

LAUDO TÉCNICO
VALOR DE TERRA NUA – VTN



MUNICIPIO DE CORUMBIARA/RO

DISTRITOS/ASSENTAMENTOS

- ✓ VITÓRIA DA UNIÃO
- ✓ ALTO GUARAJUS
- ✓ RONDOLÂNDIA
- ✓ VERDE SERINGAL
- ✓ P.A. ADRIANA
- ✓ P.A. NOVO ZÉ BENTÃO, ALZIRA, ÁGUA VIVA

CORUMBIARA/RO
2020



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de RO



1. Responsável Técnico

ELISANGELA GOMES TEODORO

Título do Profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO /**

Empresas.: **EMPRESA NÃO INFORMADA**

RNP: **2317940068**

Registro: **14034D RO**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA**

RUA **AVENIDA OLAVO PIRES**

Nº.: **2129** Comp.:

Contrato: **01**

Valor: **1.500,00** Honorário: **0,00**

Ação Institucional: **Órgão Público**

Bairro.: **CENTRO**

Cidade.: **CORUMBIARA**

Celebrado:

Tipo Contratante: **PJ Direito Público**

CPF/CNPJ: **63762041000135**

Telefone.: **(6933432192**

UF: **RO** CEP.: **76995000**

Vinculado à ART:

Substituição:

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **AVENIDA OLAVO PIRES**

Nº: **2129** Comp.:

Data de Início: **14/06/2020** Previsão de término: **14/06/2021**

Finalidade: **Obra ou Serviço**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **CORUMBIARA**

Telefone.: **6933432192**

UF: **RO** CEP.: **76995000**

CPF/CNPJ: **63762041000135**

4. Atividade Técnica

Nível de atuação
COORDENAÇÃO

Atividade técnica
AVALIAÇÃO DE SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS - ÁREA AGRONÔMICA - LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS E PERÍCIAS

QTD
01.00

Unidade
Ano

O registro da A.R.T. não obriga o CREA-RO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta A.R.T. são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-RO.

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta A.R.T.

5. Declarações

Acessibilidade:

Profissional

Contratante

Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local Data

ELISANGELA GOMES TEODORO - 835.193.862-91

Nome do profissional - CPF:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA - 63.762.041/0001-35

Nome do contratante - CPF/CNPJ:

Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-ro.org.br ou www.confea.org.br

* A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

CHAVE: **8036B-F7170-7DFBB-A22B4-3C778**

www.crea-ro.org.br atendimento@crea-ro.org.br
tel: (69) 2181-1095



CREA-RO
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Rondônia

Observações (Resumo do Contrato)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (VTN) - MUNICÍPIO DE CORUMBIARA/RO 2020.



J.S. ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA - ME
CNPJ: 29.091.107/0001-74
Rua. Marechal Deodoro da Fonseca, Nº 1752, Cacoal – RO.
E-mail: construtoramackenzie@gmail.com
TEL: (69) 3441-7525

1. REQUERENTE:

NOME: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA/RO

ENDEREÇO: AVENIDA OLAVO PIRES, Nº 2129

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CORUMBIARA

ESTADO: RONDÔNIA

CEP: 76.995-000

CNPJ: 63.762.041/0001-35

TELEFONE/FAX: (69) 3343-2192

E-MAIL: prefcorumbiara@websat.com.br

SITE OFICIAL: www.corumbiara.ro.gov.br

1.1. RESPONSÁVEL TÉCNICA

NOME: ELISANGELA GOMES TEODORO

ENDEREÇO: RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, Nº 1752

MUNICÍPIO: CACOAL

ESTADO: RONDÔNIA

CEP: 78.338-000

TÍTULO: ENGENHEIRA AGRÔNOMA

CREA Nº: 14034 D

E-MAIL: elisangela.teodorogomes2386@gmail.com

TELEFONE: (69) 9 9938-6324

SUMÁRIO

1. REQUERENTE	2
1.1. Responsável Técnica.....	2
2. INTRODUÇÃO	4
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
4. VALOR DE TERRA NUA (VTN).....	4
5. DA APTIDÃO AGRICOLA DAS TERRAS	5
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	6
6.1. Solos Presentes No Município	6
7. ASPECTOS FÍSICOS	9
8. METODOLOGIA	10
9. CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS	11
10. AVALIAÇÃO	13
11. CONCLUSÃO	13
12. TABELA - VTN	14
13. REGISTROS FOTOGRAFICOS.....	15
14. ENCERRAMENTO.....	19



