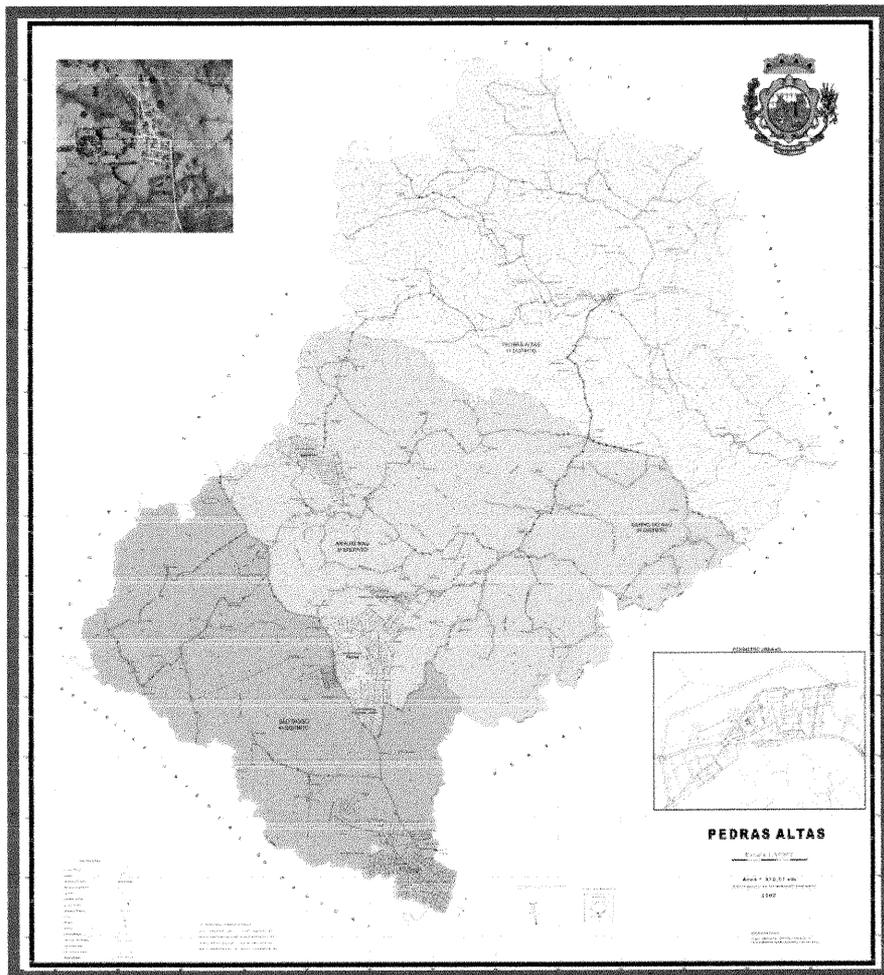


LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) 2019 – PEDRAS ALTAS-RS



Pedras Altas, junho de 2019.

SC Silas de Souza Costa

Engº Agrônomo - Crea-RS 238371

Fone: (53) 997.03.49.10

1.0 REQUERENTE**Nome:** Prefeitura Municipal de Pedras Altas**Representante legal:** Luiz Alberto Soares Perdomo**Endereço:** Av. Visconde de Mauá, 19**Telefone:** (53) 3613 – 0145**2.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO****Engº Agrônomo - Silas de Souza Costa**

CPF: 023.382.740-40

Crea-RS 238371

ART nº 10227766

3.0 OBJETIVO

O presente Laudo vem cumprir o disposto na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) Nº1877, 14 de março de 2019, valor da terra nua (VTN), dos imóveis rurais do município de Pedras Altas para o ano de 2019.

4.0 DADOS DE DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO

O município de Pedras Altas no Estado do Rio Grande do Sul está localizado com as coordenadas geográficas:

31° 43' 58" S;

53° 35' 02" O;

a uma altitude de 375 m.

O município em relação ao estado RS encontra-se na Mesorregião Sudeste Rio - Grandense e na Microrregião Jaguarão. Localizado a 400 km de distancia da capital do Estado, Porto Alegre, possui como municípios limítrofes (confrontantes): Aceguá, Candiota, Herval, Pinheiro Machado e Melo (Uruguai). Possuindo uma área de 1376, 694 quilômetros quadrados (Km²), e população de aproximadamente 2.218 mil habitantes, com densidade demográfica aproximada de 1,6 hab./km².



5.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS AVALIADAS

Os imóveis objeto da avaliação, estão situados nos 4 (quatro) distritos do município de Pedras Altas- RS.

5.1 DIVERSIDADE DOS SOLOS DO MUNICÍPIO

O município de Pedras Altas possui uma predominância de terras altas em um planalto de rochas graníticas ao nordeste, com aparência de serra, relevo ondulado, vegetação de mata rala, arbustiva, campestre e solos rasos; e uma parte depressiva formada sobre sedimentos marinhos e de água doce; terras menos rochosas apresentando um relevo levemente ondulado, vegetação de campos limpos e mata ou arbustiva rala e solos rasos, esparsos, entre outros poucos profundos; áreas aplainadas e pouco rochosas; colinas de relevo suave, vegetação campestre, com solos muito férteis. (Fonte: Embrapa).

