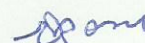


**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)  
DO MUNICÍPIO DE CACEQUI – RS**

Cacequi, 28 de Abril de 2022.



## **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 Nº 9.393 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 2022.

## **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 Nº 9.393 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 2022:**



Culturas	Área plantada (Ha)	Produção 2021 (Ton.)	Produtividade/ha (Kg)
Arroz irrigado	12.000	NA	NA
Aveia Branca	2.500	3.750	1.500
Aveia Preta	SI	SI	SI
Batata - doce	60	600	10.000
Bergamota	40	480	12.000
Cana-de-açúcar	30	1.800	60.000
Eucaliptos	12.000	SI	-
Hortifrutigranjeiros	5	SI	SI
Laranja	120	3.600	30.000
Mandioca	50	500	10.000
Melancia	370	11.100	30.000
Melão	5	35	7.000
Milho (grão)	1.000	1.056	1.056
Morango	0,1	2,2	22.000
Noz Pecã	8	6	750
Oliveira	4	2	500
Pêssego	2	12	6.000
Soja (grão)	39.700	NA	NA
Tomate	0,5	10	20.000
Trigo	1350	4.050	3.000
Uva	55	440	8.000

SI - SEM INFORMAÇÃO

\* NA : Não Atualizado

Fonte: Escritório Municipal Emater-Ascar Cacequi-RS

Os dados NA: Não Atualizados são em decorrência da estiagem sofrida pelos produtores rurais, e também devido às precipitações pluviométricas ocorridas no corrente mês, o que está causando um atraso na colheita.

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

**Tabela 2. Efetivo das principais criações no ano de 2022 dos rebanhos:**

Apicultura	-
Bovinos	120.425 cabeças*
Bovinos de leite	-
Bubalinos	-
Equinos	3.978 cabeças*
Ovinos	15.359 cabeças*
Suínos	1.041 cabeças*

Fonte: Inspetoria Veterinária de Cacequi-RS

*[Assinatura]*

Obs: Os dados atualizados pela Inspeção Veterinária corresponde até dia 23 de abril de 2022, podendo sofrer alteração tendo vista que prazo a partir desse ano para atualização do rebanho é de 1º de Junho até 31 de Outubro.

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

2022	R\$7.788,00	R\$6.400,00	R\$5.192,00	R\$3.539,80	R\$2.950,02	R\$1.652,20
------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

##### 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 2021 a 23 de Abril 2022.

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

- Nome completo: Ernesto Rossi Neto
- Profissão: Engenheiro Agrônomo
- CREA – RS 049454
- Cadastro Nacional de Pessoas Físicas nº: 321.554.840-20
- Inscrição no Registro Nacional Profissional: 220717844-7
- ART(Anotação de Responsabilidade Técnica): 11877478

#### **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.

Ernesto Rossi Neto  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – RS 049454

Registro Nacional Profissional: 220717844-7  
CPF nº 321.554.840-20



Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO  
 Convênio: NÃO É CONVÊNIO  
 Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL  
 Motivo: NORMAL

**Contratado**

Carteira: RS049454 Profissional: ERNESTO ROSSI NETO  
 RNP: 2207178447 Título: Engenheiro Agrônomo E-mail: ernestorossineto@gmail.com  
 Empresa: NENHUMA EMPRESA

**Contratante**

Nr.Reg.:

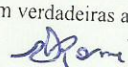
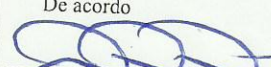
Nome: MUNICÍPIO DE CACEQUI  
 Endereço: RUA BENTO GONÇALVES 363  
 Cidade: CACEQUI  
 Telefone: 0  
 Bairro.: CENTRO  
 E-mail:  
 CPF/CNPJ: 88604897000103  
 CEP: 97450000 UF: RS

**Identificação da Obra/Serviço**

Proprietário: MUNICÍPIO DE CACEQUI  
 Endereço da Obra/Serviço: Rua BENTO GONÇALVES 363  
 Cidade: CACEQUI  
 Bairro: CENTRO  
 Finalidade: RURAL  
 Data Início: 28/04/2022 Prev.Fim: 28/04/2023  
 Vlr Contrato(R\$): 200,00  
 CPF/CNPJ: 88604897000103  
 CEP: 97450000 UF: RS  
 Honorários(R\$): 200,00  
 Ent.Classe: SEAGROS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DO VTN/HA DO MUNICÍPIO DE CACEQUI-RS DE PREÇOS DE TERRAS NUAS E BENFEITORIAS	1,00	UN
Levantamento		1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 28/04/2022

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima  ERNESTO ROSSI NETO Profissional	De acordo  MUNICÍPIO DE CACEQUI Contratada Ana Paula Mendes Machado Del Oimo Prefeitura Municipal
--------------	---	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.