2. INTRODUÇÃO

Pelo presente trabalho, a empresa MACKENZIE ENGENHARIA E ARQUITETURA, aqui denominada simplesmente CONTRATADA, desenvolveu o Laudo Técnico de Avaliação do valor da Terra Nua (VTN) do Município de Corumbiara/RO. A coordenadora e principal autora do referido trabalho, foi a Eng.º Agrônoma Elisangela Gomes Teodoro, responsável pela condução adequada e elaboração do Laudo Técnico circunstanciado sobre o município.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Avaliação foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da Terra Nua, no município de Corumbiara/RO. Para fins cadastrais e tributários, visando a atender as instruções e normativo nº 1877/19 e nº 1.640/16 da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), previsto no art. 14 da Lei nº 9.393, de dezembro de 1996.

4. VALOR DA TERRA NUA (VTN)

O Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do imóvel rural, excluindo os valores de mercado relativos a:

- I – construções, instalações e benfeitorias;
- II – culturas permanentes e temporárias;
- III – pastagens cultivadas e melhoradas;
- IV – florestas plantadas.

“Art. 32. Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do solo com sua superfície, bem assim das florestas naturais, das matas nativas e das pastagens que integrar o imóvel rural”.

Sendo observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I - localização do imóvel;
- II - aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

5. DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto na 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 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.

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Corumbiara é um município brasileiro do estado de Rondônia. A Colonização do município teve início com a chegada de colonos, que tomariam posse dos lotes rurais doados pelo INCRA, em 1980 através de NUAR Nova Esperança, integrante do Projeto de Colonização Paulo Assis Ribeiro. Os primeiros habitantes do referido município foram os índios, mas, com a chegada do homem branco eles se evadiram da região. Hoje a população de Corumbiara é constituída por uma grande parte de miscigenação, povos vindos de outras regiões do país.

A denominação de Corumbiara foi à homenagem ao rio afluente da margem direita do rio Guaporé. Tornou-se destaque do núcleo agropecuário, com

expressivo desenvolvimento sócio-econômico, sendo elevado à categoria de município e distrito, pela Lei Estadual nº 377, de 13 de fevereiro de 1992, sendo desmembrado da área territorial dos municípios de Colorado do Oeste e Vilhena. O município de Corumbiara é constituído de Distritos.

Sendo Distrito de Verde Seringal, criado pela Lei Municipal nº 041, de 14 de outubro de 1993, tendo como Limites Territoriais. **Distrito de Alto Guarajus**, **Distrito de Rondolândia e Distrito de Vitoria da União**, esses criado pela Lei Municipal nº 383, de 07 de julho de 2003.

O município se estende por 3.060,321 km², sua população estimada em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) era de 8.783 habitantes, com densidade demográfica de 2,87 habitantes por km² e IDH de 0,613 segundo IBGE/2010.

Sendo vizinho dos municípios de Cerejeira e Chupinguaia. Corumbiara fica situada a 162,05 km a Sul-Oeste de Vilhena, sendo a maior cidade próxima e 731,1 km da capital Porto Velho.

O município de Corumbiara situa-se a 340 metros de altitude, sendo suas coordenadas geográficas: Latitude: 12°59'55" sul, longitude: 60°56'37" oeste. O clima Equatorial amazônico ou clima Tropical, tipicamente quente e úmido segundo a classificação climática de Koppen-Geiger.

A situação hídrica é caótica e demanda ações emergenciais para fomentar a recuperação das áreas degradadas ao longo dos rios e, principalmente, nos entornos das nascentes. Trata-se de uma região com enorme potencial hídrico e que exerce grande influência no rio Guaporé.

7.1. Solos presentes no município:

Podzolicos Amarelo Distroficos:

São solos minerais, não-hidro mórficos, com horizonte A ou E (horizonte de perda de argila, ferro ou matéria orgânica, de coloração clara) seguido de horizonte B textural, com nítida diferença entre os horizontes. Apresentam horizonte B de cor avermelhada até amarelada e teores de óxidos de ferro inferiores a 15%. Podem ser eutróficos, distróficos ou álicos. Nesses solos, constata-se grande diversidade nas propriedades de interesse para a fertilidade

e uso agrícola (teor variável de nutrientes, textura, profundidade, presença ou ausência de cascalhos, pedras o concreções, ocorrência em diferentes posições na paisagem, entre outras). Dessa forma, torna-se difícil generalizar suas qualidades.

