-as por bairros, os valores são calculados pelo corpo técnico da prefeitura e disponibilizado no Diário Oficial do Município.

3.2. Incentivos Governamentais

Segundo Buainain (1999), as primeiras experiências de crédito rural no Brasil datam de 1940 a 1960. No entanto, entre 1940 e 1960 com o incentivo governamental, as principais políticas neste sentido acabaram transferindo recursos do setor agrícola para os outros setores da economia. Fortalecendo a urbanização da mão de obra trabalhadora e o desenvolvimento de parte do setor industrial. Assim, a agricultura necessitou de financiamentos visando manter a escala de produção, confirmando a teoria da modernização induzida, onde a mesma sugere que as sociedades tradicionais se desenvolvem à medida que adotam práticas modernas. Os defensores da teoria da modernização afirmam que os Estados modernos são mais ricos e poderosos e que seus cidadãos são mais livres para desfrutar de um padrão de vida elevado.

Outro fator que contribuiu para o aumento de políticas voltadas a produção agrícola foi descrito por Amato Neto (1985), pois, segundo o autor, em 1959 ocorreu uma crise de abastecimento de alimentos, diante da qual a modernização da agricultura foi apontada como uma saída para ampliar a produção, sendo exigidas formas de financiamento para que a tecnificação pudesse chegar ao campo. Na década de 1960, o Ministério da Fazenda e o Banco Central criaram um conjunto de medidas com o objetivo de estimular a produção agrícola brasileira, visando a melhoria da situação financeira dos produtores rurais que estão inseridos ao agronegócio, propiciando a adoção de novas tecnologias voltadas ao setor rural.

A partir da aplicação da Lei 4.829, de 1965, na qual se dispões a estrutura o crédito rural no Brasil, podemos apontar que são destinados 10% dos depósitos a vista de bancos comerciais para serem alocados a empréstimos agrícolas com base no Manual do Credito Rural do Banco Central do Brasil. Porém os empréstimos necessitam de fluidez até o setor tomador e, partindo dessa necessidade e da ausência de crédito através de bancos comerciais, fez-se necessária a inserção dos bancos públicos para que o crédito de fato chegasse aos produtores.

Com a evolução do sistema de crédito rural do Brasil, destaca-se ainda a criação, em 1996, do Programa Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), tendo como objetivo o designo de recursos aos pequenos produtores, antes excluídos do processo de financiamento

agrícola. Esta política se baseia na iniciativa do governo de destinar recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) para financiar o PRONAF e do Fundo Extramercado (FAE), que são reservas financeiras de empresas estatais. O sistema de crédito PRONAF também visa incentivar o uso de práticas com finalidade de melhorar o padrão de vida dos produtores rurais, com base no aumento da produtividade, assim como proporcionar pelo critério fundiário a aquisição e ou regularização de terras pelos pequenos produtores, posseiros, arrendatários e trabalhadores rurais. (BNDES, 2020).

Com base na Lei 4.829 de 1985, em seu artigo 3º, o crédito rural tem por objetivo estimular investimentos rurais, favorecendo o custeio da produção e comercialização dos produtos agropecuários. O crédito rural também visa fortalecer o setor rural e incentivar a prática ou a adesão a métodos racionais no sistema de produção.

É contribuinte para a valorização do imóvel a localização, a infraestrutura próxima e a infraestrutura básica. Quando analisados fatores de valorização de imóveis localizados em áreas rurais, existe ainda a proximidade com locais de escoamento produtivos, a fertilidade do solo, a capacidade do uso da terra e a alta de projetos ligados à irrigação e commodities (IBF, 2020).

Para Smolka (1979), a crescente demanda por aquisição de terra e, conseqüentemente, o aumento do valor da oferta, podem ter sido acarretados pela abertura atual à sistemas de créditos e financiamentos. Demonstrando a relação entre o valor da propriedade e a disponibilidade de crédito ao proprietário do imóvel. Outro fator citado é o custo oportunidade de tais aplicações monetárias, o custo da moeda que faz parte no montante do valor do imóvel. Implicando na geração de riqueza com a valorização do imóvel, sendo mais interessante possuir mais terras e valorizá-las a fim de se tornar patrimônio e garantias.

Para a captação de recurso é, em muitos casos, necessária a alienação de um bem como garantia, então quanto maior o valor do bem alienado, maior será o montante final de crédito a ser acessado. Para a realizar o processo de tomada de crédito junto a entidades o proprietário dispõe de sua propriedade para ser avaliada, porém o valor mensura e considerado passa a ser o Valor de Mercado da propriedade rural.

O Valor de Mercado por sua vez, utiliza da base especulativa para a formação do valor do imóvel, pois para realização do cálculo, deve-se informar os valores praticados na região onde o mesmo se encontra, obtidos em imobiliárias, sendo critério do engenheiro avaliador aferir porcentagens para mais ou para menos de acordo com o laudo técnico da propriedade.

A NBR 14.653-3 é exigida como método de avaliação do imóvel para fins de acesso a empréstimos ou subsídios, a mesma orienta a elaboração da avaliação de imóveis rurais para fins de conhecimento a respeito dos valores mercadológicos dos imóveis para compra, venda e

locação.

Para a elaborar um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14.653-3, deve-se descrever a propriedade, mensurar as áreas de acordo com sua capacidade de uso e realizar uma pesquisa de mercado com intuito de definir os valores praticados na compra, venda e locação de imóveis semelhantes ao avaliado. O Sistema de Aptidão Agrícola é utilizado para o enquadramento das terras em classes de aptidão resulta da interação de suas condições agrícolas, do nível de manejo considerado e das exigências dos diversos tipos de utilização. Nesse sistema, as classes de aptidão são determinadas em função de usos gerais e sistema de manejo. Os principais tipos de uso da terra considerados são: lavoura de sequeiro, pastagem plantada, silvicultura e pastagem natural (PEREIRA, 2004).

4. RESULTADOS

Este trabalho verificou a existência de duas formas de valorizações oficiais: o Valor Venal e o Valor de Mercado de propriedades rurais no município de Angatuba. Além disso, também abordou a aplicação de cada uma destas valorizações em diferentes casos de intervenção estatal na propriedade. Nesse sentido, analisou-se os diferentes valores atribuídos à propriedade rural, sob a hipótese da existência de uma subvalorização para tributação e registro e de uma maior valorização para acesso a políticas públicas como crédito rural.

O Valor Venal, utilizado na tributação, e o Valor de Mercado, utilizado no acesso de políticas públicas, foi apontado analisando dados primários e secundários através de diferentes métodos, sendo a aplicação da norma NBR 14.653-3, dados de consulta junto a imobiliárias para maior representação dos valores praticados no município, assim como análise do cálculo baseado no Valor Venal do IEA, os valores obtidos no decreto 519, de 2021, do município de Angatuba.

Para obter os dados das imobiliárias foram analisadas pequenas e médias propriedades com áreas inferiores a 4 módulos fiscais² - para o município de Angatuba - ofertadas em imobiliárias da cidade. Foram solicitados dados secundários junto às corretoras de imóveis do município, que dispuseram os valores de comercialização de 23 propriedades não identificadas

² O módulo fiscal é uma unidade de medida de área expressa em hectares, fixada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em diferentes patamares para cada município, levando em conta particularidades locais, sendo regulamentado pela Lei nº 6.746 de 10/12/1979 que trata de normas gerais para a fixação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

pontualmente, que tiveram seus dados de mercado informados para a composição do trabalho. Foram consideradas apenas propriedades que não possuem benfeitorias, a fim de se ter maior precisão nas comparações realizadas, sendo assim analisado o valor da terra nua.

