

# LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE PEDRAS ALTAS-RS-BRASIL



**Pedras Altas, abril de 2022.**

## **DADOS DO REQUERENTE:**

NOME: Prefeitura Municipal de Pedras Altas

REPRESENTANTE LEGAL: Luiz Alberto Soares Perdomo

ENDEREÇO: Avenida Visconde de Mauá, nº 19

TELEFONE: (53) 3613-0145

## **DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

NOME: Marlos Picanço Reis

TÍTULO: Engenheiro Agrônomo

REGISTRO NO CONSELHO: CREA-RS 127147/D

CPF: nº 647.432.250-00

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA: nº 11878326

## **OBJETIVO:**

O presente laudo tem como objetivo arbitrar valores de forma correta e para ser utilizada como ferramenta facilitadora dos agentes públicos e privados no que se refere ao pagamento de impostos, respeitando-se as particularidades inerentes aos imóveis rurais inseridos nos limites deste município de Pedras Altas, atendendo a INSTRUÇÃO NORMATIVA DA RFB, Nº 1877, de 14 de março de 2019 (Publicado no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20).

## **LOCALIZAÇÃO E DADOS GEOGRÁFICOS:**

Pedras Altas, fundado em 28 de setembro de 1999 com instalação no ano de 2001, localiza-se no sul do estado do Rio Grande do Sul, pertencente à região Sudeste, na bacia do Rio Jaguarão, tem população de 2212 habitantes e 1.375,758km<sup>2</sup> de área superficial, segundo Censo Demográfico IBGE (2010). Distante 410,00km da capital

Porto Alegre, tem altitude de 375,00 metros na sede e limita-se com os municípios de Aceguá, Candiota, Herval, Pinheiro Machado e Melo (Uruguai).

Coordenadas Geográficas: Latitude: 31°43'58"S e Longitude: 53°35'02"O.

## **IDENTIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

A avaliação de terras recai sobre os quatro distritos que formam a zona rural do município e estão assim denominados: Distrito de Pedras Altas, Distrito Arroio Mau, Distrito São Diogo e Distrito Baú.

## **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)

## **TIPOS DE SOLO (EMBRAPA)**

### **COLINAS GONDWÂNICAS**

Compreendem a região dos sedimentos gondwânicos mais novos, com solos profundos e ricos. O relevo varia de ondulado a um ondulado muito suave, com altitudes que variam de 150 a 100 m. A alternância do relevo, associado com as diferenças do

padrão de drenagem, é definida, em parte, pelos diferentes tipos de sedimentos. Este padrão de drenagem está associado à magnitude do rio. Ao redor do rio Jaguarão, o relevo é sempre mais forte e acompanhado por menor área de planícies e banhados do que ao redor dos afluentes. Os solos são, normalmente, bem drenados, profundos ou razoavelmente profundos e de alta fertilidade química.

### **PLANÍCIES INUNDÁVEIS E PLANÍCIES NÃO INUNDÁVEIS**

As Planícies inundáveis compreendem as terras de sedimentos holocênicos, que estão, temporária ou permanentemente, inundadas por água de rios ou lagoas. Tais terras são de imperfeitamente a muito mal drenadas, e os solos são de variáveis condições físicas ou químicas. A terra é plana, mas há forte mesorrelevo. Grande parte da terra é usada em pastoreio, durante o verão, com gramíneas de má a boa qualidade. Muitas partes estão cobertas por mata natural ou por banhados. Já as Planícies não inundáveis compreendem as terras planas ao longo dos rios formadas por sedimentos pleistocênicos normalmente argilosos.

### **LOMBADAS**

Compreende as terras planas ao longo dos rios formadas por sedimentos pleistocênicos normalmente argilosos. Os solos são de moderados a imperfeitamente drenados, com fertilidade química variável e propriedades físicas de moderadas a insatisfatórias. A terra é utilizada quase que exclusivamente para pastagens. Apresenta cobertura vegetal muito densa, constituída de espécies perenes de má a regular qualidade.

### **TERRAS ALTAS ROCHOSAS**

As Terras Altas Rochosas apresentam relevo fortemente ondulado e escarpado, com afloramentos rochosos e muitos solos rasos, em proporções variáveis, dependendo, principalmente, do tipo de rocha matriz. Ocorrem também, em

percentagens menores, solos menos rasos. Uma percentagem considerável da superfície é de afloramentos rochosos (sempre mais do que 30%), com ou sem vegetação de arbustos e matas baixas. A pastagem natural das Terras Altas Rochosas, além de apresentar, pedregosidade e invasoras, é, geralmente, de baixa qualidade.