Quando a fertilidade natural é elevada e não há pedregosidade, sua aptidão é boa para agricultura. São particularmente indicados para situações em que não é possível grandes aplicações de capital para o melhoramento e a conservação do solo e das lavouras, o que é mais comum em áreas de agricultura familiar.

Latossolo Vermelho-Escuro Eutrófico:

Apresentam cores **vermelhas** acentuadas, devido aos teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário em ambientes bem drenados, e características de cor, textura e estrutura uniformes em profundidade. Por serem profundos e porosos ou muito porosos, apresentam condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade, principalmente se forem eutróficos, sendo de fertilidade alta.

Latossolo Vermelho-Amarelos Eutróficos:

Solos com fragmentos de rochas e minerais primários pouco alterados ou horizonte incipiente dentro de 200 cm da superfície. São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação fosfatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

Latossolo Amarelos Distróficos:

São solos bastante uniformes em termos de cor, textura e estrutura; são profundos e muito profundos, bem drenados, com predominância de textura argilosa e muito argilosa. Nos tabuleiros, predominam em relevo plano e suave ondulado, mas nas áreas do cristalino são encontrados em relevo desde ondulado a montanhosos. Principal limitação destes solos é a baixa fertilidade

natural, necessitando da correção da acidez e da adubação para obtenção de boas colheitas.

Quando ocorrem em relevo acidentado apresentam forte restrição, não sendo recomendados para uso com agropecuária devido ao risco de degradação pela erosão hídrica. São solos de fácil manejo e mecanização nas áreas com relevo plano e suave ondulado, principalmente quando não são coesos

São solos aptos a exploração agrícola e pecuária, porém, com estrutura física adequada. Não apresentam quaisquer restrições. Podendo ser feita a correção do solo, facilmente através de adição de corretivos e adubos, e assim, obter resposta satisfatória em relação a produtividade.

7. ASPECTOS FÍSICOS:

Área geográfica: 3.060,321 km² (2010)

CEP: 76.995-000

Lei de criação: Lei nº 377, de 13.02.1992.

Microrregião VIII - Colorado do Oeste: Corumbiara, Cabixi, Cerejeiras e Colorado do Oeste e Pimenteiras do Oeste.

Limites: ao Norte, Chupinguaia e Vilhena, ao Sul, Cerejeiras, a Leste, Vilhena e Colorado do Oeste; a Oeste, Pimenteiras do Oeste.

Distância à capital do Estado: 731,2 km.

Distrito ou povoado: Alto Guarajus, Vitoria da União, Rondolandia e Verde Seringal

8. METODOLOGIA

Para avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Corumbiara/RO foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estão em conformidade com a NBR nº 14.653 – 1 – Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR nº 14.653-3 – Avaliação de bens, parte 3 – Imóveis Rurais. Que identifica o valor de mercado do bem técnico de atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Esta parte da ABNT NBR 14653-3 detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais. No entanto, diante da necessidade de se chegar aos valores das terras nuas, a RECEITA FEDERAL BRASILEIRA (RFB), Instituiu uma instrução Normativas nº 1.877/2019 datada de 14 de março de 2019, ao qual divide as áreas rurais.

9. CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras

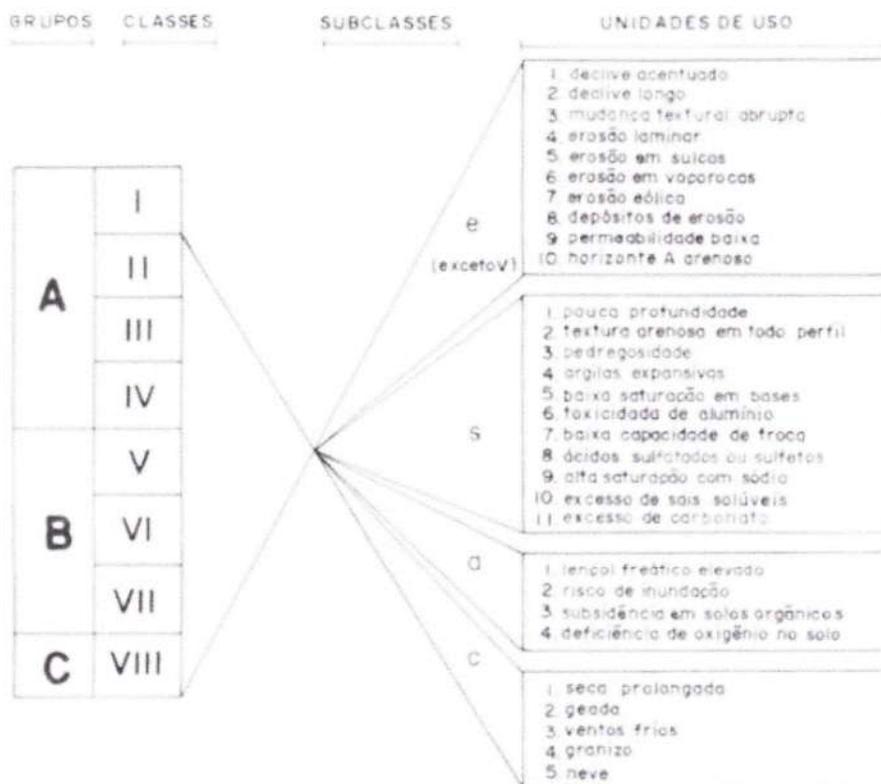


Figura. Esquema dos grupos, classes e subclasses e unidades de capacidade de uso das terras (adaptado de PERALTA, 1963).

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento abrangendo quatro classes:

- **Classe I:** Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- **Classe II:** Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos.



- **Classe III:** Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- **Classe IV:** Terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto à conservação do solo.

Portanto, as culturas anuais são indicadas para as classes I a III, sendo possível na classe IV desde que ocasionalmente como na implantação de culturas perenes, ou na reforma das pastagens, culturas perenes e semi-perene (café, fruticultura, cana-de-açúcar) podem englobar até a classe IV.

Grupo B: inclui as terras impróprias para lavouras, mas adaptáveis para pastagens, silvicultura e refúgio da vida silvestre:

- **Classe V:** Terras sem práticas especiais de conservação, mas com outras limitações porque possuem risco de inundação frequente devido ao encharcamento. Pastagens e reflorestamento são seus principais usos após a drenagem.
- **Classe VI:** Terras com limitações tão severas quanto a degradação que são impróprias para cultivos, por isso pastagens e reflorestamento são os usos recomendados.
- **Classe VII:** Terras com limitações com problemas complexos de conservação de solos e impróprias para culturas, pastagens e reflorestamentos são os usos indicados.

Portanto, as terras da classe V possui limitação de excesso de água, as de classes VI e VII erosão e/ou baixa fertilidade natural são os principais problemas e nessas condições não são recomendadas para culturais anuais, mas podem ser adaptadas para pastagens e reflorestamento.



Grupo C: engloba terras impróprias para exploração econômica, servindo para recreação:

Classe VIII: Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.

10. AVALIAÇÃO

Em entendimento a instrução Normativa RBF nº 1.877/2019, a prefeitura Municipal de Corumbiara realizou em 2020 a avaliação do VTN para as áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna e/ou flora.

Para avaliação, foram realizadas visitas a propriedades do município de Corumbiara, com auxílio do Sr. Rubens da Secretaria Municipal de Finanças e Administração – SEMAF, nos dias 24/04/2020 e 28/05/2020.

Durante a avaliação, para se chegar ao valor, foi levado em consideração a localização do imóvel e sua aptidão agrícola. Devido ao acesso de alguns locais, os valores acabam variando. Essa variação de valores pode ocorrer até mesmo em uma única propriedade.

11. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019, seguem em anexo tabela com as informações sobre o Valor de Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Corumbiara e Distritos/RO para o ano de 2020.



12. TABELA – VTN

VITÓRIA DA UNIÃO

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	16.128,00	15.786,00	6.795,00	11.157,02	9.297,51	5.850,00

ALTO GUARAJÚS

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	13.095,00	12.798,00	4.095,00	12.150,00	11.907,00	3.510,00

RONDOLÂNDIA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	13.455,00	13.212,00	4.050,00	9.000,00	7.200,00	3.735,00

VERDE SERINGAL

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	13.014,00	12.645,00	4.455,00	5.850,00	5.578,50	3.719,00

P.A. ADRIANA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	13.032,00	12.618,00	4.590,00	9.297,00	7.437,60	3.690,00

P.A. NOVO ZÉ BENTÃO. ALZIRA, ÁGUA VIVA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	9.135,00	8.640,00	2.700,00	9.000,00	8.325,00	2.700,00

