

PESQUISA DE PREÇOS - TERRAS AGRÍCOLAS

1 – INTRODUÇÃO

A Pesquisa de Preços de **TERRAS AGRÍCOLAS**, realizada até o ano de 2010 no mês de janeiro de cada ano e a partir de 2011 realizada em março pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná, através de seu Departamento de Economia Rural, tem por objetivo:

- a) Acompanhar a evolução do Preço da Terra Agrícola no Estado do Paraná;
- b) Preparar informações diversas relacionadas com Programas de Governo;
- c) Disponibilizar para a sociedade um referencial de preços amplo;
- d) Atender solicitação da Secretaria da Receita Federal, que busca **um referencial** técnico e mercadológico para desapropriação no caso de **Reforma Agrária**, conforme Lei 8.629, de 25/02/93 e comparar com os valores declarados pelos detentores de terra para fins de ITR, conforme Lei N° 9.393, de 19/12/96, em anexo.

Os preços médios pesquisados **poderão** servir como **um referencial** por município, não como valor mínimo ou máximo, tendo em vista que cada propriedade rural tem suas características próprias quanto ao tamanho, localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, grau de mecanização entre outros fatores.

Assim sendo o valor de Terras Agrícolas pesquisado são os valores referenciais que compreendem um valor médio geral para o município, não tendo como base uma determinada região.

2 – CONCEITO DAS CLASSES DE TERRAS AGRÍCOLAS

2.1 – MECANIZADA

São áreas destocadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, incluindo várzea sistematizada.

2.2 – MECANIZÁVEL

São áreas cuja declividade do solo (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, porém, ainda não há mecanização, devido à presença de vegetação adensada (mata ou capoeira), resto de desmatamento (tocos, troncos e galhos) e várzea não sistematizada (úmida).

2.3 – NÃO MECANIZÁVEL

São áreas cujo relevo e/ou profundidade do solo são desfavoráveis à execução de operações ou práticas agrícolas com máquinas e implementos motorizados, permitindo, porém, o plantio manual ou a tração animal. São consideradas também áreas não mecanizáveis, **as reservas legais**, tendo em vista que as mesmas só poderão sofrer algum tipo de desmatamento e/ou corte, mediante um plano de manejo sustentável, com projeto devidamente aprovado pelo IAP e/ou IBAMA.

2.4 – INAPROVEITÁVEIS

São áreas totalmente inaproveitáveis para atividades agropecuárias, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou inundáveis periodicamente, *despenhadeiro, pirambeira, penhascos, etc.*, com relevo íngreme ou reserva de **preservação permanente**, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Obs: Terras com benfeitorias, reflorestamento, culturas permanentes (café, fruticultura, etc.), são acrescidas de investimentos, cujos valores são desconsiderados no levantamento do preço da terra.

3 – METODOLOGIA

3.1 - Quantifica-se a distribuição das Terras Agrícolas em nível de Municípios, quanto a sua classe/grau de mecanização (mecanizada, mecanizável, não mecanizável e inproveitável) e sua tipificação (roxa, mista e arenosa).

3.2 - Pesquisam-se os preços médios em cada município, por classe/grau de mecanização e tipo de terras (solo), tendo como referência os preços de mercado do mês de janeiro de cada ano até 2010. A partir de 2011, o mês de referência passou a ser março. Utiliza-se no mínimo 5 (cinco) informações de preços, pesquisando os negócios realizados, as ofertas, opiniões e intenções. Como referência de coletas de preços, utilizam-se informações de pessoas e/ou empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias, Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da EMATER-PR, Técnicos da Secretaria de Agricultura dos Municípios, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor. Dos valores médios finais para cada classe e tipo de terras, são deduzidos os valores das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas:

a) BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Podem ser classificadas as culturas comerciais de ciclo vegetativo, superior a um ano, embora, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como: **Lavouras permanentes, Pastagens, Reflorestamento, etc.**

b) BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

São aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras. Entre estas, podemos citar: **Casas, barracões, paióis, galpões, depósitos, tulhas, cercas, mangueiras, currais, pocilgas, instalações para: abastecimento de água; irrigação e drenagem; elétricas, etc.**

3.2 - calcula-se os valores médios (média dos diversos preços coletados), ponderando todas as classes e tipos de terras que caracterizam o município.

4 – ESCLARECIMENTOS

Cumpre-nos esclarecer que, anualmente, a Secretaria de Estado da Agricultura – **SEAB**, por meio do Departamento de Economia Rural – **DERAL**, realiza a pesquisa de **Terras Agrícolas por Município**. A referida pesquisa é realizada nos 21 Núcleos Regionais da SEAB, pelos respectivos Técnicos do Departamento em cada Núcleo, ficando assim a Seab, com base na **Lei 9393/96, Art. 14 § 1º**, como Órgão Oficial responsável para realização da pesquisa.

Os Técnicos promovem reuniões com os Sindicatos, Produtores, Imobiliárias e Demais Agentes que detêm a informação sobre o mercado de Terras Agrícolas na Região e/ou no Município, com a finalidade de dar transparência à Sociedade sobre a Metodologia utilizada e a forma de atuação do DERAL na execução da referida pesquisa.

Outrossim, faz-se necessário salientar que os dados finais da pesquisa devem ser utilizados apenas como uma referência de preço, pois são resultantes de uma média de preços de mercado (negócios realizados e/ou intenções de compra)

em cada Município. Portanto, não devem ser utilizados como valor absoluto, fechado, isto devido à dinâmica do mercado, e principalmente, levando em consideração as diferenças quanto à localização, topografia, tipo de solo, fertilidade, utilização, entre outras variáveis e características próprias de cada propriedade e de cada um dos 399 Municípios do Paraná.

ANEXOS

LEI Nº 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993

Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos Constitucionais relativos à reforma agrária, prevista no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art.12. Considera-se justa a indenização que permita ao desapropriado a reposição, em seu patrimônio, do valor do bem que perdeu por interesse social.

§ 1º A identificação do valor do bem a ser indenizado será feita, preferencialmente, com base nos seguintes referenciais técnicos e mercadológicos, entre outros usualmente empregados:

I - valor das benfeitorias úteis e necessárias, descontada a depreciação conforme o estado de conservação;

II - valor da terra nua, observados os seguintes aspectos:

- a) Localização do imóvel;
- b) Capacidade potencial da terra;
- c) Dimensão do imóvel.

➤ LEI Nº 9.393, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1996.

Dispõe sobre o imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORAL RURAL – ITR

Seção VII

Dos procedimentos de Ofício

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como da subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de Terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimento de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.