### **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. As várias unidades são compostas por muitos afloramentos rochosos esparsos. As terras têm pouco ou nenhum uso com agricultura, constando de áreas desnudas ou cobertas por alguns arbustos. É usada na pecuária, em pequenas fazendas. São terras com relevo de ondulado a forte ondulado e caracterizam-se pela ocorrência de solos muito rasos.

### **CLASSIFICAÇÃO SEGUNDO AS APTIDÕES AGRÍCOLAS IN RFB nº 1877/19.**

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 a 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 diminuem 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 para a 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;

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 possibilita 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.

## **METODOLOGIA**

A realização da avaliação dos imóveis rurais foi feita no dia 28 de abril de 2022, nos quatro distritos do município, levando-se em consideração os aspectos inerentes a eles, tais como: tipos de solo, localização, acesso, cobertura vegetal, aproveitamento, afloramento rochoso, relevo, aptidão agrícola e pecuária e tamanho da área dos imóveis. Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e consulta no Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul – RAMT/RS, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Neste laudo, foi considerado somente o Valor de Terra Nua (VTN), que segundo a Receita Federal do Brasil, é o valor do imóvel rural, desconsiderando-se as construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas e melhoradas e floresta plantadas.

## ADEQUAÇÕES E JUSTIFICATIVAS

Considerando-se os diferentes tipos de solos, aproveitamentos, aptidões e de topografia dos imóveis rurais encontrados no município de Pedras Altas, foram feitas adequações e agrupamentos de algumas classes para facilitação de enquadramento e identificação, assim como exclusão de outras encontrando-se três classes distintas e bem características destes imóveis, conforme o que segue:

- I. Lavoura Aptidão Boa.
- II. Lavoura Aptidão Regular e Pastagem Plantada.
- III. Silvicultura, Pastagem Natural e Preservação de Fauna e Flora.

Para a Classe I (Lavoura Aptidão Boa) temos áreas de altas e boas produtividades, solos férteis, profundos e bem drenados ou várzeas de boa fertilidade, áreas irrigáveis ou não, de fácil manejo e preparo do solo, com aproveitamentos para culturas anuais iguais ou superiores a 70%, pouco ou nenhum afloramento rochoso e podendo apresentar mata nativa ciliar e moitas ou reboleiras (formação arbórea de pequena extensão) localizadas.

Em relação a Classe II (Lavoura Aptidão Regular e Pastagem Plantada), entenda-se como áreas de solos rasos, aptas ao plantio de culturas anuais ou perenes ou ainda pastagens cultivadas; apresentam oneroso preparo para lavoura, obtendo-se produções regulares e médias com relativo investimento para produção, solos mais pobres, mais declivosos e sujeitos à erosão ou que sofrem mais com estiagens prolongadas ou partes do imóvel plano e encharcado, com aproveitamento de preparo de solo entre 40 e 70%, podendo apresentar afloramentos rochosos e mata nativa em boa parte do imóvel.

Já para a Classe III (Silvicultura, Pastagem Natural e Preservação de Fauna e Flora), identifique-se pelo baixo aproveitamento do imóvel em torno de 20 a 40% aproveitável, áreas muito inclinadas, alta presença de afloramentos rochosos, considerável mata nativa que ocupa boa parte do imóvel, campos nativos exclusivamente para atividade pecuária e implantação de florestas em pequena parte do imóvel e destinados a preservação da fauna e da flora, próprios para manutenção do ecossistema local.

Obs: A classe III (Lavoura Aptidão Restrita), excluimos desta análise por tratar-se de áreas marginais ou suburbanas em que são pequenas as produções obtidas devido à forte limitação de uso da terra, que poderiam serem levados a mercados específicos próximos, com nichos para orgânicos, hortícolas ou similares, de alto valor agregado, o que viabilizaria o alto custo de investimento para pequenas áreas produtivas, entretanto, pela distância de grandes centros, descartou-se essa hipótese, sem destacar-se entretanto que no futuro este possa ser um mercado promissor e alcance o município e a região, vindo a ser considerado. As classes II e IV (Lavoura Aptidão Regular e Pastagem Plantada) foram agrupadas, formando a classe II assim como as classes V e VI (Silvicultura, Pastagem Natural e Preservação de Fauna e Flora) formaram a classe III nesta avaliação por prestarem as mesmas finalidades e similaridades em termos de aptidão, aproveitamento do solo, necessidade de investimento, relevos e cobertura vegetal ou afloramentos de rochas, conforme abordado anteriormente nas características de identificação dos imóveis.

