

**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 2023.

**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 22 e 26 de abril 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**

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.

**7. CONCLUSÃO**

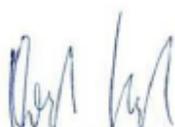
Diante das situações apresentadas, estabeleceu-se os seguintes *valores por hectare* para as terras no Município de Cerro Azul-PR.

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2022	R\$64.500,00	R\$55.700,00	R\$51.000,00	R\$46.200,00	R\$41.750,00	R\$12.000,00

**8. ENCERRAMENTO**

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

Roncador 26 de abril de 2023.



DOUGLAS KOVALEK  
CREA/PR 127.627/D



<b>1. Responsável Técnico</b> <b>DOUGLAS KOVALEK</b> Título profissional: <b>ENGENHEIRO AGRONOMO</b> RNP: 1711387789 Carteira: PR-127627/D	
<b>2. Dados do Contrato</b> Contratante: <b>PREFEITURA CERRO AZUL</b> CNPJ: 76.105.626/0001-24 RUA BARÃO DE CERRO AZUL, 63 CENTRO - CERRO AZUL/PR 83570-000 Contrato: (Sem número) Celebrado em: 25/04/2023 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira	
<b>3. Dados da Obra/Serviço</b> RUA BARÃO DE CERRO AZUL, 63 CENTRO - CERRO AZUL/PR 83570-000 Data de Início: 25/04/2023 Previsão de término: 25/04/2024 Coordenadas Geográficas: -24,824711 x -49,263136 Proprietário: <b>PREFEITURA CERRO AZUL</b> CNPJ: 76.105.626/0001-24	
<b>4. Atividade Técnica</b> [Laudo] de aptidão agrícola Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART Quantidade 1,00 Unidade UNID	
<b>5. Observações</b> ELABORAÇÃO DO LAUDO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA O MUNICÍPIO DE CERRO AZUL-PR	
<b>6. Declarações</b> <b>Cláusula Compromissória:</b> As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos. Declaração assinada eletronicamente por DOUGLAS KOVALEK, registro Crea-PR PR-127627/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 25/04/2023 e hora 15h05. Contratante	
<b>7. Assinaturas</b> Documento assinado eletronicamente por DOUGLAS KOVALEK, registro Crea-PR PR-127627/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 25/04/2023 e hora 15h05. PREFEITURA CERRO AZUL - CNPJ: 76.105.626/0001-24	<b>8. Informações</b> - A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> . - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> ou <a href="http://www.confex.org.br">www.confex.org.br</a> . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Acesso nosso site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> Central de atendimento: 0800 041 0067  <b>CREA-PR</b> Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 26/04/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720232129227

