

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

MUNICÍPIO DE SANTA TEREZA DO OESTE/PR

ABRIL, 2023

SUMÁRIO

1 REQUERENTE	1
2 RESPONSÁVEL TÉCNICO	1
3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	2
5 METODOLOGIA.....	5
6 MEMORIAL DE CALCULO.....	7
7 CONCLUSÃO	8
8 ENCERRAMENTO.....	8

1 REQUERENTE

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZA DO OESTE PR

Endereço: R Av. Paraná, 61

Bairro: Centro

Município: Santa Tereza do Oeste

Estado: Paraná

CEP: 85825-000

CNPJ: 80.882.095/0001-53

Fone: (45) 3124-1000

2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: MICHEL CASANOVA

Endereço: Rua República Argentina, 508

Bairro: Centro

E-mail: convictatreinamentos@gmail.com

Município: Barracão

Estado: Paraná

CEP: 85700-000

Título: Engenheiro Florestal – CREA-SC 117878-5 – visto PR 186805-V

Fone: (49) 3644-1756

3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de terra nua no Município de Santa Tereza do Oeste (PR) para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil.

4 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação. Dada a impossibilidade da realização de vistoria, adotou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Departamento de Economia Rural (DERAL) da Secretaria do Estado da Agricultura do Paraná.

O município Santa Tereza do Oeste conta com a população estimada em 2019 de 10.139 habitantes. Localiza-se a uma latitude 25° 03' 07" Sul e a uma longitude 53° 37' 58" Oeste, estando a uma altitude de 747 m.

Limita-se ao norte do Estado com os municípios de São Pedro do Iguaçu, Toledo e Cascavel, ao sul com os municípios de Céu Azul, Lindoeste e Cascavel, a leste com os municípios de Lindoeste e Cascavel e ao oeste com os municípios de Céu Azul, São Pedro do Iguaçu e Toledo.

Sua principal rodovia é a BR-277, hoje privatizada, que corta o estado do Paraná no sentido Leste-Oeste, de Paranaguá a Foz do Iguaçu. Também passa pelo município a rodovia BR-163. Em sua área está parte do Parque Nacional do Iguaçu, reserva nacional que compreende vários municípios paranaenses, conhecido mundialmente pelas Cataratas do Iguaçu.

Foto 01 – Mapa de localização



FONTE: IPARDES

Foto 02 - Mapa dos limites do Município.

LIMITES DO MUNICÍPIO



FONTE: IPARDES

NOTA: Base Cartográfica ITCG (2010).

De acordo com a Carta climática do Estado do Paraná (GODOY e CORREIA, 1976, in EMBRAPA/IAPAR, 1984) e com a Divisão Climática do Estado do Paraná (MAACK, 1968), ambas baseadas em Köppen, O clima predominante de Santa Tereza do Oeste é classificado como subtropical úmido, com verões quentes apresentando tendência de concentração das chuvas (temperatura média superior a 22 °C), invernos com geadas pouco frequentes (temperatura média inferior a 18 °C), sem estação seca definida.

Foto 03 - MAPA COM A CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA DO ESTADO DO PARANÁ – SEGUNDO KÖPPEN



No Estado do Paraná, afloram, predominantemente, rochas sedimentares e vulcânicas da Bacia Sedimentar do Paraná, caracterizada por um substrato rochoso sedimentar-vulcânico de idade Siluriana-Cretácica (MILANI, et al 1994). A Bacia Sedimentar do Paraná é uma extensa bacia intracratônica classificada por KINGSTON et al (1983, in FRANÇA & POTTER, 1988)

como do tipo Continental Interior Fracture (IF) em seu estágio inicial de deposição (Siluro-Permiano inferior), e como do tipo Interior Sag (IS) em seu estágio final de deposição (Permiano inferior - Cretácio). Está situada na parte centro-leste do continente sul-americano, cobrindo cerca de 1.600.000 km². Destes, 1.000.000 de km² localizam-se no território brasileiro (SCHNEIDER et al., 1978), abrangendo parte dos Estados de Goiás, Minas Gerais, São Paulo, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Mato Grosso. Essa Bacia é preenchida por sedimentos do Paleozoico, Mesozoico, lavas basálticas e sedimentos cenozoicos, os quais recobrem principalmente as planícies aluviais dos grandes cursos d'água existentes na Bacia.

Santa Tereza do Oeste encontra na Região Metropolitana de Cascavel, no Oeste do estado do Paraná. O município pertence ao terceiro planalto paranaense, onde nessa área a vegetação original (Floresta Tropical e Mata das Araucárias) quase não existe mais. Em seu lugar são encontrados plantações e pastos.

A formação geológica constitui-se de rochas ígneas eruptivas, em princípio, basaltos. Sendo assim, formando-se a partir de sucessivos derrames de basalto, que se empilham uns acima dos outros, esse planalto é ocupante da totalidade oeste do estado. Seus solos, que se desenvolvem desde os produtos do basalto decomposto, são constituintes da fértil "terra roxa".

Em 2017 o IBGE levantou novos dados acerca das áreas utilizadas para lavouras temporárias, lavouras permanentes e silvicultura. Conforme tabela abaixo:

Tabela 01: Indicadores utilização de terras

Lavouras	Área	Medida
Permanentes	-	hectares
Temporárias	22.835	hectares
Áreas para horticultura e floricultura	88	hectares

Pecuária e criação de outros animais	4.183	hectares
Produção florestal de florestas plantadas	125	hectares
Produção florestal de florestas nativas	-	hectares
Total	27.231	hectares

5 METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município Santa Tereza do Oeste (PR) utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Determinado o VTN, com base nos dados levantados pelo DERAL – Departamento de Economia Rural.