Os dados das propriedades estudadas foram obtidos através da consulta junto a duas imobiliárias do município de Angatuba-SP, nomeadas para fins deste trabalho como imobiliária “A” e imobiliária “B”, para preservar também a identidade dos estabelecimentos. As imobiliárias forneceram dados de área, bairro e valor dos imóveis a preço de mercado no dia 26 de setembro de 2020.

Foram estudadas pequenas propriedades devido a facilidade de se encontrar maior número de dados nas imobiliárias, buscando maior representatividade no resultado obtido, o que aponta para oferta de pequenas propriedades sendo negociadas no município. Características apresentadas no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SICAR, 2021) foram consideradas para maior detalhamento das propriedades.

A partir da localização destas áreas foi apontado o Valor Venal das propriedades, mensurado através de uma pesquisa documental no decreto municipal 519, de 2021. Para identificar o Valor Venal das propriedades do município de Angatuba, foi analisado o decreto municipal Nº 519/2021, onde se dispões dos valores calculados pela prefeitura do município de Angatuba, para as propriedades ali citadas.

O cálculo do Valor Venal realizado pela prefeitura, não utiliza a plataforma do IEA, sendo assim é apenas baseado no bairro onde a propriedade está localizada. O Decreto Municipal de Valores para Imóveis Rurais no Município de Angatuba, pode ser encontrada no site oficial da prefeitura de Angatuba na aba de legislação e decretos municipais.

A segunda parte da pesquisa perfaz a utilização de dados primários, que foram obtidos através da aplicação prática da norma NBR 14.653-3 considerando uma propriedade particular, localizada no município de Angatuba – SP para realização de uma simulação de cálculo de valorização. Parâmetros como o tamanho da área, distância da cidade, porcentagem de áreas de preservação e disponibilidade de recursos hídricos foram utilizados para a aplicação do Método Comparativo com Dados de Mercado (MDCM). Na análise, a aplicação da norma NBR 14.653-3 foi realizada na prática, sendo comparada com o valor obtido pelo Cálculo do Valor Venal da Terra Rural do Instituto de Economia Agrícola (IEA). O estudo foi realizado a fim de apontar a diferença entre os valores obtidos para a terra, bem como suas causas.

O imóvel avaliado através da norma NBR 14.653-3, foi vistoriado no dia 17 de março de 2021. Durante as vistorias, foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade: sua capacidade de gerar renda - que é proporcionada pela avaliação da capacidade de uso da

terra -, as condições de acesso, a infraestrutura pública nas proximidades, a aptidão dos solos às atividades inerentes e a infraestrutura de apoio do próprio imóvel. A vistoria foi acompanhada pelo proprietário e autorizada conforme a Carta de Anuência/Autorização em Anexo. Na pesquisa de dados para a formação das amostras e no tratamento estatístico realizado, para aplicação do Método Comparativo com Dados de Mercado, foram analisados apenas os dados de oferta, em imobiliárias, considerando dados referentes a transações não efetivamente realizadas no mercado do imóvel avaliado. Nesse sentido não foram contabilizadas operações já firmadas, devido à dificuldade de coleta destas informações de forma a retratar o valor real da transação, o qual foi definido como Valor de Mercado da propriedade estudada. Foi utilizada, para os comparativos, a pesquisa de valores realizada pelo autor durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos do mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Os dados da propriedade foram obtidos por meio de consulta às documentações, como a escritura da propriedade, o cadastro ambiental rural e o mapa do georreferenciado (elaborado por profissional de topografia) – todas elas fornecidas pelo proprietário. Devido à ausência de outros documentos importantes, foi feita a medição em campo para a validação dessas informações, conforme apontado no mapa da propriedade com definição da cobertura. Ressalta-se que as áreas verificadas estavam adequadas ao informado.

A norma NBR 14.653-3 exige a aplicação de um método estático para a elaboração do cálculo do valor final do imóvel, assim como o detalhamento da área de forma a apontar os pontos mais relevantes do imóvel referentes a avaliação.

Para conclusão do laudo foi abordado:

- Caracterização da região
- Caracterização Física do Imóvel
- Serviços / Infraestrutura disponíveis
- Diagnóstico de Mercado
- Determinação dos métodos e procedimentos

A composição final valor do imóvel considerou a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear e a utilização do software CastleR. Os cálculos foram

realizados a partir da caracterização das amostras como: 1) Área Total (m²), 2) Área de mata (%), 3) Área Construída (m²), 4) Distância da Cidade de Angatuba e 5) Valor Unitário. A avaliação também considerou área construída, dimensionada a partir dos dados fornecidos pelas imobiliárias da cidade de Angatuba, e foram aferidos através da documentação do Cadastro Ambiental Rural das propriedades, conforme apontado no SICAR - Base de Dados de imóveis, onde foi aferido a localização da propriedade, para posterior levantamento dos dados para as demais variáveis. Os valores das propriedades utilizados no cálculo estatístico foram disponibilizados pelas imobiliárias “A” e “B”. A área de mata foi aferida através da localização georreferenciada das amostras, onde foi realizado os tratamentos das imagens e definição da porcentagem de área de mata, conforme apresentado em Apêndice - Avaliação de Imóvel Rural (Sítio São Francisco). O valor utilizado para o vigente trabalho foi o valor da terra nua, sendo necessário descontar o valor das benfeitorias da propriedade.

Para contrapor o valor da terra nua obtido através da aplicação da NBR 14.653-3, foi identificado o Valor Venal calculado pela Calculadora do Valor Venal do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Para definição do valor venal da terra atribuído pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária IEA, é necessário informar, através da plataforma no site: se a propriedade possui benfeitorias, qual o município de localização do imóvel e o tamanho de área a partir de sua classe de aptidão.

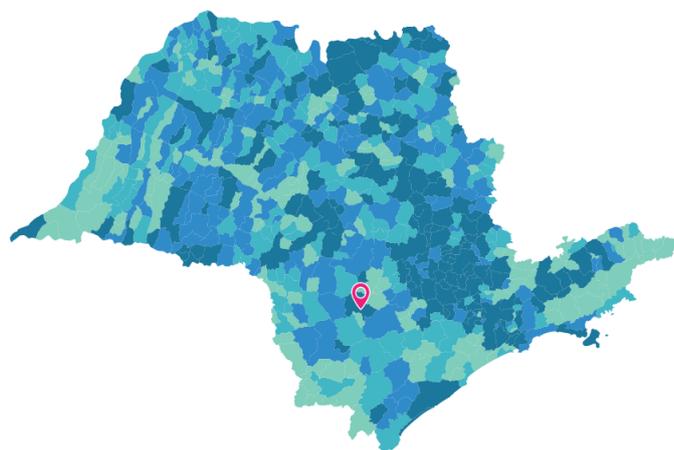
De forma primária o Valor de Mercado da propriedade, foi mensurado a partir da aplicação da norma da NBR 14653, a qual regulamenta métodos e procedimentos para a avaliação de imóveis, podemos assim apontar diferenças entre o valor obtido através da aplicação da NBR e o Valor Venal calculado pela calculadora do IEA. Lembra-se que a problemática do trabalho está baseada na análise dos diferentes valores atribuídos à propriedade rural, partindo da definição de seu Valor Venal e de seu Valor de Mercado, os quais podem interferir na arrecadação de impostos e acesso a políticas de incentivos. A partir desta temática, podemos considerar que o valor da propriedade rural se torna um instrumento, não apenas para compor a base de cálculo para definição do imposto a ser arrecadado, como também como garantia ao acesso às políticas de créditos, por exemplo

4.2. Local de aplicação da metodologia de cálculo do Valor de Venal e Valor de Mercado

O município de Angatuba no estado de São Paulo foi determinado como local para aplicação da metodologia da pesquisa, pois possui sua economia voltada a produção

agropecuária instalada em suas propriedades rurais, cujo histórico produtivo é voltado a produção leiteira, fazendo parte de uma antiga bacia leiteira do estado de São Paulo. O Município está localizado em uma região agrícola com baixa pressão de urbanização e industrialização, devido sua localização, na região Sudoeste Paulista. Com uma superfície de 1.027,288 km² e uma população de 25.228 habitantes, localizado no interior do estado de São Paulo, possui latitude -23,490°, longitude -48,413° e 627 m de altitude, seus municípios limítrofes são Itapetininga Campina do Monte Alegre, Buri, Paranapanema, Itatinga, Bofete e Guareí. (IBGE, 2021).

