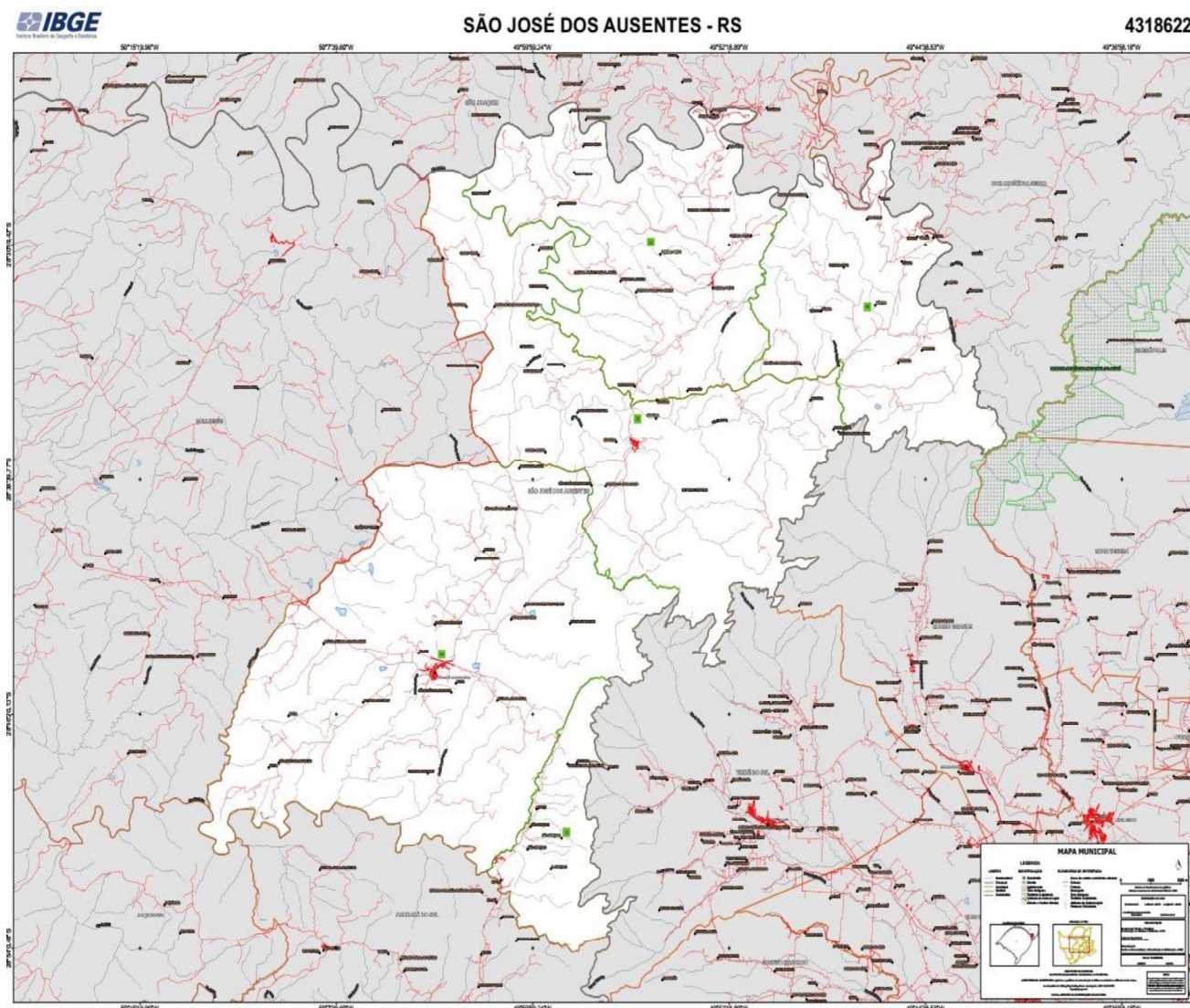


# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA – VTN



**Município de São José dos Ausentes – RS**  
**Data-base: 2025/2026**

Elaborado para:  
**Prefeitura Municipal de São José dos Ausentes – RS**

Responsável técnico:  
**Me. Eng. Agrônomo: Luis Paulo Saraiva Velho**  
CREA-RS nº 169359  
ART: 14280912

São José dos Ausentes – RS, 02 de Março de 2026.