As características das informações do levantamento do DERAL: os dados são coletados em março (ou corrigidos para este mês) e subdivididos pelas classes da pesquisa, conforme ocupação mais comum na região onde estão sendo pesquisadas, desconsiderando as utilizações acima ou abaixo da capacidade de uso.

Utilizam-se valores informados por pessoas e empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias, Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da EMATER-PR, Técnicos da Secretaria de Agricultura dos Municípios, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor. Dos valores médios finais para cada classe e tipo de terras, são deduzidos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas comerciais de ciclo vegetativo, superior a um ano, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como lavouras permanentes, pastagens e reflorestamento) e não reprodutivas (São aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras. Alguns exemplos são casas, galpões, cercas, pocilgas e instalações para abastecimento de água), bem como os investimentos necessários para implantação destas.

Segundo a metodologia do DERAL, para o levantamento são utilizadas as oito classes de capacidade de uso, conforme o “Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso”, publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS), amplamente difundido no Brasil desde sua primeira publicação em 1983. Apenas o preço

da classe V, atualmente de uso bastante restrito pela legislação não é pesquisado em nenhuma localidade. As demais classes são todas pesquisadas e divulgadas, e apresentam as seguintes características, conforme adaptado de Lepsch:

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades. Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média. Grupo A- Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias.

Grupo A- Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite.

Grupo B- Classe V: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais. Ocupação mais comum no Paraná: Áreas alagáveis não sistematizadas. Grupo B- Classe VI: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas porém frágeis devido a textura arenosa ou a baixa fertilidade.

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação: Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos. Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

Os valores constantes na tabela publicada pelo DERAL são ajustados para aptidões agrícolas definidas na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019 da seguinte forma:

- **Lavoura de aptidão boa (compatível AI e AII):** 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;

- **Lavoura - aptidão regular (compatível A III):** 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;

- **Lavoura Aptidão Restrita (compatível A IV):** 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;

- **Pastagem Plantada (compatível B VI):** 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;

- **Silvicultura ou Pastagem Natural (compatível B VII):** terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;

- **Preservação da Fauna ou Flora (compatível C VIII):** terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, 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.

6 MEMORIAL DE CALCULO

Para definição dos valores do ano de 2023, foi aplicado a inflação do ano de 2022 no valor de 5,79% nos valores informados no ano de 2022 pelo município à Receita Federal do Brasil, conforme memorial de cálculo abaixo:

Tabela 02: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Santa Tereza do Oeste

	Lavoura de aptidão boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
VTN 2022	43.560,55	23.674,49	21.507,85	19.341,22	13.581,13	11.172,91
Reajuste	2.522,16	1.370,75	1.245,30	1.119,86	786,35	646,91

7 CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Santa Tereza do Oeste para o ano 2023.

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Santa Tereza do Oeste (2023)

Lavoura de aptidão boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
46.082,71	25.045,24	22.753,15	20.461,08	14.367,48	11.819,82

8 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 9 (nove) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santa Tereza do Oeste/PR, abril de 2023.

MICHEL

CASANOVA:04566166910

Assinado de forma digital por
MICHEL CASANOVA:04566166910
Dados: 2023.04.24 14:37:54 -03'00'

Michel Casanova
Engenheiro Florestal
CREA-SC 117878-5 – visto PR 186805-V

REFERÊNCIAS

BRASIL. Santa Tereza do Oeste. IBGE Cidades, Disponível em: <
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/santa-tereza-do-oeste/panorama>>. Acesso em 13/05/2021.

EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Levantamento de reconhecimento dos solos do estado do Paraná. Londrina: SUDESUL / EMBRAPA / IAPAR, 1984. 2 v

IPARDES: Cadernos municipais. Disponível em: <
<https://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/Cadernos-municipais>>. Acesso em 13/05/2021

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS – RAMT, em
<http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/relatorios-analise-mercados-terras/sr-09-parana/ramt_sr09.pdf>. Acesso em 13/05/2021

Wikipédia: a enciclopédia livre. Disponível em:<
https://pt.wikipedia.org/wiki/Santa_Tereza_do_Oeste>. Acesso em 15/05/2021.



1. Responsável Técnico

MICHEL CASANOVA

Título profissional:

ENGENHEIRO FLORESTAL

Empresa Contratada: **CONVICTA TREINAMENTOS LTDA**

RNP: **2511509326**

Carteira: **SC-2511509326/D**

Registro/Visto: **72329**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZA DO OESTE**

CNPJ: **80.882.095/0001-53**

AVENIDA PARANÁ, 61

CENTRO - SANTA TEREZA DO OESTE/PR 85825-000

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 12/08/2020

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA PARANÁ, 61

CENTRO - SANTA TEREZA DO OESTE/PR 85825-000

Data de Início: 01/01/2022

Previsão de término: 11/04/2023

Coordenadas Geográficas: -25,051257 x -53,615487

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZA DO OESTE**

CNPJ: **80.882.095/0001-53**

4. Atividade Técnica

Elaboração

[Avaliação, Laudo] de aptidão agrícola do uso do solo

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo de valor de terra nua - simplificado 2023

6. Declarações

Cláusula Compromissória: 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.

Profissional

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

data

MICHEL CASANOVA:04566166910

Assinado de forma digital por MICHEL
CASANOVA:04566166910
Dados: 2023.04.10 10:40:34 -03'00'

MICHEL CASANOVA - CPF: 045.661.669-10

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZA DO OESTE - CNPJ: 80.882.095/0001-53

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- 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 www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 04/04/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720231784256

