



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 3.773, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre o Valor de Terra Nua (VTN) por hectare no Município de Bernardino de Campos, Estado de São Paulo, para o exercício de 2022.

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 n° 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:

Artigo 1° - O Valor Venal da Terra Nua por hectare no Município de Bernardino de Campos, vigente para o exercício de 2022, será de **R\$ 36.896,11 (trinta e seis mil, oitocentos e noventa e seis reais e onze centavos)**, conforme Laudo Técnico de Avaliação do Valor Venal de Terra Nua referente ao ITR, anexo.

Artigo 2° - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Bernardino de Campos, 15 de fevereiro de 2022.

WILSON JOSÉ GARCIA

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta data

PAULA JULIANE SOMAN DA SILVA FREDERICO

Responsável pelo Expediente da Secretaria Administrativa



Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos
Secretaria Municipal de Agropecuária e Meio Ambiente

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18960-000.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Fone: (14) 3346-1518 Cel: (14) 99698-6686

Email: sec.meioambienteagrobc@gmail.com



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

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 2021, 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
- Distância do núcleo ou centro consumidor



Pérola do Planalto

Prefeitura Municipal de Bernardino de Campos
Secretaria Municipal de Agropecuária e Meio Ambiente

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18960-000.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Fone: (14) 3346-1518 Cel: (14) 99698-6686

Email: sec.meioambienteagrobc@gmail.com



- 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 diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;

III - Lavoura - aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - Pastagem plantada: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria 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 e Meio Ambiente

Avenida da Saudade nº 125 - Bernardino de Campos – CEP 18960-000.

Cx. Postal 51 - Estado de São Paulo

Fone: (14) 3346-1518 Cel: (14) 99698-6686

Email: sec.meioambienteagrobc@gmail.com



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 CDRS. 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 o Valor de **R\$36.896,11**. Para imóveis rurais. Período da realização da coleta de dados: janeiro de 2022.

Bernardino de Campos, 26 de Janeiro de 2022.

João Benedito de Andrade Junior
Diretor de Agricultura
RG: 48 848 639 7

João Benedito de Andrade Junior
Diretor Municipal de Serviços Urbanos e Rurais
Engenheiro Agrônomo CREA/SP - 5069200753



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
28027230220123316

1. Responsável Técnico

JOAO BENEDITO DE ANDRADE JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2619198879**

Registro: **5069200753-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BERNARDINO DE CAMPOS**

Endereço: **1ª Avenida Cel. Albino Alves Garcia**

Complemento:

Cidade: **Bernardino de Campos**

Contrato:

Valor: R\$ **500,00**

Ação Institucional:

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: **26/01/2022**

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

CPF/CNPJ: **44.563.591/0001-80**

Nº: **510**

CEP: **18960-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **1ª Avenida Cel. Albino Alves Garcia**

Complemento:

Cidade: **Bernardino de Campos**

Data de Início: **26/01/2022**

Previsão de Término: **01/03/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Agrícola**

Nº: **510**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

CEP: **18960-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Laudo	Solo	1,00000	hectare

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

5. Observações

Esta ART refere-se ao Laudo Técnico de valor de de terra nua (VTN) no município de Bernardino de Campos no ano de 2022

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DA REGIÃO DE OURINHOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

B. de Campos 03 de Fevereiro de 2022
Local dataJOAO BENEDITO DE ANDRADE JUNIOR - CPF: 404.716.438-07PREFEITURA MUNICIPAL DE BERNARDINO DE CAMPOS - CPF/CNPJ:
44.563.591/0001-80

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.confea.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: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 28/01/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220123316 Versão do sistema

Impresso em: 03/02/2022 14:38:05