ENTORNO DA SEDE DO MUNICÍPIO

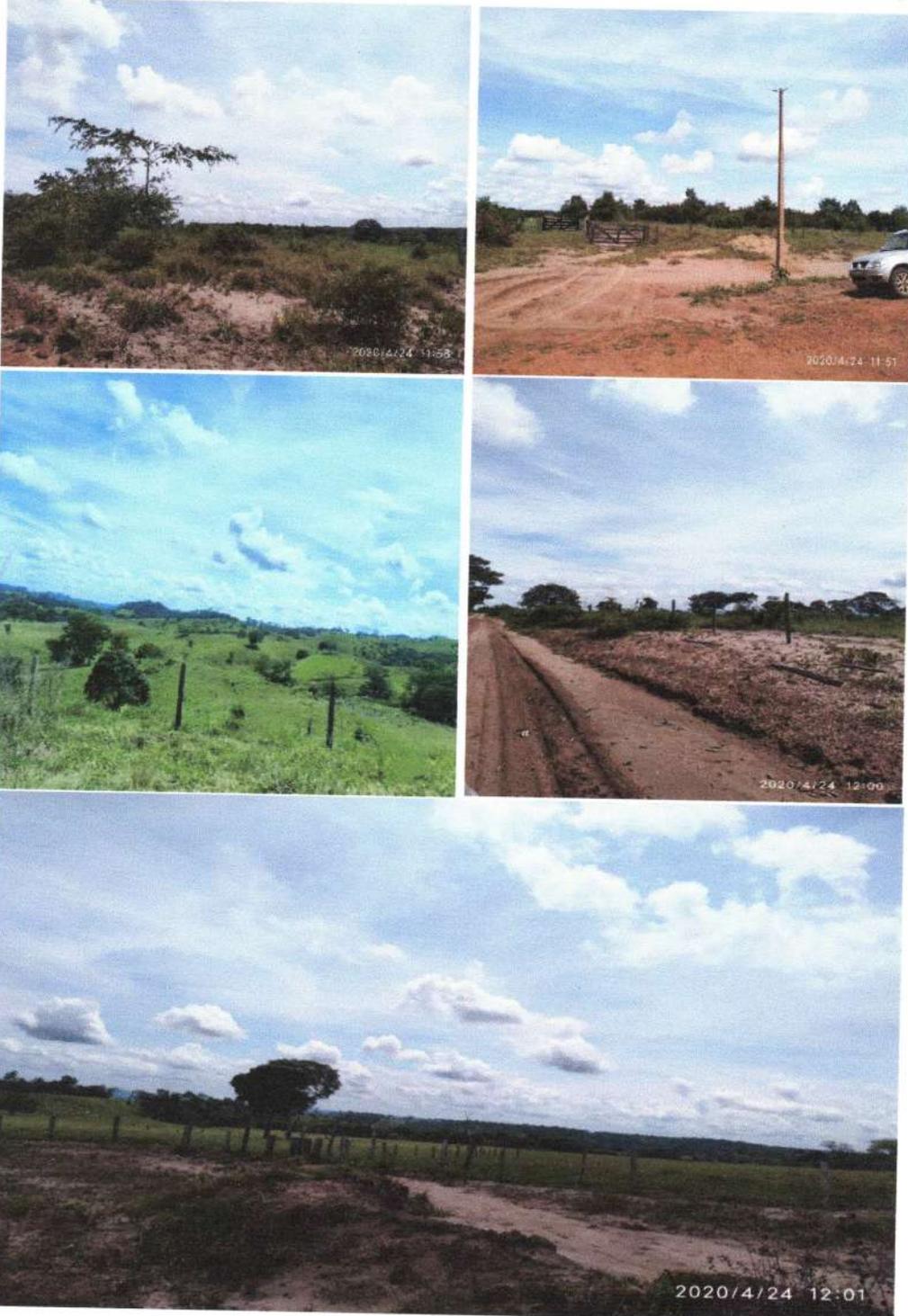
ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	19.728,00	19.395,00	9.450,00	14.875,20	13.015,80	9.000,00

VTN MÉDIO DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2020	13.941,00	13.584,85	5.162,13	13.107,85	12.517,06	4.737,85

13. REGISTROS FOTOGRAFICOS

❖ VERDE SERINGAL



❖ **RONDOLÂNDIA**