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Valor da Terra Nua (VTN) é elaborado a pedido da Prefeitura Municipal de São José dos Ausentes – RS, com o objetivo de estabelecer valores de referência oficiais para fins de apuração e fiscalização do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). A determinação do VTN representa instrumento fundamental para garantir justiça fiscal, segurança jurídica e adequação técnica às operações administrativas e tributárias relacionadas ao imposto.

A elaboração deste laudo segue rigorosamente os princípios e procedimentos estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais), bem como as diretrizes da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, que regula a entrega dos valores de terra nua ao Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil. Para complementar o enquadramento técnico, consideram-se as definições da Lei nº 9.393/1996, do Decreto nº 4.382/2002 e demais dispositivos aplicáveis ao ITR.

O laudo apresenta diagnóstico territorial do município de São José dos Ausentes, incluindo aspectos históricos, geográficos, ambientais, pedológicos, climáticos e socioeconômicos relevantes para a definição das classes de aptidão agrícola. Adicionalmente, reúne pesquisa de mercado atualizada em raio de influência compatível, considerando propriedades rurais com características semelhantes e excluindo quaisquer elementos alheios à terra nua.

A metodologia utilizada baseia-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme previsto na NBR 14.653-3, aplicando-se critérios técnicos de depuração, homogeneização e ajustes para determinação da média representativa para cada classe de aptidão agrícola. Os valores finais apresentados refletem estritamente o potencial produtivo da terra nua, sem influência de fatores especulativos ou valores incrementais advindos de empreendimentos turísticos, infraestrutura, instalações ou atividades não agrícolas.

Este documento foi elaborado com independência técnica, imparcialidade, responsabilidade profissional e registro de ART no CREA,

assegurando conformidade com as normas éticas e legais que regem a Agronomia.

## **2. IDENTIFICAÇÃO, OBJETIVO E FINALIDADE**

### **2.1 Identificação do Município**

**Município:** São José dos Ausentes

**Estado:** Rio Grande do Sul

**Região:** Campos de Cima da Serra

**Poder Público solicitante:** Prefeitura Municipal de São José dos Ausentes – RS

### **2.2 Responsável Técnico**

**Nome:** Luis Paulo Saraiva Velho

**CREA-RS:** 169359

**Endereço profissional:** Rua Vinte de Setembro, 279

**Telefone:** (54) 996221367

**E-mail:** luispaulosaraivav@hotmail.com

### **2.3 Objetivo do Laudo**

O presente laudo tem por objetivo determinar o Valor da Terra Nua (VTN), em R\$/ha, para as diferentes classes de aptidão agrícola previstas na Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 (Classes I a VI), no território do Município de São José dos Ausentes – RS, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-3:2014 – Avaliação de bens – Imóveis rurais**.

## **2.4 Finalidade**

Os valores obtidos neste estudo destinam-se a:

- Servir de referência técnica para atualização do VTN municipal junto ao Sistema de Preços de Terras – SIPT da Receita Federal do Brasil, para fins de ITR;
- Apoiar a gestão tributária e fiscalizatória da Prefeitura Municipal de São José dos Ausentes, especialmente no que se refere à coerência entre valores declarados pelos contribuintes e a realidade de mercado local e regional.

## **2.5 Data-base**

Fica estabelecido como data-base da avaliação o dia 15 de fevereiro de 2026, compatibilizando-se os dados de mercado obtidos entre 2024 e 2025 por meio de análise qualitativa e juízo técnico, de forma a representar o nível de preços vigente no período.

## **3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA**

A determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) deve observar estritamente a legislação vigente, as normas técnicas de avaliação rural e as diretrizes estabelecidas pelos órgãos reguladores. Este capítulo expõe, de forma clara e fundamentada, o conjunto de leis, instruções normativas e procedimentos técnicos que orientam a elaboração deste laudo de avaliação.

### **3.1 Fundamentação Legal**

A base normativa central deste trabalho encontra-se na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o ITR e estabelece que o Valor da Terra Nua deve ser declarado pelo contribuinte de acordo com o preço de mercado da terra pura, excluindo-se qualquer benfeitoria, construção, cultura

permanente, culturas temporárias em curso, pastagens formadas, florestas plantadas ou outras formas de melhoramentos. A lei também estabelece que o valor considerado pelo fisco pode ser confrontado com o VTN divulgado anualmente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).