5.1.1 TIPOS DE SOLO

Terras altas rochosas

Apresentam relevo fortemente ondulado e escarpado, com afloramento rochoso e muitos solos rasos.

Uma percentagem considerável da superfície é de afloramentos rochosos (sempre mais que 30%), com ou sem vegetação de arbustos e matas baixas.

Terras altas

Formam as terras mais altas e menos rochosas do que as que caracterizam as serras rochosas. Apresentam-se onduladas ou, às vezes, planas. São compostas por muitos afloramentos rochosos esparsos (1-5%). Constando de áreas desnudas ou cobertas por alguns arbustos. Muito utilizada na pecuária, em pequenas fazendas.

Ocorrem também partes aplainadas do relevo.

As gramíneas são, predominantemente, densas e de boa qualidade sendo a terra usada para pastagens.

Atualmente estão cobertas por uma vegetação arbustiva e mata rala, com as superfícies cobertas por gramíneas de pequeno porte utilizando-se pastoreio.

Culturas aráveis estão estabelecidas em todo município.

Um conjunto de superfícies aplainadas, não rochosos, situadas na parte sul e oeste do município, sobre sedimentos antigos marinhos, lacustres e fluviais. Possuindo solos, bem drenados, profundos ou razoavelmente profundos e de alta fertilidade.

Não existem afloramentos rochosos e não há pedregosidade na superfície. Ocorrem poucos arbustos espinhentos e praticamente não há florestas naturais.

A maior parte da área é utilizada para cultivos e o restante para pastagens de boa qualidade.

Apresentam ainda solo bem drenado e pouco profundo com conteúdo de matéria orgânica. A terra é usada, em grande parte por culturas anuais, trigo, milho e soja.

Em algumas regiões a uma predominância de relevo suave ondulado com encostas longas, levemente côncavas em consideráveis partes. Esse solo é utilizado para pastoreio e algumas partes onde é cultivado arroz irrigado.

5.1.2 CONCLUSÕES

O município de Perdas Altas com 1376, 694 quilômetros quadrados (Km²), possui duas regiões fisiográficas distintas, separadas por falhamento geológicos.

Apresenta uma região com predominância de solos rasos, com afloramentos rochosos em relevo suave ondulado a ondulado. Esse relevo de planalto torna-se mais brando nas nascentes dos seguimentos de drenagem, onde as terras podem ser cultivadas ocasionalmente.

A região depressiva situada sobre sedimentos marinhos e de água doce, apresenta constituição fisiográfica distinta. Em relevo suave ondulado, formam-se solos geralmente férteis.

As áreas essencialmente rochosas não têm uso agrícola recomendado.

As áreas menos rochosas dessa região possuem relevo suave ondulado a ondulado, vegetação arbustiva e campestre e solos rasos, podendo ser aproveitados para pastagens.

As áreas aplainadas, de relevo menos íngreme e pouco rochosa, podem ser usadas em cultivos anuais, ocasionais ou intermitentes, algumas dessas áreas podem ser utilizadas como uma agricultura anual mais intensiva.

As áreas situadas sobre sedimentos antigos, de relevo ondulado, como solo profundo e com solos mais rasos e férteis, podem ser cultivados, anualmente.

5.2 OCUPAÇÃO E ATIVIDADES ECONÔMICAS

O município de Pedras Altas possui aproximadamente 523 (quinhentos e vinte três) imóveis rurais ativos.

As propriedades maiores com predominância de pecuária, soja, arroz. e milho.

As propriedades menores agricultura familiar predominando a bacia leiteira.

6.0 METODOLOGIA

Para realização deste trabalho, visto que os preços dos imóveis rurais são dinâmicos, sendo influenciados por muitas variáveis, tais como:

- Características do imóvel;
- Uniformidade do solo;
- Restrições a determinadas atividades;
- Presença de fontes próprias de água;
- Capacidade e aptidão do solo;**
- Infra-estrutura existente nas proximidades, etc.

Foi utilizado também o método comparativo direto de dados de mercado conforme preconiza a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Neste laudo foi considerado somente o **VTN** (valor da terra nua), que segundo a Receita Federal do Brasil, é o valor do imóvel rural, desconsiderando as construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas e melhoradas; florestas plantadas.

Assim dentro deste trabalho foram realizadas visitas nos quatro distritos do município respectivamente, entorno da sede do município, Cerro do Baú,



Arroio Maú e São Diogo, em grande parte das propriedades uma vez que é muito difícil visitar todas devido à extensão territorial e o número de propriedades, entrando em contato conversando com alguns proprietários. Após a visita nas propriedades foram realizados contatos imobiliários, sindicatos rurais, e departamento técnico da prefeitura com o objetivo de criar um banco de dados.

