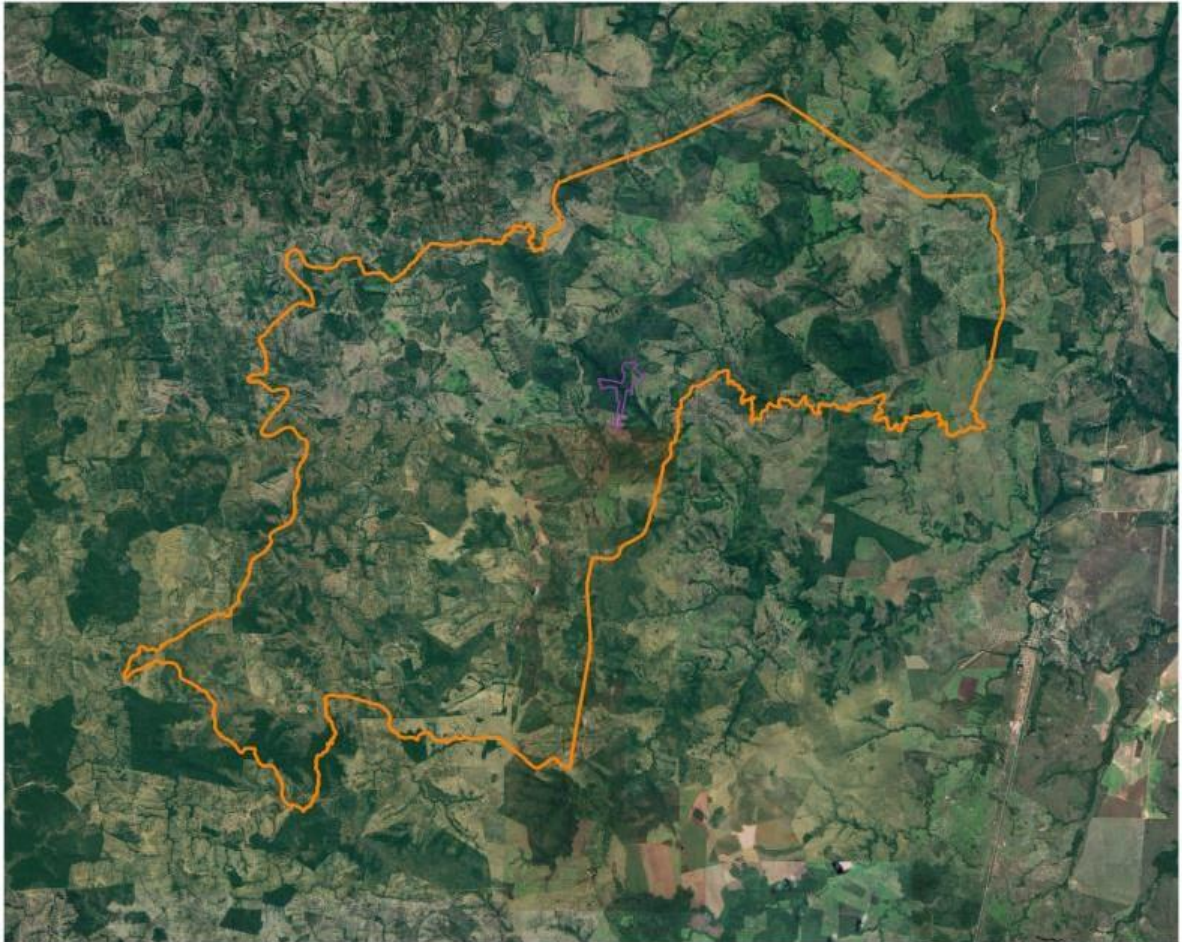


**LAUDO TÉCNICO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRANUA -  
VTN PARA FINS ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS  
(SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO MUNICÍPIO DE**

**SÃO JOSÉ DOS AUSENTES/RS**

**ART - 12541699**



São José dos Ausentes – RS, Abril de 2023.