## RESULTADOS

A tabela abaixo descreve a avaliação VTN para o ano de 2022:

Classes	I	II	III
Identificação	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular e Pastagem Plantada	Silvicultura, Pastagem Natural e Preservação da Fauna e Flora
Valor/ha	R\$ 13.000,00	R\$ 10.400,00	R\$ 7.100,00

Para facilitar a interpretação, a seguir juntamos fotos com imagens características das diferentes classes:



Classe I - Lavoura Aptidão Boa (Marlos Reis em 29/03/2021-São Diogo)



Classe II – Lavoura Aptidão Regular e Pastagem Plantada (Marlos Reis em 16/06/2021)



Classe III – Silvicultura, Pastagem Natural e Preservação da Fauna e Flora (Marlos Reis em 16/06/2021)

## CONCLUSÕES

Os valores atribuídos para os imóveis rurais VTN – Terra Nua no município de Pedras Altas, foram estabelecidos para o ano 2022, levando-se em conta a ligeira alta nos preços de mercado de terras praticados, impulsionados pela última safra de grãos em especial para a cultura do soja, cultura que vem crescendo em área plantada neste município, acompanhados da alta dos preços no mercado da proteína animal, principalmente dos rebanhos bovino e ovino, aptidões principais deste campos da região da campanha. Estes aspectos demonstram e justificam o aquecimento nos negócios de terras da região e conseqüente aumento nos valores dos imóveis à venda, provocados pelo ótimo momento que vive o agronegócio.

O reajuste apresentado serve como balizador de recolhimento de impostos por (ITBI) Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis, e para declaração de (ITR) Imposto Territorial Rural. Estes impostos recolhidos servem para reverter em melhorias, fazendo com que os produtores sejam estimulados a programar novas técnicas, manejos ou novos investimentos, buscar melhorar os níveis tecnológicos, a fim de aumentarem gradativamente sua renda e conseqüentemente a valorização das suas propriedades, ou seja, do imóvel rural, assim como de toda comunidade pedrasaltense.

Pedras Altas, 28 de abril de 2022.

---

R.T: Engº Agrº Marlos Picanço Reis  
CREA-RS 127147/D

## Fontes:

### **ITR – PARECER SOBRE A REVISÃO DOS VALORES DE TERRA**

**NUA POR PARTE DOS MUNICÍPIOS** < [https://www.farsul.org.br/farsul/farsul-divulga-  
parecer-sobre-o-ittr\\_364252.jhtml](https://www.farsul.org.br/farsul/farsul-divulga-parecer-sobre-o-ittr_364252.jhtml) >; acesso em 28/04

### **Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019**

<[http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?naoPublicado=&idAt  
o=99225&visao=anotado](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?naoPublicado=&idAt<br/>o=99225&visao=anotado)>; acesso em 28/04

### **UFSM Classificações Técnicas ou**

**Interpretativas**<<http://jararaca.ufsm.br/websites/dalmolin/download/Aula1/10aula.pdf>>  
acesso em 28/04;

NBR 14653 – 3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

INCRA <<http://www.incra.gov.br/pt/cadastro-rural-ccir.html?id=240>> acesso em 28/04

Estatuto da Terra LEI

4204/64<[https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104451/estatuto-da-terra-lei-  
4504-64](https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104451/estatuto-da-terra-lei-<br/>4504-64)>;

EMBRAPA CLIMA TEMPERADO, Circular Técnica 43. <[https://www.embrapa.br/busca-de-  
publicacoes/-/publicacao/744834/estudo-dos-solos-do-municipio-de-pedras-altas-rs](https://www.embrapa.br/busca-de-<br/>publicacoes/-/publicacao/744834/estudo-dos-solos-do-municipio-de-pedras-altas-rs)> acesso  
em 28/04

Prefeitura Municipal de Pedras Altas: <<http://www.pedrasaltas.rs.gov.br/municipio>> acesso  
em 28/04