Figura 1 - Mapa de Localização do Município de Angatuba.



Fonte: IBGE, 2021

Conforme a classificação do Köppen-Geiger o clima local pode ser descrito como tipo Cwa ou clima temperado úmido com Inverno seco e Verão quente, com temperatura média no mês mais frio de 17,1 °C e no mês mais quente de 24,1 °C, segundo o (IBGE, 2021)

Conforme os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2021), o local encontra-se inserido na Unidade Morfoestrutural Bacia Sedimentar do Paraná e está localizada na Unidade Geomorfológica denominada Depressão Periférica Paulista, no seu subcompartimento denominado Depressão do Paranapanema. A Depressão Periférica Paulista, representada na área em estudo pela unidade morfológica Depressão Paranapanema, está encaixada entre os terrenos pré-cambrianos a leste/sudeste e a grande escarpa arenito-basáltica ao norte, e composta por sedimentos pálio-mesozóicos. As formas de relevo predominantes nesta unidade são na maioria dos lugares, ondulados, cujo modelado é composto basicamente por colinas de topos convexos e tabulares, com altimetrias predominantes entre 600 e 750 m e

declividades das vertentes entre 10 e 20%, esculpidos em litologias areno-siltico-argilosas. (IBGE, 2021).

Município de Angatuba, por sua vez, com 102.900 ha de superfície, apresenta 8.680 ha de cobertura florestal nativa remanescente, ou 8,4 % da superfície municipal, distribuídos em 533 fragmentos.

4.3. Valor Venal

Visando apontar o Valor Venal das propriedades de Angatuba foi realizada a pesquisa em decreto municipal o qual dispõe de valores atribuídos pela prefeitura municipal de Angatuba para os imóveis rurais a partir do bairro onde se localiza a propriedade. Também foi utilizada a calculadora do Valor Venal da terra disponibilizada pelo IEA.

Ambos os métodos apontam o Valor Venal da propriedade que são utilizados como base para cobrança de impostos, decreto municipal para cobrança do ITB e Calculadora do Valor Venal do IEA para o ITR.

4.3.1. Cálculo com base no decreto municipal de Angatuba - valores para imóveis rurais do município de Angatuba

Abaixo segue Quadro 1 o qual dispõe sobre a atualização da base de cálculo de tributos recolhidos sobre a propriedade rural e divulga o valor da unidade fiscal no município de Angatuba.

Quadro 1: Quadro de Valores para Imóveis Rurais no Município de Angatuba com base no Decreto Municipal nº 519/2021

CLASSE	BAIRRO		VALOR (ha/R\$)
A	Aterradinho, Barreiro, Benvinda, Bom Retiro	Coqueiros, Guarei Velho, Palmital, Teodoros	5.821,14
B	Batistas, Boa Vista, Buenos, Corvo Branco, Diogos	Marianos, Mineiros, Perdizes, Pereiras, Prados	4.355,62

	Estação de Angatuba, Estância Primeira, Figueira	Ribeirão Grande, Ribeiros, Serraria, Tavares	
	Funil, Libâneos, Machadinho	Serra da Boa Vista	
C	Batalheira, Bom, Bradesco, Cambuí, Capim	Lageado, Lopes, Monjolinho, Moraes, Pedras	3.587,05
	Campina do Monte Alegre, Faxinal	Retiro dos Pereiras, Santa Margarida	
D	Aguinha, Arealzinho, Areias, Cabeceira, Caçador	Fogaça, Jacu, Leite, Limoeiro, Matão, Modesto	3.074,54
	Capauva, Cerrito, Cerro, Conquista, Covoada	Neves, Nunes, Pimentel, Porteira Grande	
	Derradeiro Pouso, Floresta	Santo Inácio	

Fonte: Decreto Municipal de Angatuba nº 519/2021

Com base nos valores apresentados podemos verificar que o valor do hectare não ultrapassou R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais), sendo este um valor descolado da realidade do mercado de imóvel do município. Os valores variam entre R\$ 3.074,54 e R\$ 5.821,14 de acordo com o bairro onde a propriedade se encontra conforme apresentado no Quadro 1.

4.3.2. Utilização da Calculadora do Valor Venal do IEA

Para definição do Valor Venal da terra atribuído pelo Instituto de Economia Agrícola IEA, é necessário informar se a propriedade possui benfeitorias, qual o município de localização do imóvel e o tamanho de área a partir de sua classe de aptidão. O imóvel estudado, localizado no município de Angatuba possui 11,23 hectares classificado como “área de preservação da fauna ou flora” (campo) e 10,12 hectares classificado como “área de lavoura” - aptidão regular (terra de cultura de segunda), totalizando o valor de R\$ 603.924,71, conforme apontado na figura abaixo:

Figura 2: Valor Venal da terra segundo IEA:



Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo
Instituto de Economia Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados			
Data do fato gerador 14/04/2021	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ANGATUBA	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		10.04 ha	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		11.23 ha	
Resultado			
Região considerada Município de Angatuba	Levantamento utilizado 11/2020 Publicado em 10/03/2021	Data do cálculo 14/04/2021 17:21:25	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		10.04 ha	\$39,256.00
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		11.23 ha	\$28,925.00
		Total nominal:	\$718,957.99
		Redutor:	16.00 %
		Valor Venal:	\$603,924.71

Fonte: IEA, acesso em <http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora>, 2021

Para o mesmo imóvel foi realizado a aplicação da NBR 14.653 afim de aponta o Valor de Mercado apresentado a seguir.

4.4. Valor de Mercado

Visando apontar o Valor de Mercado das propriedades do município de Angatuba, foi realizada consulta em duas imobiliárias acerca de Valores de Mercado praticados no município 28

de Angatuba e na sequência foi simulada a aplicação do método proposto em Norma NBR 14.653-3, de acordo com suas diretrizes para a avaliação de imóveis rurais.