## **INFORMAÇÕES CADASTRAIS**

### **IDENTIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO**

Nome: Município de São José dos Ausentes

Endereço sede: Rua do Professor Eduardo I Pereira, n° 442, centro São José dos Ausentes /RS

CEP 95.280-000

CNPJ: 92.868.850/0001-24

Telefone/fax: (54) 3234-1100

Responsáveis legais:

Prefeito: Ernesto Valim Boeira

Vice Prefeito: José Carlos Pereira Becker

### **RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO VTN PARA SIPT**

Eng° Agronomo Samuel William Oliveira da Silva

CREA-RS 192462

Email: swosilva@hotmail.com

Endereço: Av. Manoel Silveira de Azevedo, n° 1289, 1° andar, Centro, Bom Jesus/RS

Telefone comercial: (54) 3237-1289

Celular: 9.9934-6241

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1° Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

## INTRODUÇÃO

O município de São José dos Ausentes está localizado no extremo nordeste do Rio Grande do Sul e é conhecido pela hospitalidade, pelo turismo rural, e, sobretudo, pela beleza de suas paisagens, especialmente dos cânions e cachoeiras. O ponto mais alto dos gaúchos fica em solo ausentino. O Cânion Pico do Monte Negro, distante 45 km do centro, possui 1.403 metros. O conjunto de paredões, que abraça o município de São José dos Ausentes, é o marco divisor dos estados do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina. Paisagens que se tornaram conhecidas no mundo todo após terem servido de cenários para novelas, filmes e minisséries, como “A Casa das Sete Mulheres” (TV Globo) e “O Profeta” (TV Globo).

O cenário mundial diante economia não é o mais favorável possível nos dias atuais que estamos vivendo, com a interferência da pandemia sob vários setores econômicos, porém o agronegócio no Brasil ainda é balança comercial mais promissora que a cada ano se supera e estabelece novos índices positivos como objetivo. Diante deste cenário, só é possível afirmar que o setor de tecnologia privada se tornará cada vez mais importante e integrado as cadeias produtivas e de segurança alimentar. Que a adoção da gestão dos riscos pelo agronegócio brasileiro será um fator determinante para a obtenção dos investimentos necessários em tecnologia e na obtenção dos resultados esperados pelos investidores.

A próxima revolução verde pode não ocorrer no Brasil sem os investimentos necessários. Pode ocorrer em nossos consumidores. A tributação justa no Brasil é necessária, pois de forma geral, as classes com menor poder aquisitivo tendem a pagar, proporcionalmente, mais impostos e taxas quando comparados com as classes mais ricas. Isso porque nosso sistema de tributos insere maior carga nos produtos e serviços do que nos rendimentos de pessoa física ou jurídica.

O ITR é previsto constitucionalmente, através do inciso VI do artigo 153 da Constituição Federal. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano. Considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município. A legislação que rege o ITR é a Lei 9.393/1996 e alterações subsequentes.

O Brasil deixa de arrecadar mais de R\$ 417 bilhões por ano com impostos, devido às sonegações de empresas. Um levantamento feito pelo Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT) mostra que o faturamento não declarado pelas empresas é de R\$ 2,33 trilhões por ano. As cifras foram calculadas com base nos autos de infrações emitidos pelos fiscos federal, estaduais e municipais.

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Considerado o "IPTU do campo", o ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) pode gerar receita 10 vezes maior do que a atual se os parâmetros para a sua cobrança forem modificados. Um estudo idealizado e coordenado pelo Instituto Escolhas mostra que, se for alterada a forma de calcular o tributo, a arrecadação pode chegar a R\$ 16,8 bilhões, ou seja, 10 vezes mais do que a obtida no ano passado (apenas R\$ 1,5 bilhão).

O ITR está inserido como uma ferramenta que regula a política agrária, com objetivo sucinto e claro, inibir grandes latifúndios e privilegiados, exatamente como previsto na própria Constituição Federal, na qual determina e é taxativa que aquelas pequenas propriedades, para que elas se tornem produtivas e estimulem, acima de tudo, a presença do homem no campo.

A expectativa é bem clara quanto a arrecadação de impostos no Brasil, enquanto não se estabelecer novas políticas de fiscalização e intensificação, ainda os valores sonegados vão continuar em larga escala, pois atualmente os órgãos públicos passam por dificuldade na execução do trabalho de fiscalização tributária, mais ainda a voltada para o agronegócio que envolve vistorias a campo fiscalização que demanda de estrutura de equipamentos, pessoas.

No Imposto Territorial Rural (ITR) não é diferente. Pelo que se percebe, há declaração de valores do Valor da Terra Nua (VTN), pelos tributados, inferiores ao praticado no mercado. Isso pode ocorrer com o Grau de Utilização da Terra (GUT), o que não será tratado neste estudo.

## **OBJETIVO**

O presente trabalho tem como objetivo determinar, conforme a INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 2095, DE 18 DE MARÇO DE 2022 e suas alterações, os valores da terra nua (VTN), praticados no município de São José dos Ausentes, conforme a atual situação de valoração sobre a terra nua conforme previstos pela norma.

Esta Instrução Normativa de detalhadamente em específico disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. O Valor da Terra Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de São José dos Ausentes no estado do Rio Grande do Sul.