Complementando a legislação principal, este laudo observa a Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, que regulamenta a apuração, fiscalização e a forma de declaração do ITR, e detalha as definições técnicas de terra nua, grau de utilização, áreas não tributáveis, além de indicar que o contribuinte deve ser capaz de comprovar tecnicamente o valor declarado quando solicitado.

No tocante à metodologia de avaliação rural, segue-se a ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais), que estabelece critérios padronizados para identificação de classes de capacidade de uso, análise de mercado, procedimentos comparativos e métodos de inferência para determinação de valores. Esta norma orienta o avaliador a considerar aspectos como localização, acessibilidade, solo, relevo, vegetação, potencial produtivo e fatores limitantes.

De forma complementar, este trabalho também observa as legislações ambientais aplicáveis, incluindo o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), especialmente no que se refere à caracterização de Áreas de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal (RL) e restrições ao uso do solo que impactam diretamente no valor de mercado de terras rurais. Além disso, são considerados decretos e normas estaduais referentes à proteção de ecossistemas de altitude e áreas de mata nativa, especialmente relevante no contexto de São José dos Ausentes.

Por fim, são observadas as diretrizes do Manual Técnico do ITR, que define conceitos e procedimentos para o cumprimento correto das obrigações fiscais relacionadas ao tributo, e que reforça que o VTN deve refletir rigorosamente o valor da terra nua, considerando-se exclusivamente suas características naturais.

### **3.2 Sistema CONFEA/CREA e Responsabilidade Técnica**

A avaliação de imóveis rurais, com emissão de laudo técnico, é atividade de responsabilidade de profissional habilitado e registrado no Sistema **CONFEA/CREA**, devendo:

- Ser acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente registrada no CREA-RS;
- Observar as normas técnicas aplicáveis à engenharia de avaliações;
- Respeitar o Código de Ética Profissional, garantindo isenção de interesses conflitantes e compromisso com a verdade técnica.

### **3.3 Princípios Éticos e de Imparcialidade**

O presente laudo:

- Foi elaborado com imparcialidade, sem favorecimento a contribuintes ou ao Fisco;
- Baseia-se em dados de mercado verificados, na melhor interpretação técnica e em procedimentos reconhecidos de avaliação;
- Apresenta de forma transparente os critérios, fórmulas, fatores de correção e pesos utilizados, de modo a permitir a auditabilidade dos resultados;
- Declara expressamente que qualquer revisão futura poderá ser necessária caso surjam novos dados relevantes ou ocorram mudanças significativas nas condições de mercado.

## **4 . CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

### **4.1 Localização e Inserção Territorial**

O município de São José dos Ausentes, localizado no extremo nordeste do Estado do Rio Grande do Sul, integra a região conhecida como Campos de Cima da Serra, uma das áreas geograficamente mais elevadas e ecologicamente singulares do Sul do Brasil.

São José dos Ausentes faz divisa ao norte e leste com o estado de Santa Catarina (Bom Jardim da Serra, São Joaquim, Morro Grande e Timbé do Sul). No Rio Grande do Sul, limita-se com os municípios de Bom Jesus, Cambará do Sul e Jaquirana.

Sua posição estratégica na borda da Serra Geral e sua altitude conferem ao município características climáticas e paisagísticas únicas, impactando diretamente a aptidão agrícola e os valores de terra.

#### **4.2 Histórico de Formação Territorial e Ocupação Humana**

A ocupação da região remonta ao século XVIII, quando os campos de altitude passaram a ser utilizados como rota de passagem das tropas de mulas, que transitavam entre a região de Lages (SC) e os campos de Vacaria. Esses caminhos históricos, conhecidos como Caminhos das Tropas, estruturaram os primeiros núcleos de ocupação e definiram a vocação inicial da região.

Características históricas relevantes:

- Formação de estâncias pecuárias extensivas, baseadas no gado crioulo adaptado ao frio;
- Utilização de áreas de campo para criação de ovinos e bovinos;
- Presença significativa de matas de araucária nos vales e encostas;
- Baixa densidade populacional devido ao clima rigoroso e isolamento geográfico;
- Desenvolvimento lento da agricultura mecanizada, restrita a poucas áreas planas e férteis;
- Emancipação do município em 1992, desvinculando-se de Bom Jesus.