4.4.1. Consulta às imobiliárias sobre valores praticados no mercado de imóveis rurais.

Os dados das propriedades estudadas foram obtidos através da consulta junto a duas imobiliárias do município de Angatuba-SP, sendo “A” e “B”. De acordo com informações concedidas pelas imobiliárias, foram levantados os dados de área, bairro e valor dos imóveis, no dia 26 de setembro de 2020, conforme Quadro 2 a seguir:

Quadro 2: Dados fornecidos pelas imobiliárias do município de Angatuba

Bairro	Área (ha)	Valor do imóvel (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fonte
Bairro da Aguinha	60	2.700.000,00	45.000,00	Imobiliária A
Boa vista	22	1.210.000,00	55.000,00	Imobiliária A
Boa vista	5,5	300.000,00	54.545,45	Imobiliária A
Capim	41	2.000.000,00	48.780,49	Imobiliária A
Capim	4	160.000,00	40.000,00	Imobiliária A
Faxinal	5,3	238.500,00	45.000,00	Imobiliária A
Figueira	96	3.840.000,00	40.000,00	Imobiliária A
Machadinho	3	150.000,00	50.000,00	Imobiliária A
Mineiros	51	1.800.000,00	35.294,12	Imobiliária A
Mineiros	23	1.150.000,00	50.000,00	Imobiliária A
Mineiros	40	1.600.000,00	40.000,00	Imobiliária A
Mineiros	60	2.700.000,00	45.000,00	Imobiliária A
Ribeiros	14	770.000,00	55.000,00	Imobiliária A
Trevo Campina	40	1.600.000,00	40.000,00	Imobiliária A
Machadinho	3	150.000,00	50.000,00	Imobiliária A
Mineiros	51	1.785.000,00	35.000,00	Imobiliária B
Mineiros	23	1.150.000,00	50.000,00	Imobiliária B

Mineiros	40	1.600.000,00	40.000,00	Imobiliária B
Mineiros	60	3.600.000,00	60.000,00	Imobiliária B
Derradeiro P.	5	250.000,00	50.000,00	Imobiliária B
Faxinal	5	280.000,00	56.000,00	Imobiliária B
Libâneos	6,5	260.000,00	40.000,00	Imobiliária B
Mineiros	14	532.000,00	38.000,00	Imobiliária B

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa, 2020.

Os dados variam de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) o hectare, sendo o bairro dos Mineiros o qual apresentou os menores valores do hectare e o bairro do Faxinal os maiores valores encontrados. As propriedades estudadas variaram de 96 a 3 hectares de área total, sendo a maior propriedade a que apresentou maior valor total e a menor propriedade o menor valor total do imóvel. Os valores consultados junto a imobiliárias são referentes a dados de oferta dos imóveis, o que não representa de fato o valor final negociado pelas propriedades (Quadro 2).

4.4.2. Aplicação da Norma NRB 14.653 para apontar Valor de Mercado do imóvel tomado como exemplo

Para o cálculo do valor da propriedade segundo a NBR 14.653, foi necessária a coleta de dados, visando ponderar as características do imóvel avaliado:

- Tipo do imóvel: rural;
- Município/Estado: Angatuba/SP;
- Área total: 21,35 hectares.

A norma exige a aplicação de um método estático para a elaboração do cálculo do valor final do imóvel, assim como o detalhamento da área de forma a apontar os pontos mais relevantes do imóvel referentes a avaliação.

Para conclusão do laudo foi abordado:

- Caracterização da região
- Caracterização Física do Imóvel

- Serviços / Infraestrutura disponíveis
- Diagnostico de Mercado
- Determinação dos métodos e procedimentos

Para a composição final do Valor Venal do imóvel, e devido à alta capacidade de coleta de amostras representativa e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada a situação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear e a utilização do software CastleR.

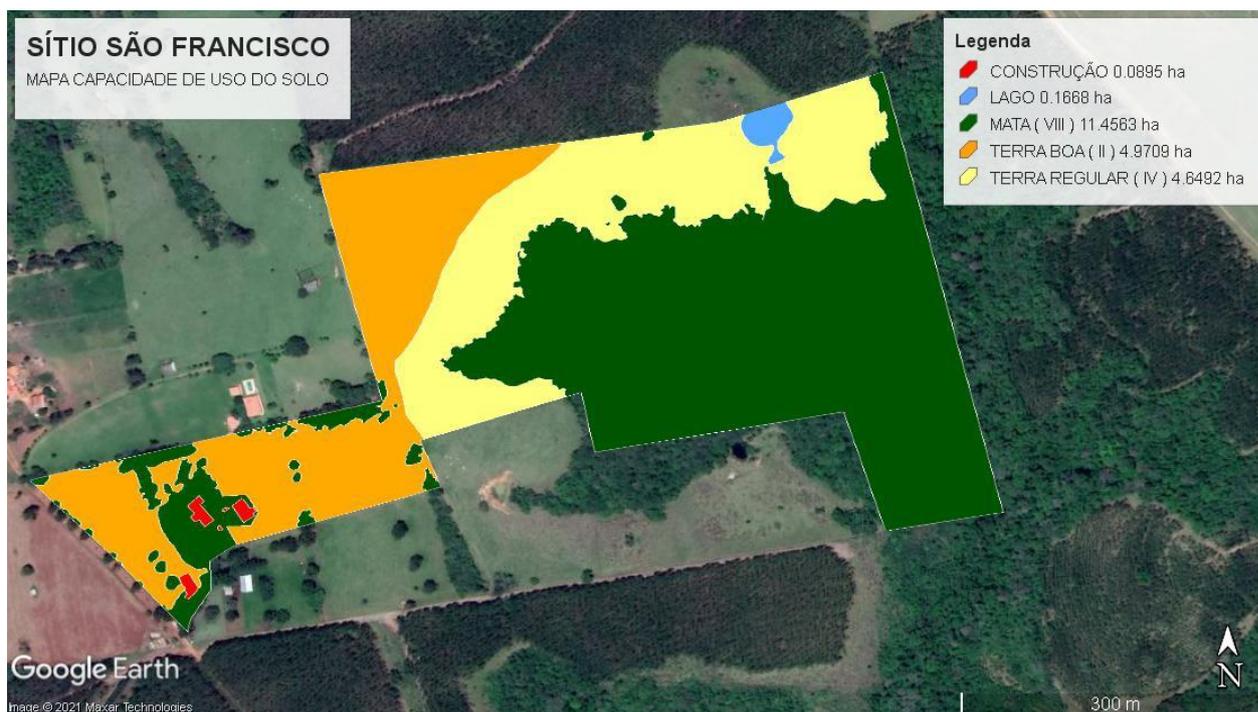
O imóvel avaliado foi vistoriado no dia 17 de março de 2021. Durante as vistorias, foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade: sua capacidade de gerar renda - que é proporcionada pela avaliação da capacidade de uso da terra -, as condições de acesso, a infraestrutura pública nas proximidades, a aptidão dos solos às atividades inerentes e a infraestrutura de apoio do próprio imóvel. A vistoria foi acompanhada pelo proprietário e autorizada conforme a Carta de Anuência em Anexo.

Na pesquisa de dados para a formação das amostras e no tratamento estatístico realizado, para aplicação do Método Comparativo com Dados de Mercado, foram analisados apenas os dados de oferta, em imobiliárias, considerando dados referentes a transações não efetivamente realizadas no mercado do imóvel avaliado. Por tanto não foram contabilizadas operações já firmadas, devido à dificuldade de coleta destas informações de forma a retratar o Valor de Mercado realizado na transação.

Foi utilizada, para os comparativos, a pesquisa de valores realizada pelo autor durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos do mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas da propriedade foram obtidas por meio de consulta às documentações, como a escritura da propriedade, o cadastro ambiental rural e o mapa do georreferenciado (elaborado pelo topógrafo) – todas elas fornecidas pelo proprietário. Devido à ausência de outros documentos importantes, foi feita a medição em campo para a validação dessas informações, conforme apontado no mapa da propriedade com definição da cobertura. Ressalta-se que as áreas verificadas estavam adequadas ao informado conforme apontado.

Figura 3: Mapa da propriedade e identificação das classes de uso



Fonte: Elaborado pelo autor através da plataforma *Google Earth*, 20 de março de 2021.

A legenda do mapa aponta as classes de solo segundo sua classificação de uso e classes de solo do sistema nacional sendo 11,4563 ha classe VII, 4,9709 há classe II e 4,6492 ha classe IV.

O imóvel estudado conta com uma área de 4,48 hectares com solo profundo e com de baixa declividade, sendo este viável para o cultivo de grandes culturas. Outra característica observada é a presença de 4,64 hectare de área com maior declive e perigosidade, dificultando o cultivo, por fim é possível apontar a existência de 11,4 hectares de mata nativa, a qual protege duas nascentes de água.