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

## DESCRIÇÃO, HISTÓRICO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS AUSENTES.

Segundo o IBGE, o município de São José dos Ausentes, estado do Rio Grande do Sul/RS situa-se no Rio Grande do Sul, com coordenadas geográficas de 28°44'52" de latitude e 50°03'57"O de longitude.

População estimada em 2021	3.559 pessoas
População em 2010 no ultimo censo	3.290 pessoas
Densidade demográfica em 2010 no ultimo censo.	2,80 hab/km <sup>2</sup>

### Dados IBGE

O município de São José dos Ausentes tem início por volta de 1992, foi distrito criado com a denominação de Ausentes (ex-povoado) pela Lei Municipal n.º 9, de 05-06- 1948, subordinado ao município de Aparados da Serra, atual Bom Jesus, e elevado à categoria de município pela Lei Estadual n.º 9.559, de 20-03-1992.

Desde 1727, os jesuítas, juntamente com os índios Tape (guarani) levantaram uma cruz para registrar o domínio na Vacaria dos Pinhais. Quando faleceram os grandes posseiros destas terras, foram os campos arrematados, em “Juízo de Ausentes”, pelo capitão Antônio da Costa Ribeiro, no ano de 1764.

Proprietário da fazenda São Gonzalo, Riberiro, entre aparados da Serra Geral e as nascentes do rio das Antas, quando faleceu e sem ter descendentes, foram novamente os mesmos campos colocados em “praça dos ausentes” e arrematados em 1787 pelo padre Bernardo Lopes da Silva, o tenente José Pereira da Silva e Manoel José Leão, que repassam em 1789 ao povoador Antônio Manoel Velho que a denominou Fazenda Santo Antonio dos Ausentes.

As três sesmarias conhecidas como dos Ausentes na medição e demarcação somaram a área, passando de dez sesmarias, que só foram subdivididas a partir de 1874, data de falecimento de Ignácio Manoel Velho, um dos herdeiros que manteve a área intacta, o que mais tarde unida a outras, se tornaria o município São José dos Ausentes.

Uma das versões é de que poucas pessoas ficavam morando neste local

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

por muito tempo, devido as péssimas condições climáticas, o frio era tanto que a cidade freqüentemente tinha seu povo ausente.

A origem do nome do município “São José” pelo padroeiro do lugar. Dos sesmeiros João, José e Manoel, após adquirirem fazendas, dois deles foram assassinados, considerando assim a Terra dos “Ausentes”. Recanto onde estão as mais altas nascentes de águas claras nos aproximados 70 quilômetros de paredão (muralhas) da serra geral, os capões que guardam segredos, as araucárias topetudas e a vegetação da quina dos peraus barbados de musgos multicoloridos formam cartões postais.

## **ANALISE DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS**

Valor Da Terra Nua – VTN para fins de Tributação no município de São José dos Ausentes, o mercado imobiliário vem se mostrando bastante promissor em relação a ofertas e negociações no município os fatores são vários entre eles a pavimentação da Serra da Rocinha, a aptidão de clima e solo na região para agricultura e outras atividades potencialmente agrícolas e agronegócio, a procura por investidores em imóveis delimitados a função de visitação e turística deve a tal influencia também e devemos salientar dentre outras as promissas que a região vem apresentando.

## **ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

A região de abrangência deste trabalho é o município de São José dos Ausentes – RS, considerando sua respectiva extensão de área da unidade territorial 1.173,907 km<sup>2</sup>.

Municípios limítrofes, com São Jose dos Ausentes são: Bom Jesus, Cambará do Sul, Jaquirana, Timbé do Sul (SC), Morro Grande (SC), Nova Veneza (SC) e Bom Jardim da Serra (SC).

## **BACIA HIDROGRÁFICA**

São José dos Ausentes situa-se em duas bacias hidrográficas: 24% na Bacia do rio Taquari-Antas e 74,65% na Bacia do rio Apuaê-Inhandava.

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1° Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

## **RECURSOS NATURAIS FLORA E FAUNA E BIOMA**

O bioma predominante no município é o Considerado um dos mais ricos biomas do planeta, ou seja, com maior biodiversidade, a Mata Atlântica é a segunda maior floresta em extensão do Brasil, constituída de planaltos e serras.

Sua área abrange a costa leste, sudeste e sul do Brasil e, além disso, uma parte do Paraguai e da Argentina.

## **CLIMA**

O município, juntamente com São Joaquim e Urupema (ambos no estado de vizinho de Santa Catarina), é considerado um dos mais frios do país. Sua precipitação é constante ao longo do ano e seu verão é fresco ou morno e o inverno é relativamente frio. Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger, o clima é Cfb, do tipo temperado oceânico. Mesmo no verão, podem ocorrer temperaturas mais baixas, sendo aconselhável levar algum agasalho, se visitar a cidade. A temperatura média anual de São José dos Ausentes é de cerca de 14 °C.

