



CISAMA
Consórcio Intermunicipal
Serra Catarinense

LAUDO TÉCNICO DE CONSTATAÇÃO PARA FINS TRIBUTÁRIOS MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO

1. REQUERENTE

Nome: CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL SERRA CATARINENSE – CISAMA
Endereço: Rua Otacílio Vieira da Costa, 112
Bairro: Centro
Cidade: Lages
CEP: 88.501-050
CNPJ: 11.173.405/0001-48
RESPONSÁVEL: Ademilson Conrado

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Selênio Sartori
Endereço: Rua Otacílio Vieira da Costa, 112
Bairro: Centro
Cidade: Lages
CEP: 88.501-050
CPF: 712.938.849-87
Formação: Engenheiro Agrônomo
Registro Nacional do Profissional (RNP): 2503587950
Número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART): 7416377-3
Início da realização da coleta: 01/01/2019
Final da realização da coleta: 31/01/2019.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Lei 9.393/1996 e a Instrução Normativa 1.640/2016 da Receita Federal do Brasil requerem dos entes municipais providências quanto à indicação de preços de referência do “Valor da Terra Nua –VTN”, para a justa e ordenada administração do Imposto Territorial Rural – ITR, na condição de interesse estratégico do setor de arrecadação de tributos, em atendimento ao convênio firmado entre a Receita Federal do Brasil e os Municípios e, diante a necessidade de revisão periódica dos valores em face da correção monetária e variação dinâmica dos preços praticados.

Considerando a dificuldade técnica enfrentada pelos municípios para estabelecer isoladamente a metodologia adequada à aferição dos valores do VTN, a Câmara Temática do Programa Saúde Fiscal constituída por técnicos e fiscais municipais



CISAMA
Consórcio Intermunicipal
Serra Catarinense

promoveu amplo debate sobre a fixação do VTN para os municípios do CISAMA. Neste processo foi definida conjuntamente a metodologia a ser adotada para atribuição do valor médio do VTN e, a estratégia de divulgação dos valores de referência, encaminhando as informações à Delegacia da Receita Federal em Lages.

Com o objetivo de embasar tecnicamente os valores informados pelos municípios para o cálculo do valor médio do VTN, em conformidade com os preceitos e os procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653/03, coube ao CISAMA a elaboração do presente Laudo Técnico de Constatação para fins tributários, sobre o levantamento de preços de terras agrícolas em Santa Catarina realizado pela Epagri/UGT-03 em janeiro de 2019 conforme os valores médios do VTN por hectare e por aptidão agrícola.

4. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

Segundo a IN 256 /2002 Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do solo com sua superfície, florestas naturais, matas nativas e pastagens naturais que integram o imóvel rural. Não integram o VTN os valores relativos a instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. O VTN reflete o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro de 2019, considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado.

A Norma Brasileira – NBR 4.653/03 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais. Na metodologia aplicável à avaliação de imóveis a NBR propõem seis métodos distintos e complementares: 1) Método comparativo direto de dados de mercado; 2) Método involutivo; 3) Método de capitalização de renda; 4) Método evolutivo; 5) Método comparativo direto de custo e; 6) Método de quantificação de custos.

Os métodos 1 e 2 de avaliação de imóveis rurais estão relacionados e dependem das especificação do mercado de imóveis e das informações que possam ser dele extraídas. O método mais completo, utilizado para laudos da justiça, entre outros que requerem alto grau de precisão e de fundamentação, é o método involutivo. Pela grande utilização de variáveis, pela pesquisa de valores, levantamento de custos e previsão de receitas, além da realização de vistoria. Entretanto, o item 10 da NBR que trata dos procedimentos específicos: “no caso de avaliação de terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de São José do Cerrito (SC) utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Técnico de Constatação para fins tributários, com grau de fundamentação nível I, de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



CISAMA
Consórcio Intermunicipal
Serra Catarinense

Para tanto, foram utilizados os valores de referência do levantamento de preços de terras agrícolas realizado pelo Centro de Socioeconomia e Planejamento Agrícola (CEPA) da Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina (EPAGRI). Na Unidade de Gerência Técnica – UGT 03, que compreende os municípios da área de atuação do CISAMA, o levantamento foi feito pelo Engenheiro Agrônomo João Cláudio Zanatta, junto a instituições predefinidas, como: prefeituras, cartórios, bancos, cooperativas, imobiliárias, sindicatos, além de técnicos da extensão rural e agricultores. A descrição completa da metodologia encontra-se em anexo.