O imóvel avaliado é dividido em área de pastagem, área de vegetação remanescente e área de construções. As áreas foram classificadas de acordo com sua capacidade de uso, conforme o Sistema de Avaliação de aptidão Agrícola da EMBRAPA (RAMALHO FILHO, 1999).

- Área de pastagem: 10,04 (ha);
- Área de vegetação nativa: 11,23 (ha);
- Área de construções: 0,08 (ha).

Os cálculos para definição do valor foram realizados a partir da caracterização das amostras como: 1) Área Total (m²), 2) Área de mata (%), 3) Área Construída (m²), 4) Distancia

da Cidade de Angatuba e 5) Valor Unitário. Conforme dados amostras utilizada no laudo de avaliação em **Apêndice 1**.

A área construída foi dimensionada partir dos dados fornecidos pelas imobiliárias da cidade de Angatuba, e foram aferidos através da documentação do Cadastro Ambiental Rural das propriedades, conforme apontado no site do SICAR (2021), onde foi aferida também a localização da propriedade, para posterior levantamento dos dados para as demais variáveis. Os valores das propriedades foram acessados através da consulta às mesmas imobiliárias “A” e “B” imobiliária, onde foi possível consultar os valores de oferta dos imóveis. A área de mata foi aferida através da localização georreferenciada das amostras, onde foi possível realizar os tratamentos das imagens e definição da porcentagem de área de mata. Por fim foi realizada a determinação do Valor de Mercado da propriedade.

O imóvel possui casa, barracão e mangueira, assim como cerca de arame liso ao redor de toda a propriedade e piquetes conforme apontado na descrição. O valor obtido através da avaliação do imóvel foi de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), conforme analisado o custo da terra nua acrescido das benfeitorias, segundo a NBR 14.653 ou R\$ 53.864,10 por hectare. Para apontar o valor, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, apresentado como ideal e citado na norma. As bem feitorias foram avaliadas em R\$ 300.000,00, conforme apontado na avaliação do imóvel em **Apêndice 1: Avaliação de imóvel rural (Sítio São Francisco)**, item - Imóvel Avaliado, portanto o valor considerado para terra nua totalizou R\$ 850.000,00, ou R\$ 39.812,64 por hectare.

4.5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Embora o poder público recolha impostos sobre o Valor Venal, ao se iniciar um processo de financiamento, que são subsidiados também pelo poder público através de incentivos e subsídios à agricultura, o valor mensurado à alienação do imóvel é sobre o Valor de Mercado da propriedade.

A existência de duas valorizações oficiais justifica-se devido a defasagem da política fiscal no Brasil, já que os governantes optam pela máquina burocrática do estado para a elaboração de valores para recolhimento de impostos, através da elaboração do cálculo de Valor Venal, por exemplo em decretos municipais cujo o valor praticado é muito inferior ao valor real da propriedade. Nesse cenário, existe a possibilidade de desoneração fiscal, pois, ao adquirirem um imóvel rural, proprietários podem transferir a propriedade por um valor inferior ao valor de realizado na venda, a fim de reduzir o custo com o Imposto sobre Transmissão de Bens ou

Imposto de Renda, por tanto o proprietário acaba por se beneficiar em detrimento da sociedade. O Valor Venal é calculado pela prefeitura a fim de reduzir esta defasagem do valor da transferência - ou do valor declarado em cartório - para com o Valor de Mercado realizado na negociação do imóvel. No entanto, com bases nos resultados deste estudo, tem-se que o Valor Venal, definido para os imóveis estudados no município de Angatuba, apresenta uma grande diferença em relação ao valor praticado em mercado.

Durante a análise dos dados secundários do item 4.3, é possível apontar uma diferença média de valor, conforme Quadro 3 mais adiante.

Ao comparar os valores obtidos em coleta de informações junto a imobiliárias com o resultado obtido através do cálculo baseado no decreto 519, de 2021, do Município de Angatuba, é possível apontar o valor de cada hectare, conforme quadro a seguir (Quadro 3). Nele podemos encontrar o valor do hectare de cada propriedade calculados a partir do Decreto Municipal e o valor dos imóveis ofertados pelas imobiliárias.

O decreto municipal 519, de 2021, expõe sobre a atualização da base de cálculo dos tributos e divulga o valor da unidade fiscal do município de Angatuba (Prefeitura de Angatuba, 2021). Sendo utilizado na elaboração do valor para cobrança de alíquota para recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens, recolhido pela prefeitura do Município de Angatuba.

Quadro 3: Comparativo de Valore de mercado por hectare fornecidos pelas imobiliárias em comparativo com Valore Venal disposto no Decreto Municipal de Angatuba Nº 519/2021.

Bairro	Área (ha)	Imobiliárias (reais/ha)	Decreto Municipal (reais/ha)	Diferença (reais/ha)
Bairro da Aguinha	60	45.000,00	3.074,54	41.925,46
Boa vista	22	55.000,00	4.355,62	50.644,38
Boa vista	5,5	54.545,45	4.355,62	50.189,83
Capim	41	48.780,49	3.587,05	45.193,44
Capim	4	40.000,00	3.587,05	36.412,95
Faxinal	5,3	45.000,00	3.587,05	41.412,95
Figueira	96	40.000,00	4.355,62	35.644,38
Machadinho	3	50.000,00	4.355,62	45.644,38
Mineiros	51	35.294,12	4.355,62	30.938,50
Mineiros	23	50.000,00	4.355,62	45.644,38

Mineiros	40	40.000,00	4.355,62	35.644,38
Mineiros	60	45.000,00	4.355,62	40.644,38
Ribeiros	14	55.000,00	4.355,62	50.644,38
Trevo Campina	40	40.000,00	4.355,62	35.644,38
Machadinho	3	50.000,00	4.355,62	45.644,38
Mineiros	51	35.000,00	4.355,62	30.644,38
Mineiros	23	50.000,00	4.355,62	45.644,38
Mineiros	40	40.000,00	4.355,62	35.644,38
Mineiros	60	60.000,00	4.355,62	55.644,38
Derradeiro P.	5	50.000,00	3.074,54	46.925,46
Faxinal	5	56.000,00	3.587,05	52.412,95
Libâneos	6,5	40.000,00	4.355,62	35.644,38
Mineiros	14	38.000,00	4.355,62	33.644,38

Fonte: elaborado pelo autor em abril de 2021.

É possível notar uma discrepância nos valores encontrados. Tais valores, considerados como secundários, apresentaram a maior diferença entre Valor Venal e Valor de Mercado, onde o Valor Venal calculado e definido pelo município de Angatuba possui representação de no máximo 20% do Valor de Mercado ofertado pelas imobiliárias do mesmo município.

Visando expor estes dados, foi realizado o levantamento de valores de forma primária, baseado na utilização do método proposto pela NRB 14.653 em comparativo com o valor obtido através do IEA, em uma propriedade rural escolhida pelo autor deste trabalho. Quando analisados os dados primários, pode-se afirmar que há determinada diferença entre o Valor Venal de um imóvel e seu Valor de Mercado. Submetida aos cálculos da calculadora do Valor Venal do IEA e realizada a avaliação do imóvel rural, através do Método Comparativo de Mercado, aponta-se que há, em relação a mesma propriedade, uma diferença de R\$ 246.075,29 no valor total. Sendo a avaliação realizada com base na NRB 14.653 a detentora do maior valor R\$ 850.000,00, quando comparada ao valor calculado pelo IEA R\$ 603.924,71.