## **SOLOS DE COBERTURAS NO MUNICÍPIO**

Um aspecto importante a ser avaliado para a caracterização da área e identificação de suas potencialidades é o uso e cobertura do solo, que retrata as atividades econômicas desenvolvidas no município, as quais podem refletir em pressões e impactos sobre os elementos naturais. Na Tabela 1 são apresentados os usos ou a cobertura do solo na totalidade do território municipal, juntamente com seus respectivos percentuais de representatividade.

CLASSE DE USO DO SOLO	ÁREA (km <sup>2</sup> )	%
Campo nativo	640,48	54,42
Mata nativa	387,55	32,93
Silvicultura	79,13	6,72
Agricultura	39,79	3,38
Solo exposto	28,82	2,45
Área urbana	0,53	0,05
Água	0,70	0,06
<b>TOTAL</b>	<b>1.177,00</b>	<b>100</b>

Fonte: Instituto de Saneamento Ambiental (2010).

## **APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS**

Art. 2º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se:

I - Aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e

II - Uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - Lavoura - aptidão boa: 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;

II - Lavoura - aptidão regular: 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

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS



necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - Lavoura - aptidão restrita: 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;

IV - Pastagem plantada: 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;

V - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - Preservação da fauna ou flora: 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.

As utilizações que se podem aplicar ao solo foram divididas em:

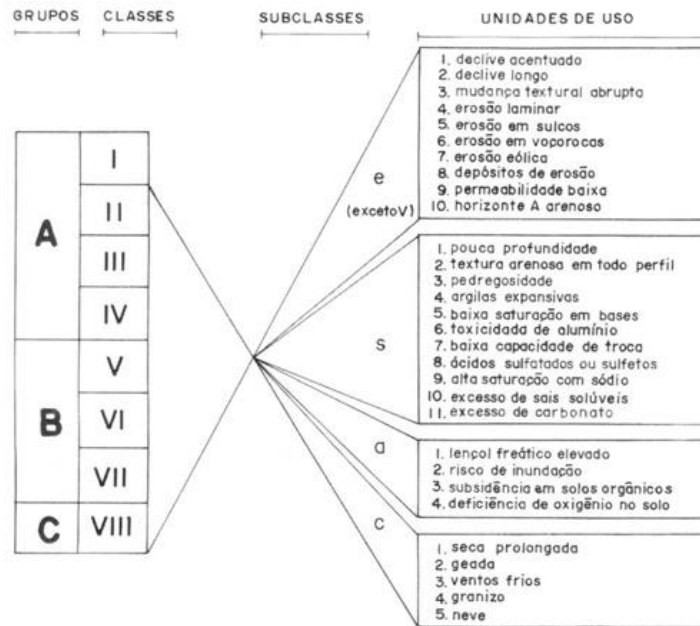
GRUPO A: Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre (comporta as classes I, II, III e IV).

GRUPO B: Terras impróprias para cultivos intensivos, mas adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo (comporta as classes V, VI e VII).

GRUPO C: Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (comporta a classe VIII).

A Figura 1 apresenta o esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Em seguida, será detalhado até as classes.

Figura 1. Esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Fonte: Lepsch et al. (1991).



## Grupo A

### Classe I

São terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas. No município estas terras encontram-se nas áreas de coxilhas, denominação de áreas mais planas e uniformes em relação ao relevo.

Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

“1 - Lavoura - aptidão boa: 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;”

### Classe II

São terras aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

elevadas, de culturas anuais adaptadas à região. A declividade deve estar entre 0 e 5% (planas ou suavemente onduladas) com terras produtivas. Áreas consideradas ideais que podem ser produzidas todas as culturas ainda.

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“II - Lavoura - aptidão regular: 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;”*

### Classe III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, que provoca limitações para culturas anuais. Elas requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

O relevo é suavemente ondulado a ondulado (classe de declive entre 5 e 10%), o que propiciará um deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais rasos e frequentes.

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“III - lavoura - aptidão restrita: 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;”*

### Classe IV

Estas terras possuem como características limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagem) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais.

Estas terras se caracterizam por declive íngreme, por obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, por baixa produtividade ou por outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular.

Geralmente são terras com declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%), podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais. Ainda, podem ocorrer solos limitados pela profundidade efetiva rasa ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de mecanização. Outra característica é que podem ocorrer solos úmidos.

