

Manual de Instruções para o Cálculo do Valor Venal da Terra Rural - Imóveis Rurais com Benfeitorias, e Valor da Terra Nua – Calculadora do Valor Venal da Terra Rural IEA

Essas instruções referem-se à maneira de se calcular o valor venal da propriedade rural no Estado de São Paulo para o Imposto de Transmissão de Causa Mortis e Doação (ITCMD) no Estado de São Paulo.

O banco de Dados do IEA possui Valores de Terra Nua e Imóveis Rurais com Benfeitorias a partir de 1969. Para fatos geradores ocorridos entre 01/02/1969 e 31/12/1994, o usuário deve solicitar as informações no site do IEA (<http://www.iea.agricultura.sp.gov.br/out/nossosprodutos.html>). Nesse período foram publicados os valores médios de terra nua e dos imóveis rurais com benfeitorias, por Divisão Regional Agrícola (DIRA) e para o Estado de São Paulo.

Para os anos de interesse a partir de 01/01/1995, o usuário deve utilizar a base de dados do IEA, disponível no site do Instituto de Economia Agrícola, seguindo o passo a passo e os exemplos práticos a seguir:

1º Passo: Acessar o site do IEA no endereço: www.iea.agricultura.sp.gov.br

The screenshot shows the homepage of the Instituto de Economia Agrícola (IEA). At the top, there is a navigation bar with the IEA logo and the text 'Secretaria de Agricultura e Abastecimento Instituto de Economia Agrícola (IEA)'. Below this, there are several menu items: 'Início', 'Institucional', 'Publicações', 'Biblioteca', 'Banco de Dados', 'Conjuntura', 'Produtos & Serviços', 'Cursos & Eventos & MBA', and 'Calculadora Valor Venal'. A search bar is located below the navigation bar, with the text 'Pesquisa Autor' and a 'Pesquisar' button. To the right of the search bar, there are social media icons for Facebook, Twitter, and YouTube. Below the search bar, there is a large banner with the IEA logo and the text 'Instituto de Economia Agrícola' and 'Pesquisa a serviço da sociedade desde 1942'. The banner features images of various agricultural products like corn, wheat, and fruits. Below the banner, there is a 'DESTAQUES' section with a list of links: 'Estatísticas da Produção Paulista', 'Previsão de Safras', 'Valor da Produção', 'Preços Diários', 'Preços Médios Mensais no Atacado', 'Preços Médios Mensais no Varejo', 'Preços Médios Mensais Recebidos', 'Preços Médios Mensais Pagos', 'Preços de Terras Agrícolas', 'Calculadora Valor Venal', 'Aluguel de Pasto', 'Arrendamento em Espécie', 'Arrendamento em Dinheiro', and 'Salários Rurais'. An orange arrow points from the 'Calculadora Valor Venal' link in the 'DESTAQUES' section to the 'Calculadora Valor Venal' menu item in the top navigation bar. Another orange arrow points from the 'Calculadora Valor Venal' link in the 'DESTAQUES' section to the 'Calculadora Valor Venal' menu item in the top navigation bar. At the bottom of the page, there are two buttons: '+ NOTÍCIAS' and 'NEWSLETTERS', and a link 'IMPRENSA'. Below these buttons, there are two sections: 'ANÁLISE E INDICADORES DO AGRONEGÓCIO' and 'CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS'.

2º Passo: Acessar a Calculadora Valor Venal da Terra Rural

Utilização da Calculadora:

3º Passo: Selecionar a data do fato gerador – (os períodos de referência podem ser observados na TABELA 1)

4º Passo: Indicar se a propriedade possui ou não benfeitorias – se a propriedade possuir benfeitorias a base de dados utilizada será dos Imóveis Rurais com Benfeitorias, caso a propriedade não possua benfeitorias a base de dados utilizada será do Valor da Terra Nua

5º Passo: Selecionar o município em que está localizado a propriedade – para as propriedades que se estendem por mais de um município, selecionar o município onde se encontra a maior parte da propriedade, ou o município em que fica localizada a sede da propriedade.