#### **4.3 Relevo e Morfologia do Território**

O território municipal é marcado por forte heterogeneidade topográfica. Predominam:

- **Coxilhas e patamares elevados**, com altitudes entre 1.100 e 1.400 m;
- **Encostas íngremes**, principalmente na borda leste (Serra Geral);

- **Planaltos suavemente ondulados**, adequados a pastagens naturais e restritos trechos de lavoura;
- **Afloramentos rochosos**, comuns em áreas de altitude;
- **Vales profundos**, associados à erosão dos cânions da Serra Geral.

O relevo caracteriza-se como:

- **Suavemente ondulado a ondulado** na parte central;
- **Montanhoso e escarpado** em direção a Cambará do Sul e Bom Jardim da Serra;
- **Planaltos elevados** em direção a São Joaquim e Silveira.

Essa configuração limita a mecanização e favorece a pecuária extensiva, impactando a classificação de aptidão agrícola.

#### **4.4 Geologia e Formação do Solo**

A geologia do município é dominada por formações do período Mesozoico, associadas ao magmatismo da Formação Serra Geral, com predominância de rochas basálticas. Sobre esse substrato, desenvolveram-se solos típicos de altitude, como:

##### **4.4.1 Cambissolos Húmicos**

- Solos rasos a moderados;
- Boa matéria orgânica;
- Acidez elevada;
- Pedregosidade superficial;
- Presença típica em campos de altitude.

##### **4.4.2 Neossolos Litólicos**

- Solos extremamente rasos;
- Afloramentos frequentes;
- Severas limitações agrícolas;
- Aptidão restrita ou nula para mecanização (Classes V e VI).



#### **4.4.3 Nitossolos (pouco representativos)**

- Solos profundos e férteis;
- Ocorrência pontual em baixadas.

Os solos locais, aliados ao clima rigoroso e altitude elevada, justificam a predominância das **Classes III, IV, V e VI** no município.

## **2.5. Clima**

O clima local é temperado úmido frio (Cfb - Köppen), marcado por:

- Temperatura média anual entre 12°C e 14°C;
- Geadas frequentes de abril a outubro;
- Ocorrência eventual de neve;
- Verões amenos;
- Alta umidade relativa;
- Precipitação anual de 1.700 a 2.000 mm.

Impactos agronômicos:

- Janela de cultivo limitada;
- Restrições significativas à produção de grãos;
- Baixa produtividade agrícola anual;
- Forte vocação para pecuária e silvicultura;
- Baixa presença de culturas permanentes comerciais.

## **4.6 Hidrografia e Bacias Hidrográficas**

O município funciona como importante divisor de águas de duas grandes bacias:

### **4.6.1 Bacia do Rio Pelotas**

- Formação do Rio Pelotas ocorre parcialmente em Ausentes;
- Relevante para abastecimento e geração hidroelétrica nacional.

#### 4.6.2 Bacia do Rio das Antas

- Diversos afluentes nascem dentro do território municipal;
- Importante para a agricultura e pecuária regional.

O município apresenta:

- Abundância de nascentes;
- Banhados e áreas hidromórficas;
- Cursos d'água de alta qualidade ambiental;
- Áreas suscetíveis a conservação ambiental (Classes V e VI).

#### 4.7. Vegetação, Fauna e Ambientes Naturais

A vegetação local combina:

- Campos nativos de altitude (predominantes);
- Mata Atlântica em transição;
- Floresta Ombrófila Mista com araucária;
- Áreas de mata ciliar e banhados.

A fauna inclui:

- Tatu, graxaim, mão-pelada, veado-campeiro;
- Aves como gralha-azul, quero-quero, curicaca;
- Occorrência de espécies ameaçadas em ambientes preservados.

Ambientes naturais influenciam as classes:

- **Preservação:** APPs, encostas, topos de morro;
- **Campo nativo:** áreas amplas produtivas para pecuária;
- **Pastagens melhoradas:** próximas às sedes de fazendas;
- **Lavoura restrita:** depressões e baixadas agricultáveis.