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“IV - Pastagem plantada: 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;*

## GRUPO B

### Classe V

Esta classe tem algumas peculiaridades, pois apesar das terras planas, ou com declives muito suaves, não são sujeitas à erosão. Possuem restrições de cultivos em razão de impedimentos permanentes, tais como: muito baixa capacidade de armazenamento de água ou encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido); adversidade climática; e pedregosidade ou afloramento de rochas.

Em alguns casos, é impossível o cultivo devido as limitações para uso de outras culturas exeto para pastagens e alguns melhoramentos de campo nativo mas ainda sendo mais apropriado para a silvicultura.

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“IV - Pastagem plantada: 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;*

*V - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; “*

## Classe VI

A partir desta classe as terras são impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes, como pastagens e florestas que serão protetoras do solo, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente, as apresentam erosão devido ao relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 15 e 45%, ou entre 10 e 15% para solos muito erodíveis), que dificulta a mecanização e facilita o deflúvio moderado ou severo. É característico a pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície, ou seja, há presença de solos rasos.

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“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;*

*1. – 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;*

*2. – 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.”*

## Classe VII

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Esta classe está sujeita a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais. Mesmo com o cultivo de pastagens e de florestas há limitações, portanto são altamente suscetíveis de danificação e exigem práticas especiais de conservação.

Normalmente, os riscos de erosão são muito severos, por causa da declividade muito acentuada (mais de 45% de declividade), que propicia deflúvios muito rápidos. Há erosão em sulcos muito profundos e frequentes, isto impede a mecanização. Pode ocorrer à presença de pedras (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, que é característico de solos rasos a muito rasos.

No município estas terras não são encontradas ficando as margens da Classe VI, que se encontra o relevo forte ondulado. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“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 decapital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;*

*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.”*

## GRUPO C

### Classe VIII

Esta classe é a mais frágil, pois são terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais. Elas devem ser reservadas apenas para proteção e abrigo da fauna e flora, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

Atualmente, e segundo Incra (2002), também incluem nesta classe as áreas de Proteção Permanente, que a priori estariam classificadas em outras classes, como as margens de rios, córregos, lagos etc. Desta forma, as terras desta CCU são encontradas em todas as regiões do município nas APPs dos cursos d'água. Portanto, ela não influenciará o mercado de terras local. Para fins de classificação as terras desta classe estão no art. 3º, IN 1877/19:

*“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.”*

## **APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO IN 1877/19**

Após a explicação das Classes de Capacidade de Uso no município de São José dos Ausentes foi moldado conforme as atividades agrícolas e de utilização e conservação do solo desenvolvidas no município.

A fim de tratar aqui sobre o principal objetivo desse trabalho, no qual foi informar que não foi a base deste trabalho definir com exatidão de áreas tais classes, pois isso deverá ser feito pelos agricultores que declararão o uso dos imóveis no momento da tributação. Mesmo assim, caberá ao Poder Público, em outro momento, trazer outros trabalhos com finalidade específica no objetivo de destinação das áreas do município e assim poder avaliar a necessidade da estratificação das classes e do uso das terras para a correta fiscalização.

Neste trabalho, que tem o escopo de determinar o mercado de terras, não se faz necessário ir de forma tão profunda nas classes e uso das terras, algo que, segundo a literatura – destacamos Incra (2006), é imprescindível na busca do valor total de imóveis rurais no momento da avaliação, inclusive com a determinação da Nota Agrônômica do imóvel, seguindo a literatura sobre o tema, que destaco Lepsch et al. (1991).

Feito os esclarecimentos, as terras do município foram classificadas da conforme Quadro 2. Nele é possível perceber quais aptidões, segundo art.1º, IN 1877/19, encontra-se em cada região. Destacamos que a classificação do inciso I não se encontra no município, pois há restrições no que se refere à pluviometria no período do inverno. Em contra partida, o inciso VI encontra-se nas regiões norte, sul e oeste, pois segundo Incra (2006) as áreas de preservação permanentes são enquadradas, por analogia, neste inciso.

No mesmo quadro, percebe-se que as melhores aptidões (incisos II, III, IV) encontram-se em todas as regiões do município de São José dos Ausentes de

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

forma predominante. Com maior incidência de terras com aptidão dos incisos II e III com pesar que podemos notar que todas as classes de solo existem no município bem como assim podemos salientar as áreas mais restritas próximas aos cânions áreas próximas possuem coxilhas com áreas levemente onduladas e aptas a agricultura em solo e clima.

Quadro 2. Aptidão das terras, por região, do município segundo as Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1877/19.