1. Valor da Terra Nua de 1995 a 2016: Publicação Regional dos Valores de Terra Nua e 5 Categorias de uso do solo.

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural – IEA

Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
<input type="text" value="17/03/2016"/>	<input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não	-- Escolha um município --
Classes de aptidão	Área (ha)	
Terra de Cultura de Primeira	<input type="text"/>	
Terra de Cultura de Segunda	<input type="text"/>	
Terra para Pastagem	<input type="text"/>	
Terra para Reflorestamento	<input type="text"/>	
Campo	<input type="text"/>	
Área total da propriedade	0 ha	
<input type="button" value="Calcular"/>		

6º Passo: Enquadrar as áreas de sua propriedade dentro das 5 Classes de aptidão agrícola. (Terra de Cultura de Primeira, Terra de cultura de Segunda, Terra para Pastagem, Terra para Reflorestamento e Campo), indicando o número de hectares dentro de cada Classe. É importante que a soma das áreas indicadas nas classes de aptidão totalize a área total do imóvel.

7º Passo: Clicar em calcular - Automaticamente aparecerá o valor venal da propriedade calculado conforme a área indicada nas classes de aptidão agrícola.

Resultado

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
05/11/2016	Não	ADAMANTINA	
Área(s) da propriedade			
Terra de Cultura de Primeira			10,00 ha
Terra de Cultura de Segunda			10,00 ha
Terra para Pastagem			10,00 ha
Terra para Reflorestamento			10,00 ha
Campo			10,00 ha

Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
EDR de Draçena	11/2016 – publicado em 20/02/2017	05/11/2018 09:09:40	
Área(s) da propriedade			
		R\$ / ha	Valor
Terra de Cultura de Primeira	10,00 ha	R\$ 10.086,10	R\$ 100.861,00
Terra de Cultura de Segunda	10,00 ha	R\$ 8.829,03	R\$ 88.290,30
Terra para Pastagem	10,00 ha	R\$ 8.226,34	R\$ 82.263,40
Terra para Reflorestamento	10,00 ha	R\$ 7.528,57	R\$ 75.285,70
Campo	10,00 ha	R\$ 6.666,67	R\$ 66.666,70
Total nominal:			R\$ 413.367,10
Redutor:			0 %
Total final:			R\$ 413.367,10

2. Valor da Terra Nua de Ano de interesse 2017 – Publicação Municipal e 6 Classes de Aptidão Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural – IEA

Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
<input type="text" value="17/03/2018"/>	<input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	<input type="text" value="-- Escolha um município --"/>
Classes de aptidão		Área (ha)
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		<input type="text"/>
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		<input type="text"/>
Lavoura - Aptidão restrita		<input type="text"/>
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)		<input type="text"/>
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)		<input type="text"/>
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		<input type="text"/>
Área total da propriedade		0 ha
<input type="button" value="Calcular"/>		

6º Passo: Enquadrar as áreas de sua propriedade dentro das 6 Classes de aptidão agrícola. (Lavoura - Aptidão boa, Lavoura - Aptidão regular, Lavoura - Aptidão restrita, Pastagem plantada, Silvicultura ou Pastagem natural e Preservação da Fauna ou Flora), indicando o número de hectares dentro de cada Classe. É importante que a soma das áreas indicadas nas classes de aptidão totalize a área total do imóvel.

Será dispensada a apresentação de laudo técnico se toda a área do imóvel rural for enquadrada como lavoura – aptidão boa (terra de cultura de primeira), conforme dispõe regulamentação do ITCMD.

7º Passo: Clicar em calcular - Automaticamente aparecerá o valor venal da propriedade calculado conforme a área indicada nas classes de aptidão agrícola.