Em atendimento a Instrução Normativa Nº 1.877/2019, para que as informações do levantamento de preços terras agrícolas do CEPA/EPAGRI possam servir de base para o cálculo do valor médio do VTN (Art. 8º) e, para fins do enquadramento segundo a aptidão agrícola (Art. 2º) foi elaborada a tabela de correspondência abaixo:

Enquadramento das terras segundo a aptidão agrícola	
IN 1877/2019	ICEPA
Lavoura Aptidão Boa	Terra de Primeira
Lavoura Aptidão Regular	Terra de Segunda
Lavoura Aptidão Restrita	Terra de Terceira
Pastagem Plantada	
Silvicultura ou Pastagem Natural	Campo Nativo
Preservação da Fauna ou Flora	Terra para Servidão Florestal

Pode-se perceber pela tabela, que não é realizado pelo CEPA/EPAGRI o levantamento de preços para terras com aptidão para “pastagem plantada”. Segundo o Art. 6º da IN 1.877/2019 o responsável pelo laudo deve abster-se de indicar o valor médio do VTN neste caso. O valor médio para terras com aptidão para “pastagem plantada” foi indicado por ofício do município (em anexo), nos termos do ato declaratório executivo COFIS Nº 34.

5. AVALIAÇÃO

Para fins do disposto na Instrução Normativa Nº 1.877/2019, o levantamento técnico de terras compreende o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pelo Centro de Socioeconomia e Planejamento Agrícola (CEPA) da Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina (EPAGRI) e aplicada pela Unidade de Gerência Técnica – UGT 03.

Os valores de referência do levantamento de preços de terras agrícolas realizado pelo CEPA/EPAGRI refletem o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de

janeiro de 2019. Os referidos valores constam no anexo – Valor Médio do VTN por Aptidão Agrícola das Terras, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do Município.

O valor médio do VTN informado para terra enquadrada na aptidão agrícola “lavoura – aptidão boa” é maior do que o apurado para aptidão agrícola “lavoura – aptidão regular”, que é maior do que o apurado para aptidão agrícola “lavoura – aptidão restrita”.

O levantamento de preços de terras agrícolas apurado pelo CEPA/EPAGRI em 1º de janeiro de 2019 foi utilizado como referência para determinação do valor médio do VTN para Declaração do Imposto Territorial Rural (DTIR) naquele ano. Considerando a manutenção dos parâmetros de preços praticados no ano anterior, os valores foram usados como referência para o ano de 2021, sendo atualizados monetariamente por intermédio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPC-A acumulado no período de janeiro a dezembro de 2020 no percentual de 4,56% (quatro vírgula cinquenta e seis por cento) conforme Instrução Normativa N. 90/2018 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

6. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de São José do Cerrito (SC) para o ano 2021, tendo como referência o valor médio do VTN do levantamento de preços de terras agrícolas realizado pelo CEPA/EPAGRI apurado no dia 1º de janeiro de 2019.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a constatar, encerra-se o presente laudo simplificado de avaliação do Valor da Terra Nua (VTN).

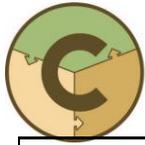
Lages/SC, 30 de junho de 2021.



Selênio Sartori
Engenheiro Agrônomo
CREA 035557-1

**ANEXO – VALOR MÉDIO DO VTN POR APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO**

QUALIFICAÇÃO DO PERFIL DA TERRA	VALOR (Ha)
<p>I – lavoura – aptidão boa : terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com baixa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;</p>	R\$ 19.473,94
<p>II – lavoura – aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuem a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;</p>	R\$ 10.723,65
<p>III – lavoura – aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;</p>	R\$ 4.292,06
<p>IV – pastagem plantada: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;</p>	R\$ 9.087,84
<p>V – silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;</p>	R\$ 4.543,92



CISAMA
Consórcio Intermunicipal
Serra Catarinense

<p>VI – preservação da fauna ou flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.</p>	<p>R\$ 3.755,87</p>
--	---------------------