<b>CCU</b>	<b>Incisos do Art. 2º, IN 1.877/2019</b>	<b>Ocorrência predominante na região</b>
I	I	Todas
II	II e III	Todas
III	III e IV	Todas
IV	III e IV	Todas
IV	V	Todas
VI	IV	Todas
VII	V	Todas

## **MERCADOS DE TERRAS NA REGIÃO E SUA RELAÇÃO COM AGRICULTURA**

O mercado de terras possui forte correlação com a qualidade dos solos, que é ligada diretamente a sua aptidão agrícola, sua localização aproveitamento de cultivos e distancia de localização.

Ainda, interferem no mercado de terras as estradas, o perfil dos compradores e vendedores e liquidez do mercado, e tipo de negócio monetário ou de troca por outros imóveis.

Sobre a localização, que tem forte influência no valor das terras, devemos destacar à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Desta forma, a classe das estradas (Rodovia Federal ou Municipal) e tipo de estrada (Asfaltada, primeira classe não asfaltada, não pavimentada, Estradas e servidões de passagem, Porteiras nas servidões, Porteiras e interceptadas por córregos sem pontes), influência de forma significativa, sendo às vezes mais relevante que a distância do ponto de referência.

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS



No que tange à liquidez, segundo Incra (2014) devemos observar:

“a) Número de negócios realizados – NR por período<sup>1</sup> para todo o mercado; número e porcentagem por tipologia de uso em relação ao número total de elementos doMRT;

1. Velocidade de venda (VV) por tipologia de uso e por MRT - número de imóveis transacionados por período de tempo;

2. Média de meses para realização de venda por tipologia de uso e por MRT - média de tempo transcorrido entre o início da divulgação da oferta até a efetivação da transação;

3. Comparação da velocidade de venda (VV) entre MRT;

4. Outros indicadores relevantes, desde que justificados.

Pelos pontos acima, no mercado aquecido os valores de imóveis tentem a ser maiores, no caso contrário eles serão menores. Sendo neste, mais favorável ao comprador, que pode solicitar maiores descontos (fator elasticidade) e condições de pagamento (prazo). Naquele, o vendedor tem maior poder no negócio e, portanto, tem influência direta no valor dos imóveis incidindo e preço final e prazo de condições no negócio.

## **PESQUISA DE CAMPO**

O laudo teve abrangência, como já citado, no município de São Jose dos Ausentes - RS. Desta forma, foi realizada a pesquisa em 17 imóveis com opinião fundamentada de 6 informantes com conhecimento considerável no município. Pelo período do mês de março de 2023, houve a coleta das informações a campo com a finalidade de se obter opiniões da região de diferentes localidades do município, afim de se obter uma boa amostragem das informações colhidas a campo. O processamento das informações e elaboração do laudo técnico se deu ao mês de abril de 2023, juntamente sua decorrente conclusão.

Assim, em relação as tratativas de informações de valorações foram possíveis abranger elementos suficientes para determinação dos valores praticados. Fichas dos elementos de pesquisa (imóveis) município de São José dos Ausentes - RS. Não foi possível a coleta de amostras com negócios realizados ou ofertas no município, pois a atual economia nacional dificultou trabalhar com

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1° Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

estes tipos de elementos dificultando a homogeneização dos dados devido a localização e finalidade dos imóveis estudados.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

É importante destacar um espaço amostral específico, elemento de pesquisa, e independentes. Assim, em todas as regiões do município, foram 35 elementos coletados no município buscando homogeneizar a varias localidades existentes.

Para o cálculo do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) foi utilizado à fórmula abaixo conforme exige a norma:

“§ 1º Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:  $VTN = (VTI / At)$ , onde:”

VTN: Valor da Terra Nua;  
VTI: Valor Total do Imóvel;  
AT: Área Total do Imóvel.

Após determinar o VTN/ha de todos os imóveis, obtendo a amostra de dados, que foi saneada pelo gráfico em excel, suplemento para análise estatística do Excel. Este método excluiu elementos considerados fora normalidade com índices de confiança (discrepantes).

Após o saneamento foi estimada a tendência central pela média da amostra. Desta forma, foi obtido o VTN/ha médio, pela média simples saneada ( $X_s$ ), tendo um Coeficiente de Variação Saneado (CVs) e Desvio Padrão Saneado (Ss), ou seja, o VTN/ha mínimo e máximo foram definidos pela amplitude do Ss. Neste ponto, houve adaptação da metodologia do Incra (2014) com a ABNT NBR 14-693-3.

Fazendo referência ao tópico 9 da NBR 14-693-3, Especificação das Avaliações, nota-se que as avaliações de propriedade rurais (imóveis) são classificadas quanto ao seu Grau de Precisão. Este Busca mostrar a qualidade da amostra em uma análise estatística. Mas especificamente, o item 9.3. da NBR 14.653-3 da ABNT, possui três classificação, como mostrado na Tabela 1. Desta forma, pelo exposto, este trabalho possui o grau de precisão III.