#### 4.8 Solos e Cobertura do Município

A cobertura do solo no município de São José dos Ausentes apresenta predominância clara de formações naturais, refletindo a forte influência do relevo, altitude e clima frio. De acordo com levantamento realizado pelo Instituto de Saneamento Ambiental (2010), o campo nativo constitui a maior categoria de uso do território, totalizando aproximadamente 640,48 km<sup>2</sup>, o que representa 54,42% da área municipal. Trata-se de uma paisagem típica dos Campos de Cima da Serra, composta por gramíneas e espécies herbáceas adaptadas ao clima rigoroso, e que serve de base para a pecuária extensiva, atividade predominante na economia local.

A segunda maior categoria corresponde à mata nativa, que abrange cerca de 387,55 km<sup>2</sup> (32,93% do território). Essas áreas incluem remanescentes de Mata Atlântica e Floresta Ombrófila Mista, com presença significativa de araucárias, espécies de alto valor ecológico e ambiental. A preservação desses ambientes é determinante para a classificação de grande parte das terras como de aptidão agrícola restrita ou nula, correspondentes às Classes V e VI.

A silvicultura ocupa aproximadamente 79,13 km<sup>2</sup>, equivalentes a 6,72% da área municipal, distribuídos principalmente em áreas onde o relevo e a pedologia permitem maior eficiência operacional. Essas áreas incluem talhões de pinus e eucalipto manejados com fins produtivos, embora a atividade ainda não seja predominante na matriz econômica local.

A área de agricultura, composta por pequenas glebas agricultáveis, soma apenas 39,79 km<sup>2</sup> (3,38% do território). Essa baixa representatividade confirma a limitação regional para lavouras mecanizadas de grande escala, especialmente em razão da profundidade do solo, presença de pedregosidade, declividades acentuadas e ocorrências frequentes de geadas.

Há ainda 28,82 km<sup>2</sup> de solo exposto (2,45%), relacionados a áreas em regeneração natural, campos degradados ou trechos com afloramentos rochosos. A área urbana, por sua vez, representa apenas 0,53 km<sup>2</sup> (0,05%), refletindo a baixa densidade populacional e a forte predominância do meio rural. Por fim, as áreas de água somam 0,70 km<sup>2</sup>, equivalentes a 0,06% da área municipal, compreendendo pequenos cursos d'água, açudes e áreas alagadas distribuídas nas depressões do relevo.

A distribuição dessas classes de uso do solo demonstra que São José dos Ausentes é um município com forte predominância de ambientes naturais e com baixíssima proporção de terras aptas à agricultura intensiva. Tal cenário é determinante para a definição das classes de aptidão agrícola e, conseqüentemente, para a formação dos valores do VTN apresentados neste laudo.

#### **4.9 Uso do Solo e Atividades Econômicas**

De forma geral, a área rural do município apresenta:

- Predominância de pecuária extensiva de corte, em pastagens naturais;
- Presença significativa de campos nativos e formações naturais de alto valor ambiental;
- Silvicultura em áreas específicas, com talhões de pinus e, em menor escala, eucalipto;
- Crescente desenvolvimento de turismo rural e de natureza, em especial em imóveis que possuem cânions, cachoeiras e paisagens cênicas;
- Áreas adequadas à lavoura de alta produtividade (Classe I) são escassas, sendo mais comuns áreas de lavoura restrita ou potencial (Classes II e III) em pequenas porções dos imóveis.

#### **4.10 Aptidão Agrícola e Vocação Produtiva**

Em termos agronômicos, o município se enquadra como área de:

- Grande importância para pecuária em campo nativo;
- Potencial de intensificação forrageira em áreas selecionadas (**Classe IV – pastagem plantada**);
- Uso agrícola restrito, com pequenos nichos de lavoura em zonas mais favoráveis (**Classes II e III**);
- Alta relevância ambiental, com campos e matas que se enquadram nas categorias de **silvicultura/pastagem natural (Classe V)** e **preservação (Classe VI)**.

Essa realidade justifica que a maioria dos negócios de terra nua na região seja associada a classes **IV e V**, com presença de áreas de Classes II e III de forma parcial, e Classe I praticamente inexistente dentro dos limites municipais.

#### **4.11 Análise Regional do Mercado de Terras**

A análise comparativa de mercado em raio até 50 km demonstra:

- Forte valorização dos campos nativos (Classe V);
- Poucas transações de lavoura real (Classes I e II);
- Lavoura restrita com valores próximos à pastagem (Classe III);
- Áreas turísticas podem distorcer valores (não consideradas);
- Preservação (Classe VI) possui valor simbólico.

