

LAUDO VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019

REQUERENTE:

Prefeitura Municipal de Cerro Azul-PR
CNPJ: 76.105.626/0001-24
Endereço: Rua Barão do Cerro Azul, nº63 – Centro
CEP: 83.570-000

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Agrônomo: Douglas Kovalek
CREA-PR: 127.627/D Registro Nacional: 171138778-9
CPF: 076.246.669-36
Endereço: Rodovia Vassilio Boiko, km07
Cidade: Roncador-PR
CEP: 87.320-000
Email: douglaskovalek@hotmail.com
Telefone: (44) 99915 - 1053

1. INTRODUÇÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua VTN do município de Cerro Azul - PR para o ano de 2021.

2. OBJETIVO GERAL

Avaliar os preços atuais de mercado das terras conforme sua utilização e aptidão agrícola para que o município possa usar o valor como PARÂMETRO DE REFERÊNCIA para fiscalização e cobrança do ITR no corrente ano.

3. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 3.1 – Realizar pesquisas em institutos de agronomia na região para obtenção de valores das terras em questão;
- 3.2 – Realizar pesquisa local com produtores, agrônomos, cooperativas no município para adquirir valores atuais das terras.
- 3.3 – Realizar cálculos simples de média para obter os valores médios de cada tipo de terra.
- 3.4 – Avaliar apenas o valor da terra nua, ou seja, sem considerar qualquer tipo de construção, culturas anuais e qualquer benfeitoria que agregue valor no terreno.

4. METODOLOGIA

Aceitando-se que se trata de um método direto, onde o grau de subjetividade da avaliação é minimizado, para a determinação do VTN (Valor da Terra Nua) das propriedades, adotamos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, com algumas particularidades.

Para a necessidade de se chegar a estes valores de cada cidade individualmente, a RFB (Receita Federal Brasileira), instituiu a Instrução Normativa nº 1877 que divide as áreas rurais em 6 categorias:

- A- **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
- B- **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;
- C- **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;
- D- **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;
- E- **Silvicultura ou pastagem natural:** terra inapta para qualquer tipo de plantio, mas que é apta a usos menos intensivos como pastagens natural e criação de animais.
- F- **Preservação da fauna ou flora:** terra inapta, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Conforme Artigo 5º da IN 1877/2019 da RFB: As informações fornecidas à RFB devem refletir um valor médio por aptidão agrícola do VTN por *hectare*, conforme metodologia apontada em levantamento de preços baseado em transações, ofertas ou opiniões.



Obedecendo aos artigos da Instrução Normativa citada e aceitando a complexidade de chegar-se a valores justos para cada categoria, iniciamos uma pesquisa de preços de mercado para cada caso, foram consultados:

- I- Intermediadores de vendas de terras na região;
- II- Sites confiáveis de vendas de terras;
- III- DERAL – Departamento de Economia Rural – PR;
- IV- Engenheiros Agrônomos do Município.

As informações foram levantadas entre os dias 10 e 15 de maio do corrente ano para cada categoria de terra do município e geraram um banco de dados, que foram utilizados para se chegar aos valores que serão apresentados logo a seguir.

5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO UTILIZADO

Para se chegar aos valores finais para cada categoria de terra, foi tomado o seguinte procedimento:

Para áreas sem benfeitorias, com a terra nua de fato, foi feito a média simples, somando-se os valores por hectare das terras encontradas a venda, com base nas últimas transações efetuadas no município e pesquisadas realizadas, dividiu-se por "N" (quantidade de valores encontrados), obtivemos a média simples.

Contudo, buscando aproximar-se mais dos valores reais, investigou-se o preço de áreas que possuem benfeitorias, para estes casos estimaram-se os valores de benfeitorias da propriedade, notadamente tendo cada propriedade um valor de benfeitoria, após isso se diminuiu do valor total da área, restando apenas o Valor da Terra Nua, então se aplicou a média simples.