Resultado			
Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
05/11/2018	Não	ADAMANTINA	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)			10,00 ha
Lavoura - Aptidão restrita			10,00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			10,00 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Adamantina	11/2017 – publicado em 15/02/2018	05/11/2018 16:12:45	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	10,00 ha	R\$ 9.000,00	R\$ 90.000,00
Lavoura - Aptidão restrita	10,00 ha	R\$ 7.500,00	R\$ 75.000,00
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	10,00 ha	R\$ 5.000,00	R\$ 50.000,00
		Total nominal:	R\$ 215.000,00
		Redutor:	0 %
		Total final:	R\$ 215.000,00

3. Imóveis Rurais com benfeitorias - Ano de interesse de 1995 até a publicação das instruções de cálculo) – Publicação Regional dos Valores de Imóveis Rurais com Benfeitorias e por faixa de área (hectares)

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Data do fato gerador:
 Propriedade possui benfeitorias? Sim Não
 Município:

Área total da propriedade:
 Área (ha):

IEA - Instituto de Economia Agrícola
 Praça Ramos de Azevedo, 254 - 3º andar - Centro
 01037-912 - São Paulo - SP





6º Passo: Escrever a área total da propriedade em hectares.

7º Passo: Clicar em Calcular - Automaticamente aparecerá o valor venal da propriedade calculado conforme a área indicada nas classes de aptidão agrícola

Resultado

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
05/11/2018	Sim	ADAMANTINA	
Área(s) da propriedade			
Propriedade de 24,20 a 72,60 ha			50,00 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
EDR de Dracena	6/2017 – publicado em 31/08/2017	05/11/2018 08:57:20	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Propriedade de 24,20 a 72,60 ha	50,00 ha	R\$ 19.241,25	R\$ 962.062,50
		Total nominal:	R\$ 962.062,50
		Redutor:	0 %
		Total final:	R\$ 962.062,50

Fechar

4. Imóveis Rurais com Benefitorias a partir da publicação deste manual de instruções.

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural – IEA

Data do fato gerador: 17/03/2018
 Propriedade possui benfeitorias? Sim Não
 Município: -- Escolha um município --

Classes de aptidão:

Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	<input type="text"/>
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	<input type="text"/>
Lavoura - Aptidão restrita	<input type="text"/>
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	<input type="text"/>
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	<input type="text"/>
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	<input type="text"/>

Área total da propriedade: 0 ha

6º Passo: Enquadrar as áreas de sua propriedade dentro das 6 Classes de aptidão agrícola. (Lavoura - Aptidão boa, Lavoura - Aptidão regular, Lavoura - Aptidão restrita, Pastagem plantada, Silvicultura ou Pastagem natural e Preservação da Fauna ou Flora), indicando o número de hectares dentro de cada Classe. É importante que a soma das áreas indicadas nas classes de aptidão totalize a área total do imóvel.

Será dispensada a apresentação de laudo técnico se toda a área do imóvel rural for enquadrada como lavoura – aptidão boa (terra de cultura de primeira), conforme dispõe regulamentação do ITCMD.

7º Passo: Clicar em calcular - Automaticamente aparecerá o valor venal da propriedade calculado conforme a área indicada nas classes de aptidão agrícola. ¹

Resultado

Dados informados

Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
05/11/2018	SIM	ADAMANTINA

Área(s) da propriedade

Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	10,00 ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	10,00 ha
Lavoura - Aptidão restrita	10,00 ha
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	10,00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	10,00 ha

Resultado

Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo
Município de Adamantina	11/2017 – publicado em 15/02/2018	05/11/2018 09:03:41

Área(s) da propriedade	R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	10,00 ha R\$ 9.000,00	R\$ 90.000,00
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	10,00 ha R\$ 8.166,67	R\$ 81.666,70
Lavoura - Aptidão restrita	10,00 ha R\$ 7.500,00	R\$ 75.000,00
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	10,00 ha R\$ 6.666,67	R\$ 66.666,70
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	10,00 ha R\$ 5.000,00	R\$ 50.000,00
Total nominal:		R\$ 363.333,40
Redutor:		26,00 %
Total final:		R\$ 268.866,72

¹ Para o cálculo do valor venal dos imóveis rurais com benfeitorias, automaticamente será introduzido um redutor de valor segundo a área total do imóvel, a partir da publicação deste manual e conforme tabela abaixo:

