



CISAMA
Consórcio Intermunicipal
Serra Catarinense

LAUDO TÉCNICO DE CONSTATAÇÃO PARA FINS TRIBUTÁRIOS

MUNICÍPIO DE BOM RETIRO

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: João Eduardo Della Justina - Presidente

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): 2503
Número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART): ART 9796797-6

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 da necessidade de revisão periódica dos valores face a correção monetária e variação dinâmica dos preços praticados no comércio de terras.

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 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.

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 no ano de 2024 conforme os valores médios do VTN por hectare e por aptidão agrícola disponível em www.observatorioagro.sc.gov.br

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 2024, considerado autoavaliação 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 especificações 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 BOM RETIRO(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).

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 Técnico Cláudio Luis da Silveira, junto a instituições predefinidas, como: prefeituras, cartórios, bancos, cooperativas, imobiliárias, sindicatos, além de técnicos da extensão rural e agricultores.

Em atendimento a Instrução Normativa Nº 1.877/2019, para que as informações do levantamento de preços terras agrícolas do CEPA/EPAGRI possa 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 feito com base no ofício do município elaborado em 2019 e atualizado anualmente pelo IPC-A, nos termos do ato declaratório executivo COFIS N° 34.

Finalmente, considera-se para fins de metodologia que o VTN da lavoura de aptidão boa é > ou = ao da lavoura de aptidão regular; que é > ou = ao VTN da lavoura de aptidão restrita.

5. AVALIAÇÃO

Para fins do disposto na Instrução Normativa N° 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 em 2024 e, foram utilizados como referência para determinação do valor médio do VTN para Declaração do Imposto Territorial Rural (DTIR) no ano de 2025. Foi utilizado o preço “mais comum” (R\$/ha) de terras agrícolas na situação em que os valores da pesquisa atualizada ICEPA foram maiores que a tabela de valores do VTN médio informado à Receita Federal do Brasil em 2024. Foi utilizado o preço “máximo” (R\$/ha) de terras agrícolas na situação em que a tabela de valores do VTN médio informado em 2024 à RFB foram maiores que a pesquisa atualizada ICEPA.

E, foram utilizados valores intermediários ao preço mais comum e máximo, na condição em que a correção pelo IPC-A da tabela de valores do VTN médio informado em 2024 permaneceu dentro da variação dos valores atualizados pela pesquisa ICEPA. Portanto, os valores do VTN médio informado em 2024 à RFB também foram utilizados como referência para o ano de 2025, 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 2024 no percentual de 4,83 (quatro vírgula oitenta e três)



conforme Instrução Normativa N. 90/2018 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

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.

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 BOM RETIRO(SC) para o ano 2025, tendo como referência o valor médio do VTN do levantamento de preços de terras agrícolas realizado pelo CEPA/EPAGRI e pelos valores do VTN médio informado em 2024 à RFB corrigidos pelo IPC-A acumulado no período de janeiro a dezembro de 2024.

7. ENCERRAMENTO

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

Lages/SC, 22 de abril de 2025.

Selênio Sartori
Engenheiro Agrônomo
CREA 035557-1

**ANEXO – VALOR MÉDIO DO VTN POR APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS
MUNICÍPIO DE BOM RETIRO**

QUALIFICAÇÃO DO PERFIL DA TERRA	VALOR (Ha)
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;	R\$ 55.000,00
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 diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;	R\$ 41.932,00
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;	R\$ 22.000,00
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;	R\$ 34.729,83
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;	R\$ 15.000,00
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.	R\$ 10.483,00