6.1 COLETA DE AMOSTRAS

No período compreendido entre 17 de maio a 7 de junho foi realizado a coleta de dados.

Realizada através de vistoria visual com amostragem por distrito, totalizando aproximadamente 45% das propriedades do município.

Foram utilizadas como fonte de informações do presente levantamento as seguintes ferramentas: à vistoria visual, entrevista com proprietários, dados de documentos oficiais, entidades, e corretores (Transações imobiliárias).

6.2 FONTES

- Instrução Normativa nº 1.877 de março de 2019 (RFB);
- Relatório de análises de mercado de terras do estado do Rio Grande do Sul – INCRA – Dezembro de 2017.
- NBR 14653 – 3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estudo dos solos do município de Pedras Altas – EMBRAPA.
- Consulta EMATER – RS, escritório de Pedras Altas.
- Consulta Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente de Pedras Altas.
- Consulta a Corretores de Imóveis e aos sindicatos rurais.

7.0 APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Para o diagnóstico da aptidão agrícola das terras foi considerado as categorias previstas na IN RFB nº 1877 de março de 2019; considerando também INCRA-2017, LEPSCH et al. (1991):

I – lavoura – aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

Terras de coxilhas planas a suave onduladas mecanizáveis, de solos profundos, além de boa retenção de água, sem pedregosidade.



II – lavoura – aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

Terras com poucas limitações de uso e riscos de erosão requerem cultivos em curva de nível, culturas em faixas alternadas, rotação de culturas com inclusão de plantas recuperadoras, pedregosidade moderada, ligeira limitação pela capacidade de retenção de água.

III – lavoura – aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

Terras de relevo forte ondulado, pedregosa a muito pedregosa, forte susceptibilidade à erosão.

IV – pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

Campos com qualidades intermediárias sejam pela presença de pedras ou afloramentos, vegetações arbustivas e que assim condicionam restrições de lotação. Mas que são passíveis de pastagens plantadas.

V – silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

Terras que, mesmo quando usadas para mato ou pastagem natural, estão sujeitas à erosão por serem muito declivosas ou terem solos muito arenosos ou rasos.

VI – preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

SC Silas de Souza Costa

Engº Agrônomo - Crea-RS 238371

Fone: (53) 997.03.49.10

8.0 ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

VTN - Valor da Terra Nua do município de Pedras Altas – RS

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA
2019	R\$ 13.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 9.500,00	R\$ 8.800,00	R\$ 8.600,00	R\$ 5.200,00

9.0 ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Simplificado do **VNT – 2019** – Avaliação do Valor da Terra Nua para os imóveis rurais do município de Pedras Altas – RS.

Pedras Altas, 11 de junho de 2019.


Silas de Souza Costa

Engº Agrônomo- Crea-RS 238371



Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS238371	Profissional: SILAS DE SOUZA COSTA	E-mail: silasdesouzacosta@gmail.com
RNP: 2218511401	Título: Engenheiro Agrônomo	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRAS ALTAS	E-mail:
Endereço: AVENIDA VISCONDE DE MAUÁ 19	Telefone:
Cidade: PEDRAS ALTAS	Bairro.: CENTRO
	CPF/CNPJ: 04219099000178
	CEP: 96487000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRAS ALTAS	CPF/CNPJ: 04219099000178
Endereço da Obra/Serviço: DISTRITO INTERIOR DO MUNICÍPIO	CEP: 96487000 UF: RS
Cidade: PEDRAS ALTAS	Bairro: ZONA RURAL
Finalidade: PÚBLICO	Vlr Contrato(R\$): 7.900,00
Data Início: 17/05/2019	Prev.Fim: 15/05/2020
	Honorários(R\$):
	Ent. Classe: AEAPEL

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DE TERRA NUA VTN 2019	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 05/06/2019

 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima SILAS DE SOUZA COSTA Profissional	De acordo PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRAS ALTAS Contratante
------------------	--	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

RETIFICAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) 2019 – PEDRAS ALTAS-RS

Introdução

Considerando, ofício nº074/2019 do município de Pedras Altas, que trata da possibilidade de nova análise dos valores de terra nua – VTN do município.

Considera se uma retificação no Item 8.0 que trata das Especificações da Avaliação do laudo.

Justificativa

Considerando o método comparativo direto de dados de mercado conforme preconiza a NBR 14653-3 da ABNT, executando uma nova análise das transações de áreas rurais, junto ao setor tributário do município, e novos relatos de produtores rurais, concluo que novos valores devem ser atribuídos nas aptidões agrícolas indicadas na Instrução Normativa RFB nº 1877, de março de 2019.

Retificação

Retificação dentro Laudo cadastrado na ART nº 10227766.

8.0 ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

VTN - Valor da Terra Nua do município de Pedras Altas – RS

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA
2019	R\$ 10.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 5.000,00

Pedras Altas, 8 de agosto de 2019.


Silas de Souza Costa

Engº Agrônomo- Crea-RS 238371