### **5 – CLASSES DE APTIDÃO**

De acordo com a Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, e com base na aptidão agrícola e no uso predominante do solo no Município de São José dos Ausentes, as terras rurais foram enquadradas nas seguintes classes de utilização:

- **Classe I – Lavoura aptidão boa:**

Terras com elevada aptidão agrícola, relevo suave e solos de boa fertilidade, aptas a lavouras mecanizadas contínuas. Na prática, praticamente inexistentes no município em grandes áreas contínuas; referências foram obtidas em municípios vizinhos com maior vocação agrícola.

- **Classe II – Lavoura aptidão regular:**

Terras agricultáveis, porém com limitações moderadas (declividade um pouco maior, solos menos profundos ou pedregosos). Ocorrem de forma fragmentada, geralmente em propriedades mistas com campo nativo.

- **Classe III – Lavoura aptidão restrita:**

Terras em que a lavoura é possível apenas em pequenas porções ou sob manejo especial, prevalecendo o uso em conjunto com pecuária e, às vezes, com turismo rural.

- **Classe IV – Pastagem plantada:**

Áreas formadas com pastagens cultivadas e melhoradas, utilizadas para pecuária mais intensiva, em terrenos que não comportam lavoura contínua, mas permitem bom manejo forrageiro.

- **Classe V – Silvicultura / pastagem natural:**

Corresponde à maior parte do território rural do município – campos nativos, mosaicos com mata nativa e áreas destinadas à silvicultura.

- **Classe VI – Preservação da fauna e flora:**

APPs, Reservas Legais, encostas íngremes, topos de morro e demais áreas com uso severamente restringido por legislação ambiental, cuja função principal é a conservação.

## **6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

### **6.1 Método Adotado**

A metodologia utilizada neste laudo foi desenvolvida com base em procedimentos técnicos reconhecidos nacionalmente, especialmente aqueles estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3 para avaliação de imóveis rurais. O método principal adotado é o Método Comparativo Direto de Dados de

Mercado, considerado o mais adequado para determinação do VTN, por refletir o comportamento real das transações rurais e permitir a formação de valores médios confiáveis.

O estudo iniciou-se com uma ampla pesquisa de mercado, abrangendo ofertas e negociações recentes em São José dos Ausentes e municípios vizinhos dentro de um raio de aproximadamente 50 km, considerando áreas compatíveis em dimensão, características ambientais e aptidão agrícola. Cada referência foi analisada a partir de variáveis estruturais, tais como: localização e acessibilidade, topografia, altitude, condições climáticas, tipo de solo, cobertura vegetal, disponibilidade hídrica e uso predominante. Em todos os casos, procedeu-se à depuração dos valores, removendo-se o impacto de benfeitorias quando presentes, para chegar ao valor da terra em seu estado natural.

As informações coletadas foram classificadas conforme as **classes de aptidão agrícola** reconhecidas pela literatura agrônômica e utilizadas nos sistemas oficiais de VTN:

- Classe I – Alta aptidão agrícola;
- Classe II – Aptidão regular;
- Classe III – Aptidão restrita;
- Classe IV – Pastagem plantada;
- Classe V – Pastagem natural / silvicultura;
- Classe VI – Preservação ambiental ou uso extremamente limitado.

Após a organização das referências, realizou-se a integração dos dados por meio da análise crítica das faixas de valores observados para cada classe, estabelecendo valores médios representativos. Foram excluídas referências distorcidas por atividades turísticas, propriedades com forte apelo cênico ou negociações atípicas que não representassem de forma fidedigna a terra nua.

A análise também considerou os Valores de Terra Nua divulgados pela Receita Federal para o município e para os anos-base mais recentes. Embora esses valores tenham finalidade fiscal, servem como parâmetros adicionais para verificar coerência e respaldar tecnicamente a justificativa da avaliação, conforme previsto na IN RFB nº 1.877/2019.

Por fim, todas as etapas foram conduzidas conforme os princípios éticos da engenharia de avaliações: independência profissional, fundamentação técnica, rastreabilidade das informações e compromisso com a veracidade e precisão dos dados apresentados. O resultado é um laudo sólido, coerente, tecnicamente defendido e plenamente alinhado às normas vigentes para fins de apuração do ITR.

## **6.2 Etapas Metodológicas**

### **1. Coleta de dados de mercado:**

Levantamento de informações de vendas e ofertas de imóveis rurais em São José dos Ausentes e em municípios do entorno (raio aproximado de até 50 km), com uso e características compatíveis com as classes I a VI.

### **2. Depuração dos dados:**

Exclusão de dados incompletos ou manifestamente distorcidos e classificação dos demais quanto a:

- presença de benfeitorias relevantes;
- uso predominante (lavoura, pecuária, silvicultura, turismo, preservação);
- compatibilidade com a classe-alvo.
- 

### **3. Homogeneização:**

Aplicação de fatores de correção ( $F_{total}$ ) aos valores observados ( $V_o$ ) para aproximá-los do valor da terra nua da classe em estudo, descontando:

- benfeitorias;
- componentes de outras classes;
- valorização específica por localização urbana ou turística.



**Fórmula geral usada:**

$$V_{aj} = V_o \times F_{total}$$

onde:

$V_o$  = valor observado (R\$/ha);

$F_{total}$  = fator de correção ( $\leq 1,00$ ).

#### **4. Atribuição de pesos ( $W_i$ ):**

Cada dado comparativo recebeu um peso  **$W_i$** , de acordo com:

- **tipo de dado:** venda (peso maior) ou oferta;
- **qualidade da informação:** Alta, Média ou Baixa.

Critério utilizado:

- Qualidade Alta:  $W_i = 3$
- Qualidade Média:  $W_i = 2$
- Qualidade Baixa:  $W_i = 1$
- Casos de venda efetiva puderam receber peso 3 mesmo com qualidade “Média”, quando os dados eram relevantes para a classe.

#### **5. Cálculo do valor médio ponderado ( $V_m$ ):**

$$V_m = \Sigma(V_{aj} \times W_i) / \Sigma W_i$$

#### **6. Estatística de apoio:**

- Média simples dos valores ajustados ( $X_s$ ):

$$X_s = (\Sigma V_{aj}) / n$$

- Semi-amplitude ( $S_s$ ):

$$S_s = (V_{aj\_max} - V_{aj\_min}) / 2$$

- **Campo de Arbitragem (CA):**

$$CA = X_s \pm S_s$$

Essa faixa indica o intervalo dentro do qual se espera que os valores de mercado se situem para a classe analisada.

## **7. QUADRO RESUMO DAS CLASSES DE APTIDÕES E VALORES DE REFERÊNCIAS**

O presente capítulo apresenta a síntese dos valores obtidos para cada classe de aptidão agrícola para fins de apuração do Valor da Terra Nua (VTN) no âmbito do ITR. Os valores resultam do conjunto de dados de mercado depurados, ajustados pelo método comparativo direto e consolidados segundo as características predominantes do município de São José dos Ausentes e dos municípios que compõem seu entorno dentro do raio analisado.

A definição dos valores considera:

- (a) as condições edafoclimáticas locais;
- (b) o comportamento regional de preços;
- (c) a adequação técnica dos dados utilizados;
- (d) a escassez ou abundância de cada tipo de aptidão na região; e
- (e) a necessidade de coerência fiscal para fins de declaração do ITR.

Desse modo, os valores apresentados a seguir representam a melhor estimativa técnica possível, com base no panorama real do mercado regional de 2025/2026.

**Planilha de preços referenciais do Valor da terra nua (VTN) no município de São José dos Ausentes-RS.**

| <b>Classe</b> | <b>Descrição</b>                | <b>Valores R\$/ha</b> |
|---------------|---------------------------------|-----------------------|
| I             | Lavoura aptidão boa             | 14.181,94             |
| II            | Lavoura aptidão regular         | 9.927,16              |
| III           | Lavoura aptidão restrita        | 6.165,07              |
| IV            | Pastagem plantada               | 6.165,07              |
| V             | Silvicultura / pastagem natural | 6.165,07              |
| VI            | Preservação fauna/flora         | 3.408,12              |

Os valores acima representam o comportamento de mercado observado e não coincidem necessariamente com a pauta mínima de VTN divulgada anualmente pela Receita Federal, uma vez que as pautas são médias estaduais/microrregionais e frequentemente ficam defasadas em relação à dinâmica real do mercado local. Para fins de laudo técnico, prevalece o valor apurado pelo método comparativo direto conforme NBR 14.653-3.

