

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

**Cacequi, 15 de Junho de 2021.**

## 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 Nº 1877, de 14/03/2019, Lei Nº9.393 de 19/12/1996 e ABNT 14.653, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício 2021.

## 2. Da fundamentação legal

- Instrução Normativa RFB Nº1877, de 14 de março de 2019 - Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, modificada pela Nº1939, de 16 de abril de 2020 e pela Nº 2018 de 31 de março de 2021.

- Lei Nº9.393 Dispõe sobre o imposto sobre a propriedade territorial rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por títulos da dívida agrária, e dá outras providências.

- 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 2021:**

Culturas	Área plantada (Ha)	Produção 2021 (Ton.)	Produtividade/ha (Kg)
Arroz irrigado	12.000	92.400	7.700
Aveia Branca	3.500	*NA	1.500
Aveia Preta	2.500	*NA	1.200
Batata - doce	60	*NA	10.000
Bergamota	40	*NA	14.000
Cana-de-açúcar	60	*NA	80.000
Eucaliptos	12.000	*NA	-
Hortifrutigranjeiros	5	*NA	10.000

Laranja	120	*NA	30.000
Mandioca	50	*NA	12.000
Melancia	370	11.100	30.000
Melão	5	35	7.000
Milho (grão)	1030	4.326	4.200
Morango	0,2	*NA	35.000
Noz Pecã	50	37,5	750
Oliveira	10	4	400
Pêssego	2	*NA	6.000
Soja (grão)	37.400	107.712	2.880
Tomate	0,5	*NA	-
Trigo	1350	*NA	3.000
Uva	55	478,5	10.000

\* NA : Não Atualizado

Fonte: Escritório Municipal Emater-Ascar Cacequi-RS

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

**Tabela 2. Efetivo das principais criações no ano de 2021 dos rebanhos:**

Apicultura	-
Bovinos	117.673 cabeças*
Bovinos de leite	-
Bubalinos	-
Equinos	4.157 cabeças*
Ovinos	14.326 cabeças*
Suínos	942 cabeças*

\* Dados parciais, o prazo para declaração anual do rebanho foi estendido até 31/07/2021. Fonte: Inspeção Veterinária de 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

2021	R\$7.080,00	R\$5.900,00	R\$4.720,00	R\$3.218,00	R\$2.682,00	R\$1.502,00
------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

#### 4.1. Metodologia utilizada

Para base de cálculo do valor médio do VTN foram utilizadas informações das guias de pagamento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) da prefeitura municipal, onde tem informações de vendas concretizadas de imóveis rurais do nosso município.

Cada propriedade rural tem suas características próprias quanto ao tamanho, localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, grau de mecanização entre outros fatores, sendo assim os valores aqui expressos, poderão servir como um referencial, não como valor mínimo e máximo.

**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 Outubro 2020 a 30 de Março 2021.

#### 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 os imóveis rurais sejam menos valorizados.

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.



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