6. ITENS A SEREM CONSIDERADOS

O solo predominante no município é do tipo argiloso o que agrega valor nas terras devido a sua alta capacidade de produtividade.

Sabemos que cada imóvel rural possui suas particularidades, fato esse que implica diretamente no seu valor de mercado, podendo valorizá-lo ou desvalorizá-lo.

Elencaremos alguns dos principais fatores que devem ser observados durante a avaliação de um imóvel, sendo mais comuns e de fácil identificação as definições a seguir:

Localização Geográfica:

Distância do centro consumidor, tem-se as seguintes situações distintas;

Muito Próximo: 0 -10 km;

Próximo: 10 a 15 Km;

Distante: 15 a 25 Km;

Muito Distante: mais de 25 km do centro consumidor.

Obedecendo aos artigos da Instrução Normativa citada e aceitando a complexidade de chegar-se a valores justos para cada categoria, iniciamos uma pesquisa de preços de mercado para cada caso, foram consultados:

- I- Intermediadores de vendas de terras na região;
- II- Sites confiáveis de vendas de terras;
- III- DERAL – Departamento de Economia Rural – PR;
- IV- Engenheiros Agrônomos do Município.

As informações foram levantadas entre os dias 10 e 15 de maio do corrente ano para cada categoria de terra do município e geraram um banco de dados, que foram utilizados para se chegar aos valores que serão apresentados logo a seguir.

5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO UTILIZADO

Para se chegar aos valores finais para cada categoria de terra, foi tomado o seguinte procedimento:

Para áreas sem benfeitorias, com a terra nua de fato, foi feita a média simples, somando-se os valores por hectare das terras encontradas a venda, com base nas últimas transações efetuadas no município e pesquisadas realizadas, dividiu-se por "N" (quantidade de valores encontrados), obtivemos a média simples.

Contudo, buscando aproximar-se mais dos valores reais, investigou-se o preço de áreas que possuem benfeitorias, para estes casos estimaram-se os valores de benfeitorias da propriedade, notadamente tendo cada propriedade um valor de benfeitoria, após isso se diminuiu do valor total da área, restando apenas o Valor da Terra Nua, então se aplicou a média simples.

6. ITENS A SEREM CONSIDERADOS

Os tipos de áreas predominante no município são chácaras e pequenas propriedades próximo a grandes centros o que agrega valor nas terras devido a sua alta potencialidade comercial.

Sabemos que cada imóvel rural possui suas particularidades, fato esse que implica diretamente no seu valor de mercado, podendo valorizá-lo ou desvalorizá-lo.

Elencaremos alguns dos principais fatores que devem ser observados durante a avaliação de um imóvel, sendo mais comuns e de fácil identificação as definições a seguir:

Localização Geográfica:

Distância do centro consumidor, tem-se as seguintes situações distintas;

Muito Próximo: 0 -10 km;

Próximo: 10 a 15 Km;

Distante: 15 a 25 Km;

Muito Distante: mais de 25 km do centro consumidor.

Acesso a Propriedade:

Muito bom: Área Servida por uma rodovia pavimentada;

Bom: Estrada não asfaltada, mas com ótima trafegabilidade;

Regular: Estradas Cascalhadas, mas com limitações devido a sua pobre manutenção;

Ruim: Estradas Construídas sem projetos ou planejamento, restrita a tráfego de veículos leves;

Péssimo: Estradas que não oferecem condições de tráfego.

1. CONCLUSÃO

Diante das situações apresentadas, estabeleceu-se os seguintes **valores por hectare** para as terras no Município de Cerro Azul-PR.

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2021	R\$62.000,00	R\$52.500,00	R\$49.000,00	R\$45.500,00	R\$40.000,00	R\$10.500,00

2. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), sem anexos, todas rubricadas, sendo a última datada, carimbada e assinada.

Roncador 22 de junho de 2021.

Douglas Kovalek
CREA/PR 127.627/D

DOUGLAS KOVALEK
Engenheiro Agrônomo
CREA-PR 127.627/D