## **8. CONCLUSÃO**

O presente laudo técnico foi elaborado com o objetivo de estabelecer, de forma criteriosa e fundamentada, os valores de referência do Valor da Terra Nua (VTN) para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no município de São José dos Ausentes. Para isso, adotou-se integralmente a metodologia prevista na NBR 14.653-3/2014, complementada pelas diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, observando-se estritamente o conceito de terra nua e excluindo-se quaisquer elementos que não integram o valor da terra propriamente dita.

A análise regional e a pesquisa de mercado conduzidas para este estudo demonstraram que o município possui predominância de áreas classificadas nas Classes V e VI, condicionadas por fatores edafoclimáticos, relevo acentuado e vocação produtiva pastoral. As classes superiores de aptidão agrícola (I, II e III) apresentam ocorrência restrita, sendo encontradas de maneira mais significativa apenas em municípios vizinhos com maior potencial agrícola, o que reforça a necessidade de utilização cuidadosa dos dados de mercado externos ao território municipal.

Este laudo atende plenamente às exigências normativas e pode ser utilizado como documento técnico para instruir declarações de VTN no âmbito municipal, bem como para subsidiar análises da administração pública, auditorias fiscais e processos de revisão de valores. Sua elaboração seguiu princípios éticos, imparcialidade e rigor técnico, garantindo fidedignidade aos dados apresentados e total transparência metodológica.

Conclui-se, portanto, que os valores aqui definidos representam de maneira adequada e responsável a realidade fundiária de São José dos Ausentes, constituindo referência válida para fins tributários e técnicos, respeitando o arcabouço legal vigente e o comportamento do mercado regional.

São José dos Ausentes – RS, 02 de Março de 2026.

---

Me. Engº. Agr. Luis Paulo Saraiva Velho  
CREA RS 169359

## 9. REFERÊNCIAS

**ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-3:** Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro: ABNT, 2014. Disponível em: <https://www.abnt.org.br>

**BRASIL – GOVERNO FEDERAL.** Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto Territorial Rural – ITR. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>

**CPRM – SERVIÇO GEOLÓGICO DO BRASIL.** Mapas geológicos, geomorfológicos e estudos de solos do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2020. Disponível em: <https://www.cprm.gov.br>

**EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA.** Sistema de Avaliação da Aptidão Agrícola das Terras. Brasília: EMBRAPA Solos, 2013. Disponível em: <https://www.embrapa.br>

**FEPAM – FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.** Dados ambientais, hidrografia e zoneamentos do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2022. Disponível em: <https://www.fepam.rs.gov.br>

**IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.** Base cartográfica, informações territoriais e perfil municipal de São José dos Ausentes. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/sao-jose-dos-ausentes.html>

**IBGE – EMBRAPA.** Mapa de Solos do Brasil. Escala 1:5.000.000. IBGE, 2001. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>

**INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA.** Sistema Nacional de Avaliação de Terras – SNAT. Critérios e parâmetros de aptidão agrícola. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.gov.br/incra>

**MAPA – MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA.** Boletins técnicos sobre uso da terra, classificação agrícola e manejo de solos. Brasília, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS AUSENTES.** Dados territoriais, legislação municipal e informações ambientais locais. Disponível em: <https://www.saojosedosausentes.rs.gov.br>

**RFB – RECEITA FEDERAL DO BRASIL.** Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a apuração e entrega do ITR e critérios de determinação do Valor da Terra Nua – VTN. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal>

**SEMA/RS – SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E INFRAESTRUTURA DO RIO GRANDE DO SUL.** Zoneamento ambiental, unidades de conservação e mapas temáticos do Estado. Porto Alegre, 2022. Disponível em: <https://www.sema.rs.gov.br>

**SIGEF – SISTEMA DE GESTÃO FUNDIÁRIA.** Certificações georreferenciadas, limites territoriais e plantas cadastrais. Disponível em: <https://sigef.incra.gov.br>

**SIRGAS – SISTEMA DE REFERÊNCIA GEOCÊNTRICO PARA AS AMÉRICAS.** Modelos geodésicos e dados altimétricos aplicados à caracterização territorial. Disponível em: <https://www.sirgas.org>