

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO  
VALOR DA TERRA NUA (VTN) DO  
MUNICÍPIO DE CACEQUI – RS**

Cacequi, 26 de Maio de 2020.

AS



## 1. Considerações preliminares e objetivos

Este Laudo Técnico consiste na prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) do município de Cacequi, tendo como princípio os parâmetros ditados pela Instrução Normativa RFB Nº1939, de 16 de abril de 2020 e pela ABNT 14.653, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício 2020.

## 2. Da fundamentação legal

- Instrução Normativa RFB Nº1939, de 16 de abril de 2020 - Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

- ABNT 14.653 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens.

## 3. Identificação do município de Cacequi

O Município de Cacequi, RS, foi emancipado em 28 de dezembro de 1944, conforme Decreto nº 715, situando-se a 120km do Pólo Regional Santa Maria e distanciando-se a 412 km da capital do estado, Porto Alegre. Município de médio-pequeno porte faz parte da Associação dos Municípios do Centro (AM Centro), e também faz parte do território da cidadania região central. A área do município é de 2.373,174 km<sup>2</sup>, com uma população total de 12.705 habitantes (estimativa IBGE 2018), sendo que destes, aproximadamente 1.541 Habitantes residem na zona rural do município, com índice de IDH-M de 0,747 (PNUD/2000), estando abaixo da média regional e nacional, nossas principais fontes econômicas são provenientes da agropecuária. Município essencialmente agrícola, com produtores que cultivam os mais diversos produtos no município.

**Tabela 1. Principais culturas e respectivas áreas em hectare e produção do ano de 2019:**

<b>Culturas</b>	<b>Área plantada (Ha)</b>	<b>Produção 2019 (Ton.)</b>	<b>Produtividade/ha (Kg)</b>
Arroz irrigado	11.100	78.810	7.100
Aveia (grão)	2.500	3.750	-
Batata - doce	60	600	10.000
Bergamota	40	200	14.000
Cana-de-açúcar	60	4800	80.000
Eucaliptos	12.000	-	-
Hortifrutigranjeiros	5	50	10.000
Laranja	120	3600	-
Mandioca	60	600	12.000
Melancia	405	10.125	25.000
Melão	5	35	7.000
Milho (grão)	500	800	1.600



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CACEQUI

Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente

Estado do Rio Grande do Sul

Morango	0,2	7	35.000
Noz Pecã	50	25	500
Oliveira	10	20	
Pêssego	12	72	6.000
Soja (grão)	34.000	58.548	1.722
Tomate	0,5	50	-
Trigo	200	480	2.400
Uva	75	900	12.000

Fonte: Escritório Municipal Emater-Ascar Cacequi-RS

Além destes produtos, vários outros produtos de subsistência são produzidos para o consumo das famílias tais como: salame, banha, ovos, queijo, figo e outros.

**Tabela 2. Efetivo das principais criações no ano de 2019 dos rebanhos:**

Apicultura	5.000 colméias
Bovinos	134.042 cabeças
Bovinos de leite	540 cabeças
Bubalinos	223 cabeças
Equinos	4.504 cabeças
Ovinos	14.485 cabeças
Suínos	1.014 cabeças

Fonte: Escritório Municipal Emater-Ascar Cacequi-RS

Tendo como base os dados citados anteriormente podemos ter uma breve noção do quanto da produção agropecuária no município é importante para a economia local, uma grande parte dos produtores rurais responsáveis por esta produção são caracterizados como agricultores familiares e possuem pequenas extensões de terra, tendo muitas vezes uma grande dificuldade de realizarem investimentos dentro de suas propriedades.

#### 4. Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN)/ hectare

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da fauna ou Flora
2020	R\$6.600,00	R\$5.500,00	R\$4.400,00	R\$3.000,00	R\$2.500,00	R\$1.400,00





#### **4.1. Metodologia utilizada**

Para base de cálculo do valor médio do VTN foram utilizadas informações prestadas por pessoas jurídicas, dentre elas escritórios de venda de terras, empresas de assistência técnica e extensão rural, pesquisas feitas por conversas pelo aplicativo WhatsApp com conselheiros do COMAGRO (Conselho Municipal Agropecuário) e produtores rurais do nosso município.

**O valor da terra nua por hectare foi obtido pela diferença entre a média de preços dos imóveis rurais do município e descontado o valor apurado para as suas benfeitorias, calculado segundo os princípios da engenharia de avaliações, destacando-se o uso de fatores que ajustem o custo das benfeitorias ao seu real valor atual, como depreciação física, funcionalidade e comercialização.** Considerou-se como terra nua, a terra com suas acessões naturais, ou seja, tudo aquilo que se encontra incorporado ao solo sem a ação humana.

O levantamento técnico de preços de terras foi feito de forma a refletir o preço de mercado da terra nua apurado no 1º de janeiro do ano a que se refere este.

#### **4.2. Período da realização da coleta**

1º de Novembro 2019 a 30 de Janeiro 2020.

#### **4.3. Dados da Responsável técnica pelo levantamento**

- Nome completo: Alessandra Soares de Souza
- Profissão: Engenheira Agrônoma
- Cadastro Nacional de Pessoas Físicas nº: 000.533.770-44
- Inscrição no Registro Nacional Profissional: 220483213-8
- ART(Anotação de Responsabilidade Técnica): 10303365

#### **5. Considerações finais**

Os valores praticados no mercado de vendas de terras em nosso município diferem-se bastante dos praticados em nossa região, devido a vários fatores limitantes locais:

- Formação do solo, localização entre 3 rios, que faz com que o solo seja basicamente arenoso, com textura do solo arenosa (< 15% de argila em sua composição), caracterizando-se com isso a baixa fertilidade, além da presença de elementos tóxicos em alta quantidade, o que caracteriza um solo pobre, requerendo correções de custo elevado.

- Sociais e econômicos: Produtores em sua maioria com baixa capacidade de investimento, ocasionando com isso um nível baixo de tecnologia empregada como melhoramento de campo nativo, calagem, adubação, piqueteamento, melhoramento de pastagens, melhoramento genético, investimento em infraestrutura e máquinas agrícolas.

Com isso há menor produtividade/hectare (como pode ser visto na tabela 1), rentabilidade, desenvolvimento econômico e social do município.

- Logística, outro fator limitante são as estradas, que por suas deficiências fazem com que as terras sejam menos valorizadas.

Consequências disso, acarreta em um menor valor de mercado dos imóveis rurais de nosso município, diferindo-se com isso dos demais municípios de nossa região, com isso o valor da terra nua (VTN) é menor.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CACEQUI**  
**Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente**  
Estado do Rio Grande do Sul

---

Alessandra S. de Souza  
Eng<sup>a</sup> Agrônoma  
CREA-RS 152074

Alessandra Soares de Souza  
Engenheira Agrônoma  
CREA – RS 152074  
Registro Nacional Profissional:220483213-8  
CPF nº 000.533.770-44