O Valor de Mercado pode ser encontrado com base no comparativo entre o valor obtido com a aplicação do Método de Comparativo de Mercado utilizado pela NBR e o valor das propriedades rurais informados pelas imobiliárias do município. O valor obtido através da aplicação da NRB 14.653 foi de R\$ 1.150.000 em 21,35 hectares, ou seja R\$ 53.864,17 por

hectare, valor este que se mostrou inferior ao valor médio consultado em imobiliárias de R\$ 77.424,27 por hectare. Tal diferença pode ser explicada pelo fator das imobiliárias apenas terem fornecido os preços de oferta dos imóveis, não considerando um possível desconto no valor exato a ser finalizada na negociação.

Para apontar o Valor Venal, podemos analisar a resultante do Cálculo da Calculadora do Valor Venal do IEA R\$ 603.924,71 ou R\$ 21.786,60 por hectare, em comparativo com o valor do Decreto Municipal para as propriedades do mesmo bairro, no caso o Bairro dos Mineiros, sendo igual a R\$ 4.355,62. Nota-se que existe uma grande diferença nos dados considerados oficiais para a atribuição do Valor Venal da propriedade, sendo o decreto municipal o detentor do menor valor, o que resultou em uma diferença de R\$ 17.430,98 por hectare para o exemplo estudado.

5. CONCLUSÃO

O histórico de ocupação no território e divisão de terras no Brasil foram determinantes para processo de precificação e titulação da propriedade rural, onde a partir da titulação da propriedade o proprietário passa a pagar impostos e, nesse sentido, se põe a contribuir com o Estado, garantindo mais adiante, sobretudo a partir da década de 1960, recursos para políticas agrícolas como crédito, cujo imóvel rural, devidamente registrado é dado em garantia no processo de financiamento. Mostrando assim dois pontos interdependentes de contato do Estado com o processo de valorização do imóvel rural: um para fins arrecadatórios e outro para fins de garantia e acesso a recursos de fomento.

Pôde-se concluir que o processo de definição do valor da propriedade rural, visando atingir o Valor de Mercado e o Valor Venal da propriedade são fundamentalmente diferentes. Ao simular a aplicação da norma NBR3 14.653-3, a fim de expor o método utilizado para a avaliação de uma propriedade rural segundo a ABNT, e contrapor ao resultado obtido com o cálculo baseado da Calculadora do Valor Venal do Instituto de Economia Agrícola (IEA), é possível apontar que o Valor de Mercado é maior que o Valor Venal determinado pelo IEA.

Outro comparativo foi realizado sobre os valores dispostos no decreto municipal 519, de 2021, o qual foi contraposto aos dados obtidos em imobiliárias do Município de Angatuba, o qual novamente apontou que o Valor de Mercado é maior que o Valor Venal, expondo a necessidade de atualização da base de cálculo dos tributos.

O Valor Venal obtido foi inferior ao Valor de Mercado, embora a prefeitura de cada município possa aferir o Valor Venal através do decreto, no caso do Município de Angatuba, este valor mostrou-se menor que o valor de referência quando comparado com outro valor também oficial e também utilizado pelo poder público, no momento da transmissão de herança, que é a Calculadora do Valor Venal do IEA.

Nesse sentido, é possível apontar que o Governo Municipal de Angatuba necessita da atualização do decreto tendo em vista que os valores aferidos não condizem com a realidade, para tornar a atualização em soma zero seria necessária uma redução na alíquota cobrada ao posseiro/proprietário e posterior atualização no modelo de cálculo para definição do Valor Venal para o Município de Angatuba.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMATO NETO, J. **A indústria de máquinas agrícolas no Brasil: origens e evolução.** Revista de Administração de Empresas, v. 25, n. 3, p. 57-69, 1985.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais**, de 30 de junho de 2004.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Instrução Normativa N° 65: Manual de Crédito Rural** de 24 de dezembro de 2020.

BERNARDES, F. C. A definição do conceito de valor venal como base de cálculo do IPTU e do ITBI. **II Congresso Pernambucano de Direito Tributário, Tributário**, [S. l.], p. 1-19, 19 out. 2018. Disponível em: <http://www.congressotributariope.com.br/pdf/flavio.pdf>. Acesso em: 3 dez. 2020.

BNDES. **Pronaf - Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar**. [S. l.], 2020. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/pronaf#>. Acesso em: 3 dez. 2020.

BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n° 3.071** de 1 de janeiro de 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 21 de março de 2022.

BRASIL. Código Tributário Nacional. **Artigo 16 da Lei n° 5.172** de 25 de outubro de 1966. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91647/codigo-tributario-nacional-lei-5172-66#art-16>. Acesso em: 21 de março de 2022.

BRASIL. **Lei n° 4.829**, de 05 de novembro de 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14829.htm. Acesso em 21 de março de 2022.

BRASIL. **Lei n° 6.746**, de 10 de dezembro de 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/L6746.htm. Acesso em: 16 de janeiro de

2022.

BRASIL. **Lei nº 9.393**, de 19 de dezembro de 1996. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19393.htm. Acesso em: 21 de março de 2022

BRASIL. Constituição (1964). Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Estatuto da Terra**.

BURTET, T. M. Cédulas de credito no registro de imóveis. 2016. São Paulo: IRIB, 2016. 56p. **CEPEA - Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada**. PIB Agro CEPEA. Disponível em: <http://www.cepea.esalq.usp.br/pib/>.

BUAINAIN, A. M. **Trajetória Recente da Política Agrícola Brasileira**. 1999. Tese (Doutorado em Ciências Econômicas) - UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS Instituto de Economia, [S. l.], 1999. p. 341. Disponível em: file:///C:/Users/mavip/Downloads/Buainain_AntonioMarcio_D.pdf. Acesso em: 02 dez. 2020.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Circular nº 1.273**, de 29 de dezembro de 1987.

CIDADE DE SÃO PAULO. **Imposto sobre Transmissão de Bens Móveis - Perguntas e Respostas**. Cidade de São Paulo Fazenda, [s. l.], 29 jan. 2021. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/index.php?p=6278>. Acesso em: 3 fev. 2021.

COSTA, L. B. D. **Intervenção do Estado Sobre a propriedade Privada**. Revista de Filosofia, Curitiba, [S. l.], p. 55-61, 25 nov. 2003. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/aurora/article/view/1615/8186>. Acesso em: 3 dez. 2020.

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO. **Instrução Normativa BCB nº 65**, de 24 de dezembro de 2020.

ENLINSON MATTOS. **Capitanias Hereditárias e Desenvolvimento Econômico: Herança Colonial Sobre Desigualdade e Instituições**. Escola de Economia de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas, dezembro de 2012. Disponível http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5081/1/PPE_v42_n03_Capitanias.pdf Acesso

em: 8 de jan. de 2021.

FAESP. Política Agrícola. **Política Agrícola**, [S. l.], p. 1-2, 22 set. 2015. Disponível em: <https://faespsenar.com.br/leitura-conteudo/00000038/M00018#:~:text=A%20pol%C3%ADtica%20agr%C3%ADcola%20brasileira%20envolve,e%20Minist%C3%A9rio%20do%20Meio%20Ambiente>. Acesso em: 2 dez. 2020.

FERREIRA FILHO *et al.* **A Plantation Açucareira no Nordeste do Brasil e a Cartografia Mental dos Trabalhadores no Mundo dos** (PERNAMBUCO, SÉCULO XX): Florianópolis: XXVIII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 2015. Disponível em: http://www.snh2015.anpuh.org/resources/anais/39/1442252616_ARQUIVO_ArtigoANPUH-.pdf. Acesso em: 10 mar. De 2021.