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Tabela 1. Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	30%	30% - 50%	50%

Fonte: NBR 14.653-3

Após exposto, o VTN/ha mínimo e máximo foi definido pela amplitude do Ss. Esta amplitude também é denominada de Campo de Arbítrio, que houve adaptação da metodologia do Incra (2014) com a ABNT NBR 14-693-3.

Assim, o Campo de Arbítrio (CA) é definido pela fórmula:

$$CA = Xs \pm Ss.$$

Pela fórmula, temos que:  $CA = Xs + Ss$  é o limite superior do CA, denominado  $CA_{máx}$ ; e  $CA = Xs - Ss$  é o limite inferior do CA, denominado  $CA_{mín}$ .

Com o método acima foi gerado os VNTs. Memória de cálculo do tratamento estatístico dos elementos de pesquisa (imóveis) município de São José dos Ausentes e assim tecnicamente se obteve a média conforme padrões de enquadramento segundo a aptidão agrícolas.

## **DEFINIÇÃO DO VALOR DO INCISO II, Art.3º, IN 1877/19**

As terras com todas as classes de aptidões, encontra-se dispersas em todo município. Desta forma, o valor que melhor se enquadrado neste perfil, foi a distribuição dos valores homogeneizada dentre todos os imóveis analisados.

## **RESUMO DA PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS**

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Visando facilitar a visualização tem-se no Quadro 1 o resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da Terra Nua – VTN no município para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

**Quadro 3. Resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da Terra Nua – VTN no município de São José dos Ausentes - RS para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil**

<b>Incisos do Art. 3º, IN 1877/19</b>	<b>Valores em:</b>
<b>Enquadramento segundo aptidões agrícolas</b>	<b>R\$/hectare*</b>
<b>I - Lavoura -aptidão boa</b>	<b>11.186,49</b>
<b>II - Lavoura-aptidão regular</b>	<b>7.191,31</b>
<b>III - Lavoura-aptidão restrita</b>	<b>4.794,20</b>
<b>IV - Pastagens plantadas</b>	<b>4.794,20</b>
<b>V- Pastagens naturais ou Silvicultura</b>	<b>4.794,20</b>
<b>VI – Preservação da fauna ou flora</b>	<b>3.196,13</b>

\*Legenda: Um hectare são 10.000 metros quadrados (m<sup>2</sup>) ou 0,01 quilometro quadrado (km<sup>2</sup>);

## CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo determinar o VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de São José dos Ausentes - RS, conforme tabela acima e assim descritas minuciosamente abaixo:

**As terras as de lavoura - aptidão boa possuem VTN de R\$ 11.186,49 por hectare;**

**As terras de lavoura – aptidão regular possuem VTN de R\$ 7.191,31 por hectare;**

**As terras de Lavoura – aptidão restrita as de pastagens plantadas e as pastagens naturais ou silvicultura possuem o VTN de R\$ 4.794,30 por hectare;**

**As de terras de aptidão de preservação da fauna e flora possuem o VTN de R\$ 3.196,13 por hectare;**

Assim, pode-se concluir que a aumento da VTN foi de 10,01% em relação ao ano anterior.

Diante dos objetivos alcançados do trabalho e afim de atender a demanda encerro esse instrumento com 24 páginas mais a devida anotação de responsabilidade técnica (ART) que vai assinado pelo pelo profissional habilitado.

São José dos Ausentes – RS, mês de abril de 2023.



---

**SAMUEL WILLIAM OLIVEIRA DA SILVA ENG° AGRONÔMO CREA-RS:  
192462**

**REG. NACIONAL 2211349862**

**ISNCRITO NO CPF 023.601.800-02**

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1° Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

## BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.  
Norma

brasileira de avaliação de bens NBR 14653 (Partes 1, 3).

AGENCIABRASIL – AGENCIA BRASIL EBC. Brasil perde R\$ 417 bi por ano com sonegação de impostos, diz estudo Disponível em:

<<https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2020-12/brasil-perde-r-417-bi-por-ano-com-sonegacao-de-impostos-diz-estudo>>. Acessado em: 01 maio 2021

BRASIL. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em:

<<http://BRASIL.br/>>. Acesso em: 27 abril 2023

CGU - MINISTÉRIO DA TRANSPARÊNCIA E CONTROLADORIA-GERAL

DA UNIÃO. Portal da transparência nos recursos públicos federais. Disponível em:

<<http://www.portaltransparencia.gov.br/>>. Acesso em: 25 abril 2023

IBGE – EMBRAPA. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA.  
Mapa

de Solos do Brasil. IBGE, 2001 - Escala 1:5.000.000. Disponível em: <[http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa\\_solos.php](http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php)>. Acessado em: 11.05.2022

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em:

<<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2022

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: < [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais-eprocimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais-eprocimentos/manual_de_obtencao.pdf) >. Acessado em: 18 abril 2021.

Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Módulo 5 - Relatório de Análise de Mercados de Terras – Ramt. 2014. Disponível em: < <http://www.incra.gov.br> >. Acessado em: 08 maio 2021.

#### INCRA – I3GEO. INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA

AGRÁRIA. Acervo Fundiário do Incra. Disponível em: <<http://acervofundiario.incra.gov.br/i3geo/interface/incra.htm> >. Acessado em: 08 maio 2021.

Inpe - Instituto Nacional de Pesquisa Espaciais. Mapas de Solo. Disponível em:

< [http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa\\_solos.php](http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php) >. Acessado em: 08 maio 2021.

LEPSCH, I. F.; BELLINAZZI JÚNIOR, R. BERTOLINI, D. Manual para

Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso. 4ª. Aproximação. Campinas: SBCS, 1991. 175p.

QUANTO CUSTA O BRASIL. Sonômetro. Disponível em: < [www.quantocustaobrasil.com.br](http://www.quantocustaobrasil.com.br) >. Acessado em: 10.05.2021.

Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 12 de maio de 2021.

Receita Federal do Brasil (RFB) Disponível em <<https://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/auditoria-fiscal/pdf-planilha-final-para-publicacao2020.pdf>> Acesso em: 11.05.2021

Av. Manoel Silveira de Azevedo, 2854

Centro, 1º Andar CEP 95290-000

Bom Jesus-RS

Revista Rosa dos Ventos – Turismo e Hospitalidade, 7(2), pp. 288-301, abr-jun, 2015.

SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.

Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>. Acesso em: 13 de maio de 2021.

Prefeitura Municipal de São José dos Ausentes. <<http://www.saojosedosausentes.rs.gov.br/>> Acesso em: 05 de maio de 2021.

Transferências a Estados e Municípios. Disponível em: <<https://www.tesourotransparente.gov.br/temas/estados-e-municipios/transferencias-a-estados-e-municipios>> Acessado em: 12 de maio de 2021.





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul**



**ART Número**  
**12541699**

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

<b>Contratado</b>		
<b>Carteira:</b> RS192462	<b>Profissional:</b> SAMUEL WILLIAM OLIVEIRA DA SILVA	<b>E-mail:</b> swosilva@hotmail.com
<b>RNP:</b> 2211349862	<b>Título:</b> Engenheiro Agrônomo	
<b>Empresa:</b> NENHUMA EMPRESA		<b>Nr.Reg.:</b>

<b>Contratante</b>		
<b>Nome:</b> MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS AUSENTES	<b>E-mail:</b>	
<b>Endereço:</b> RUA PROFESSOR EDUARDO I PEREIRA 442 *****	<b>Telefone:</b> 54 3234-1100	<b>CPF/CNPJ:</b> 92868850000124
<b>Cidade:</b> SÃO JOSÉ DOS AUSENTES	<b>Bairro.:</b> CENTRO	<b>CEP:</b> 95280000 <b>UF:</b> RS

<b>Identificação da Obra/Serviço</b>		
<b>Proprietário:</b> MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS AUSENTES		
<b>Endereço da Obra/Serviço:</b> Rua PROFESSOR EDUARDO I PEREIRA 442 *****		<b>CPF/CNPJ:</b> 92868850000124
<b>Cidade:</b> SÃO JOSÉ DOS AUSENTES	<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>CEP:</b> 95280000 <b>UF:</b> RS
<b>Finalidade:</b> CADASTRAL	<b>Valor Contrato(R\$):</b> 5.500,00	<b>Honorários(R\$):</b> 5.500,00
<b>Data Início:</b> 01/04/2023	<b>Prev.Fim:</b> 30/04/2023	<b>Ent.Classe:</b>

<b>Atividade Técnica</b>	<b>Descrição da Obra/Serviço</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Unid.</b>
Lauda Técnico	DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA - VTN-ATUALIZAÇÃO-(SIPT)	1,00	UN

**ART registrada (paga) no CREA-RS em 28/04/2023**

**Samuel William Oliveira da Silva**  
 Engenheiro Agrônomo  
 Reg. Nacional: 2211349862  
 Reg. no CREA: RS 192462  
 CPF: 07330180002

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	 SAMUEL WILLIAM OLIVEIRA DA SILVA	 MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS AUSENTES

Profissional

Contratante

**A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA**