

**LAUDO AGRONÔMICO DE VTN - VALOR DAS TERRAS NUAS DO MUNICÍPIO
DE ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL PARA FINS DE "ITR"**

EXERCÍCIO: 2021

NOME DO RESPONSÁVEL: DARIO GUSATTI

CPF: 273.621.400-53

REGISTRO NACIONAL DO RESPONSÁVEL: CREA/RS 42421-D

REGISTRO NACIONAL: **220314588-9**

ART: 11784484

DATA DE INÍCIO DA COLETA DE DADOS: 17/01/2022

DATA FINAL DA COLETA DE DADOS: 25/02/2022

I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo deste Laudo Técnico é determinar o valor médio (preço à vista) da terra nua por hectare (VTN/ha) dos imóveis rurais do Município de Almirante Tamandaré do Sul, conforme solicitado pela Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente e Fazenda.

1. Nível de precisão da Avaliação:

No presente trabalho foi utilizado o nível de precisão normal, conforme determinada a norma.

2. Data das Pesquisas: As pesquisas foram realizadas entre os dias 17/01/2022 a 25/02/2022.

3. Metodologias Utilizadas:

As metodologias utilizadas nesta avaliação são baseadas em Engenharia de Avaliação do Rio Grande do Sul, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da NBR- 14.6533- Norma Para Avaliação de Imóveis Rurais.

3.1. Método Comparativo Direto:

É aquele que define o valor através da comparação com os dados de mercado semelhantes ou assemelháveis quanto as características intrínsecas e extrínsecas, em que as características e atributos que exercem influências sobre o valor devem ser tratados e ponderados adequadamente, segundo critérios técnicos aceitos e consagrados. As características e os atributos dos dados pesquisados exercem influências na formação dos preços e, conseqüentemente, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferências estatísticas, respeitados os níveis de rigor definido pela normal. É o método mais indicado para determinação do valor de mercado da terra nua, de máquinas, implementos, veículos, equipamentos e instalações.

3.2. Método de Análise da Opinião Direta:

É aquele em que o avaliador capta uma massa de opiniões sobre o valor e a liquidez do imóvel avaliando, consultado corretores de imóveis e compara o valor global do mercado, com as aptidões de uso de solo, para posterior análise e determinação do valor do imóvel.

É um sistema prático, de uso bastante difundido, principalmente para complementar ou comprovar o método comparativo de dados de mercado.

4. Determinação do Valor de Avaliação:

Para determinar o valor de avaliação dos imóveis rurais foi utilizada a metodologia preconizada através de uma intensa pesquisa de mercado, onde se utilizou como parâmetro a localização, acesso, capacidade de uso da terra, funcionalidade de benfeitorias e tipos de solo existentes, para com isto, chegar a um valor médio dos valores de terra nua do Município de Almirante Tamandaré do Sul.

4.1. Fontes de Consulta:

Mercado imobiliário de Almirante Tamandaré do Sul, e Municípios Próximos;
Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré do Sul;
INCRA/RAMT - Relatório de Análise de Mercado de Terras, do Rio Grande do Sul Região do Planalto Médio - MRT 02;
Exatária Estadual do Rio Grande do Sul;
Produtores rurais de Almirante Tamandaré do Sul;
Engenheiros agrônomos que trabalham em escritórios de planejamento e assistência técnica a produção primária;
Banco de dados de avaliadores.

5. Parâmetros Utilizados Para Avaliar o Preço dos Imóveis:

5.1. Fator Localização: Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

5.2. Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras:

Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, as características intrínsecas e extrínsecas das terras, como: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundações, profundidade, pedregosidade, entre outros.

Na região de Almirante Tamandaré do Sul predominam as classes I,II,III e em menor quantidade Classe VIII, assim descritas:

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexas de conservação;

Classes VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

6. Tipos de Solos do Município de Almirante Tamandaré do Sul:

Conforme o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos da Embrapa, o solo predominante no Município de Almirante Tamandaré do Sul é classificação como Latossolo Vermelho Distrófico Típico que se caracterizam por apresentarem solos normalmente profundos a muito profundos, bem drenados, muitos porosos friáveis e bem estruturados. Apresentam relevo suave ondulado e possuem boa aptidão agrícola, desde que corrigida a fertilidade química. Por serem solos muito intemperizados, tem predomínio da caulinita e óxidos de ferro, o que lhe confere uma baixa CTC (atividade de argila < 17 cmol/kg), acentuada acidez, uma baixa reserva de nutrientes e toxidez por alumínio para as plantas. Estes solos apresentam limitações quanto ao baixo teor de fósforo disponível, aos altos teores de alumínio trocável e baixo teor de matéria orgânica, havendo a necessidade de fazer a correção da acidez e fertilidade para obter boas produções. Os demais nutrientes, de uma maneira geral, se encontram em níveis satisfatórios.