GARCIA E FILHO. **Política agrícola brasileira Produtividade, inclusão e sustentabilidade.** Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/102711/1/Politica-agricola-brasileira.pdf> Acesso em 10 de janeiro de 2022.

IBF. **Fatores de valorização das terras rurais no Brasil.** [S. l.], 2020. Disponível em: [https://www.ibflorestas.org.br/conteudo/fatores-valorizacao-terras-rurais-no-brasil#:~:text=H%C3%A1%20outros%20estudos%20que%20tamb%C3%A9m,%25%20ao%20ano%20\(a.a.\)](https://www.ibflorestas.org.br/conteudo/fatores-valorizacao-terras-rurais-no-brasil#:~:text=H%C3%A1%20outros%20estudos%20que%20tamb%C3%A9m,%25%20ao%20ano%20(a.a.)). Acesso em: 3 dez. 2020.

INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA (IEA), 2021. **Calculadora do Valor Venal da Terra Rural.** Governo do Estado de São Paulo. Disponível em <http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora>. Acesso em: 10 mar. 2021.

INTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE Cidades.** Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/angatuba/panorama>. Acesso em: 13 maio 2021.

JÉSSICA MATOS. **Terra e Trabalho: Uma reflexão sobre latifúndio e relações de trabalho no Brasil.** Brasília-DF, 2013. Disponível em: https://bdm.unb.br/bitstream/10483/6190/1/2013_JessicaMariliadeOliveiraMatos.pdf. Acesso 40

em: 13 de mar de 2021.

LEITE, S. P. Análise do financiamento da política de crédito rural no Brasil (1980-1996). **Estudos, Sociedade e Agricultura**, [S. l.], p. 1-163, 16 abr. 2001. Disponível em: <https://revistaesa.com/ojs/index.php/esa/article/view/190/186>. Acesso em: 3 dez. 2020.

MARIA SOUZA. **Modernização Sem Mudança: Da contagem de Cabeças a Gestão de Pessoas**. Associação Brasileira de Estudo do Trabalho. Brasília, 2013. Disponível em <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5498/1/Moderniza%20sem%20mudan%20as_da%20contagem%20de%20cabe%20as%20%20gest%20estrat%20agrica%20de%20pessoas.pdf>. Acesso em: 03 de abril de 2021.

MEIRELLES, H. L. **Direito Administrativo Brasileiro** / Hely Lopes Meirelles. - 35. ed. -São Paulo: Malheiros, 2009.

MÓDULOS fiscais por município. [S. l.], 2014. Disponível em: <http://arquivo.ambiente.sp.gov.br/sicar/2014/05/Modulos-Fiscais-por-Municipio.pdf>. Acesso em: 4 fev. 2021.

PREFEITURA DE ANGATUBA. **DECRETO Nº. 519/2021 04/01/2021**. Dispõe sobre a atualização da base de cálculo dos Tributos e divulga o valor da Unidade Fiscal do Município de Angatuba e dá outras providências, [S. l.], 4 jan. 2021.

SMOLKA, M. O. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: Esboço para o enquadramento conceitual da questão. **Instituto de planejamento econômico e social, social**, [S. l.], p. 1-40, 1 dez. 1979. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/981/1/td_0012.pdf. Acesso em: 3 dez. 2020.

PEREIRA, L. C. *et al.* **Avaliação da Aptidão Agrícola das Terras: proposta metodológica**. Jaguariúna, SP: Embrapa, 2004. Disponível em: <https://www.infoteca.cnptia.embrapa.br/bitstream/doc/14508/1/documentos43.pdf>. Acesso em: 13 maio 2021.

SICAR. **Base de Dados de imóveis**. Atualizado em 08/02/2021. Serviço Florestal Brasileiro. Disponível em <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>. Acesso em: 23 jan. de 2021.

SILVA, L.O. **Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de Terras de 1850**. Campinas: Ed. UNICAMP, 1996.

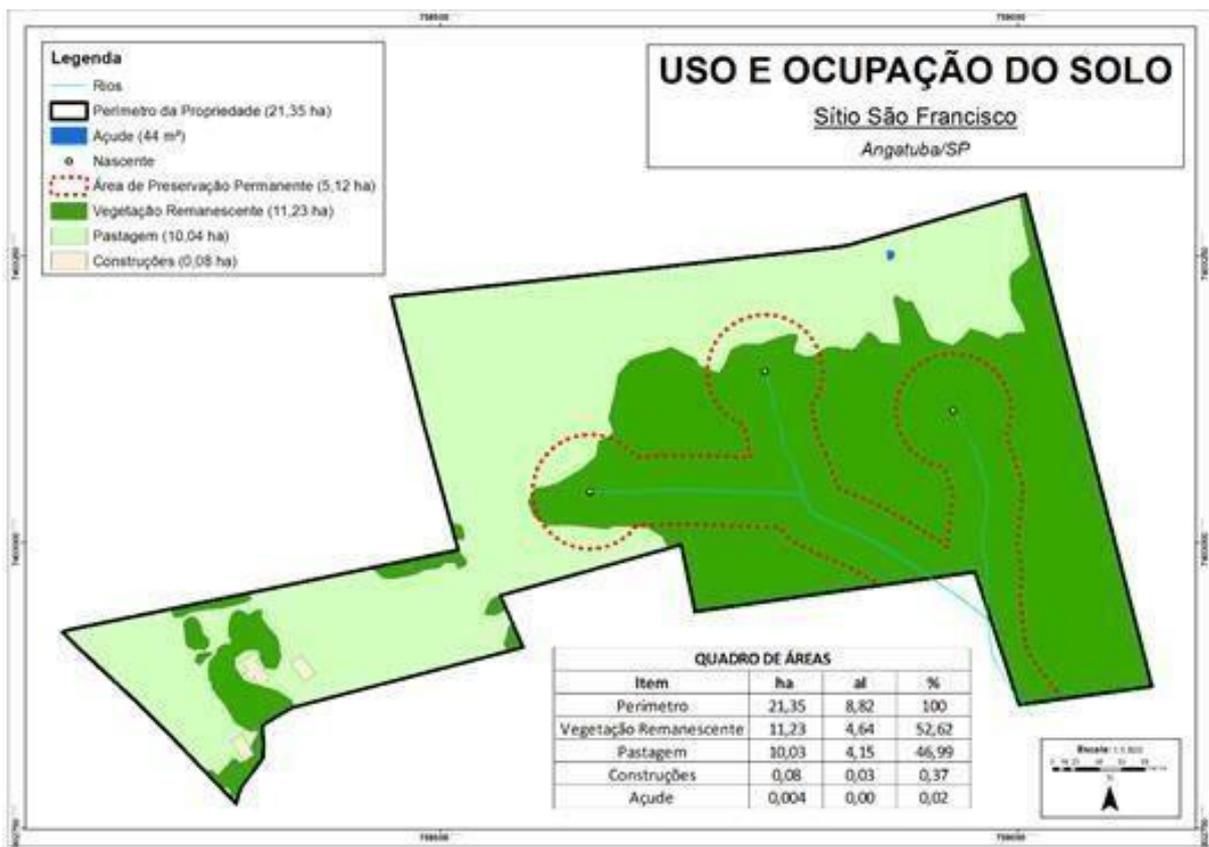
APÊNDICE – Avaliação de imóvel rural (Sítio São Francisco)