Redutor por Área	%
Propriedades com menos de 7,26 hectares	-
Propriedades com mais de 7,26 hectares e menos que 24,20 hectares	16
Propriedades com mais de 24,20 hectares e menos que 72,60 hectares	26
Propriedades com mais de 72,60 hectares e menos que 242,00 hectares	33
Propriedades com mais de 242,00 hectares	40

TABELA 1: Períodos de Referência e data de publicação dos levantamentos

Valor de Terra Nua			Imóveis Rurais com Benfeitorias		
Ano	Data de Publicação	Período de Referência SEFAZ	Ano	Data de Publicação	Período de Referência SEFAZ
1995	15/02/1996	01/01/1995 a 31/12/1995	1995	31/08/1995	01/01/1995 a 31/12/1995
1996	15/02/1997	01/01/1996 a 31/12/1996	1996	31/08/1996	01/01/1996 a 31/12/1996
1997	15/02/1998	01/01/1997 a 31/12/1997	1997	31/08/1997	01/01/1997 a 31/12/1997
1998	15/02/1999	01/01/1998 a 31/12/1998	1998	31/08/1998	01/01/1998 a 31/12/1998
1999	15/02/2000	01/01/1999 a 31/12/1999	1999	31/08/1999	01/01/1999 a 31/12/1999
2000	15/02/2001	01/01/2000 a 31/12/2000	2000	31/08/2000	01/01/2000 a 31/12/2000
2001	15/02/2002	01/01/2001 a 31/12/2001	2001	31/08/2001	01/01/2001 a 31/12/2001
2002	15/02/2003	01/01/2002 a 31/12/2002	2002	31/08/2002	01/01/2002 a 31/12/2002
2003	15/02/2004	01/01/2003 a 31/12/2003	2003	31/08/2003	01/01/2003 a 31/12/2003
2004	15/02/2005	01/01/2004 a 31/12/2004	2004	31/08/2004	01/01/2004 a 31/12/2004
2005	15/02/2006	01/01/2005 a 31/12/2005	2005	31/08/2005	01/01/2005 a 31/12/2005
2006	15/02/2007	01/01/2006 a 31/12/2006	2006	31/08/2006	01/01/2006 a 31/12/2006
2007	15/02/2008	01/01/2007 a 31/12/2007	2007	31/08/2007	01/01/2007 a 31/12/2007
2008	15/02/2009	01/01/2008 a 31/12/2008	2008	31/08/2008	01/01/2008 a 31/12/2008
2009	15/02/2010	01/01/2009 a 31/12/2009	2009	31/08/2009	01/01/2009 a 31/12/2009
2010	15/02/2011	01/01/2010 a 31/12/2010	2010	31/08/2010	01/01/2010 a 31/12/2010
2011	31/01/2012	01/01/2011 a 31/12/2011	2011	31/08/2011	01/01/2011 a 31/12/2011
2012	24/01/2013	01/01/2012 a 31/12/2012	2012	26/09/2012	01/01/2012 a 31/12/2012
2013	18/02/2014	01/01/2013 a 31/12/2013	2013	26/08/2013	01/01/2013 a 31/12/2013
2014	18/02/2015	01/01/2014 a 31/12/2014	2014	25/08/2014	01/01/2014 a 31/12/2014
2015	12/02/2016	01/01/2015 a 31/12/2015	2015	28/08/2015	01/01/2015 a 31/12/2015
2016	20/02/2017	01/01/2016 a 31/12/2016	2016	16/08/2016	01/01/2016 a 31/12/2016
2017	15/02/2018	01/01/2017 a 31/12/2017	2017	31/08/2017	01/01/2017 a 31/12/2017
2018	27/02/2019	01/01/2018 a 31/12/2018	2017	31/08/2017	01/01/2018 até 11/08/2018
2019	15/02/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	2017	15/02/2017	11/08/2018 a 31/12/2018
			2018	27/02/2019	01/01/2019 a 31/12/2019
			2019	15/02/2020	01/01/2020 a 31/12/2020

Obs.: Se no momento da consulta não houver publicação referente ao Ano correspondente, utilizar o Ano de interesse anterior (Período de Referência SEFAZ anterior) atualizado pela UFESP, conforme dispõe a regulamentação do ITCMD.