6.1. Uso Das Áreas Agricultáveis:

Nas áreas agricultáveis do município de Almirante Tamandaré do Sul, são utilizados para cultivo de culturas de inverno e verão como trigo, aveia, azevém, milho, girassol, canola, feijão, soja e pastagem, onde são utilizadas as melhores técnicas de conservação do solo como o sistema de plantio direto na palha com rotação de culturas na maioria das propriedades rurais.

6.2. Classificação quanto á produção:

Os sistemas produtivos das propriedades como um todo é racional, uma vez que a áreas agricultáveis são intensamente utilizadas conforme as melhores tecnologias e técnicas recomendadas pela pesquisa.

6.3. Classificação quanto á armazenagem e logísticas:

Quanto á armazenagem de grãos a região de um modo geral é bem servida a unidade de armazenamento e benefícios de grãos.

Quanto à logística a região é servida por rodovia pavimentada.

7. CONCLUSÃO:

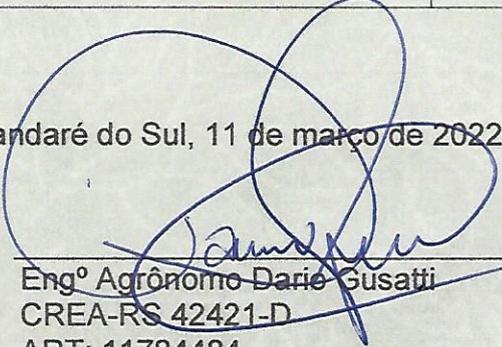
Pelo que foi dito neste laudo pode-se concluir que os principais fatores determinantes do preço de uma propriedade rural são a capacidade de produção de suas terras e sua relação aos mercados consumidores de seus produtos. Os imóveis na sua grande maioria possuem em excelente potencial produtivo. Também foi utilizado nesta avaliação o método comparativo de dados de mercado e o método de análise de opinião direta.

Depois de realizada intensa pesquisa de Mercado no Município sede, através deste trabalho avaliatório que deu origem ao presente, Laudo Técnico de Avaliação, concluímos que, para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural – IRT, o valor médio da terra nua por hectare no município de Almirante Tamandaré do Sul, por classe de solo e aptidão agrícola, resultou, conforme quadro:



TIPO DE APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS NUAS	VALOR HECTARE
I - LAVOURA - APTIDÃO BOA: Terra apta à cultura temporária ou perene, 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 aumentem os insumos acima de um nível tecnicamente aceitável.	RS 53.650,00
II - LAVOURA - APTIDÃO REGULAR: Terra apta à cultura temporária ou perene, 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.	RS 40.000,00
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 sejam justificados marginalmente.	RS 30.000,00
IV - PASTAGEM PLANTADA: Terra inapta à cultura temporária ou permanente por possuir limitações fortes à produção primária sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas.	RS 23.450,00
V - SILVICULTURA OU PASTAGENS NATURAIS: Terra inapta aos usos indicados na classificação de aptidão I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.	RS 15.650,00
VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA: Terra inapta para os usos indicados na classificação de uso 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 agrossilvopastoril.	RS 8.000,00

Almirante Tamandaré do Sul, 11 de março de 2022.


 Engº Agrônomo Darie Gusatti
 CREA-RS 42421-D
 ART: 11784484



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

Contratado

Carteira: RS042421	Profissional: DARIO GUSATTI	E-mail: jr.ambiental@brturbo.com.br
RNP: 2203145889	Título: Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho	
Empresa: JR AMBIENTAL LTDA		Nr.Reg.: 155125

Contratante

Nome: MUNICÍPIO DE ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL	E-mail:	
Endereço: RUA MÁRIO LINCK 352	Telefone: (54)3615-1143	CPF/CNPJ: 04215782000137
Cidade: ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL	Bairro.: CENTRO	CEP: 99523000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: MUNICÍPIO DE ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL	CPF/CNPJ: 04215782000137	
Endereço da Obra/Serviço: Rua MÁRIO LINCK 352	CEP: 99523000 UF: RS	
Cidade: ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL	Bairro: CENTRO	Honorários(R\$):
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 1.200,00	Ent.Classe: AEAPF
Data Início: 17/01/2022	Prev.Fim: 08/03/2022	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DE IMOVEIS RURAIS ITR		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 09/03/2022

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima DARIO GUSATTI Profissional	De acordo MUNICÍPIO DE ALMIRANTE TAMANDARÉ DO SUL Contratante
--------------	---	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.