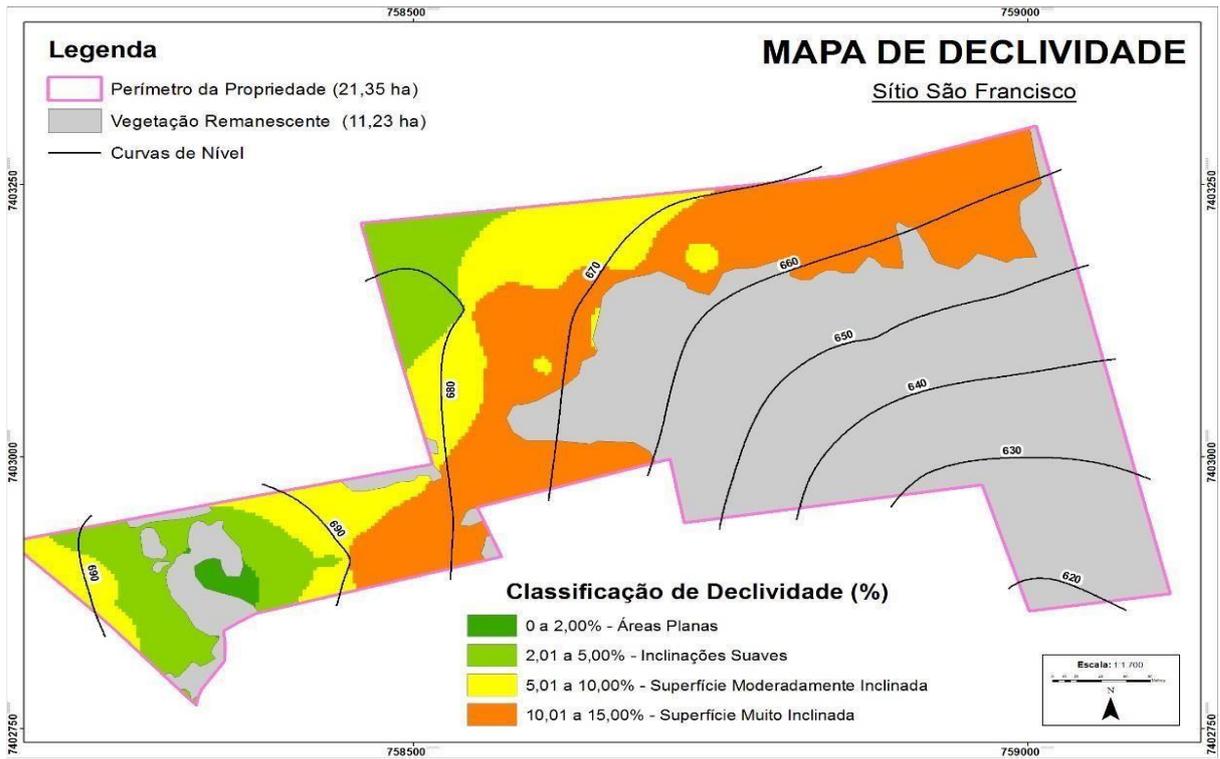
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado de um imóvel rural, produtivo.

MEMORIAL DE MAPAS DA PROPRIEDADE





CROQUI DA PROPRIEDADE



DEFINIÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE

Valor Total		
Mínimo	Calculado	Máximo
R\$ 1.139.099,38	R\$ 1.182.251,56	R\$ 1.228.832,27
3,65%		3,94%
Amplitude: 7,59%		

CONSIDERAÇÃO FINAL

Foi utilizado o campo de arbítrio para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) presentes na amostra, sendo o valor recomendado pelo avaliador fixado em 1.182.251,56 para o imóvel. Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com grau de fundamentação II, e grau de precisão III, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondo (arredondamento inferior a 1% permitido por norma), o seguinte **Valor de Mercado: R1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)**.

MEMORIAL DE IMAGENS DA PROPRIEDADE, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS.

As imagens foram produzidas dia 18 de março de 2021 às 11 horas da manhã.

Foto 1- Entrada principal.



Barracão: Barracão possui 22,7 metros por 9,5 metros e pé direito de 2,67 metros.

Foto 2 – Lateral do barracão



Foto 3 – fundo do barracão.



Foto 4 – Lateral do barracão.



Foto 5 – frente do barracão.



Bebedouros: Dois bebedouros de 500 litros cada.

Foto 6 - Bebedouro 1.



Foto 7 – Bebedouro



Mangueira:

Foto 8 – lateral.



Foto 9 – fundo.



Foto 10 – Frente.



Foto 11 – Poço 1.



Foto 12 – Poço 2.



Casa:

A casa possui dimensões: 7,5 metros por 25,3 metros, cozinha externa com 3,5 metros por 6,3 metros e garagem de 5 metros por 5,30 metros, totalizando 238,3 metros quadrados de construção

Foto 13 – Acesso a casa



Foto 14 – Frente.



Foto 15 – Lateral.



Foto 16 – Fundo.



Piquetes:

Áreas de pastagem

Foto 17 - Piquete 1 (frente).



Foto 18 - Piquete 2 (próximo a mangueira).



Foto 19 – Piquete 3



Foto 20 – Piquete 4 (fundo)



Foto 21 – topo (área mais alta do piquete 4)



Foto 22 – Açude



DADOS AMOSTRAIS E VARIÁVEIS

Nº	Area total (m²)	% Área de Mata	% Área Útil	Área de Construção (m²)	Distância da Cidade (Km)	Fonte de Água Natural	Valor unitário (R\$/m²)
1	102300	0,1	0,8	515	7	2	7,234
2	97000	0,34	0,66	620	8	3	6,649
* 3	287000	0,37	0,63	1200	9	1	5,199
4	236000	0,24	0,76	0	8	1	5,462
5	225700	0,3	0,76	0	8	1	5,41
* 6	306500	0,05	0,8	200	6	1	5,416
7	90300	0,26	0,74	500	6	1	7,087
8	259500	0,18	0,8	800	6	1	6,301
9	123000	0,3	0,7	0	8	2	5,618
* 10	48300	0,05	0,8	0	9	1	6,149
11	173500	0,12	0,8	330	9	1	5,7
12	139000	0,14	0,8	525	6	1	6,784
* 13	146000	0,12	0,8	350	9	1	5,774
* 14	236000	0,47	0,53	0	8	1	3,97
* 15	1116000	0,03	0,8	950	2	4	5,409
16	113300	0,38	0,61	600	8	2	5,834
17	160000	0,08	0,8	60	12	2	5,481
18	122000	0,12	0,8	175	13	2	5,598
19	308000	0,2	0,8	0	9	2	5,75
20	270000	0,07	0,8	300	8	3	5,637
21	532400	0,2	0,8	750	4	4	6,187
22	38700	0,5	0,5	275	8	1	5,943
23	133100	0,2	0,8	370	6	4	6,612
24	137900	0,2	0,8	75	3	1	6,766
25	108900	0,2	0,8	200	3	2	7,493

	26	128200	0,2	0,8	350	4	2	7,231
	27	346000	0,2	0,8	400	10	4	5,971
	28	484000	0,32	0,8	300	9	1	5,682
*	29	3187400	0,33	0,67	130	12	5	4,655
*	30	738500	0,34	0,66	175	17	2	4,481
	31	406400	0,08	0,8	250	9	4	5,682
	32	180300	0,21	0,79	300	5	2	6,55

ANEXO 1 - Carta de Autorização

CARTA DE AUTORIZAÇÃO

À Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), na função de representante legal do Sítio São Francisco, informo que o trabalho de pesquisa intitulado **VALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL: Uma análise comparativa das diferentes formas de valorização aplicados a imóveis rurais no município de Angatuba-SP**, apresentado pelo pesquisador João Paulo Verardi, e que tem como objetivo principal: apontar a existência de dois valores oficiais a propriedade rural e discutir a utilização de ambos, foi analisado por mim e autorizada sua realização.

Data: 05 de abril de 2022

Assinatura: _____



Cristiano Verardi