

Laudo de Avaliação



Cruzaltense/RS, 26 de junho de 2019.

Eng. Agrônomo André Gazzoni
Av. Pedro Álvares Cabral nº 301 - Centro
Cruzaltense-RS CEP: 99665-000
Tel. (54) 99138-8606



Sumário

1 - Solicitante	2
2 - Objetivo	2
3 - Método Avaliatório	2
4 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	2
5 - Descrição da região	3
5.1. Dados Geográficos	3
5.2. Hidrografia	3
5.3. Clima	4
5.4. Solos	4
5.4. Aptidão Agrícola	4
6 – Objetos da Avaliação	4
6 – Pesquisa de mercado	5
6.1 – Caracterização e homogeneização das amostras	5
6.1.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	6
6.2 – Caracterização e homogeneização das amostras	7
6.2.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	8
6.3 – Caracterização e homogeneização das amostras	8
6.3.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	9
6.4 – Caracterização e homogeneização das amostras	10
6.4.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	10
6.5 – Caracterização e homogeneização das amostras	11
6.5.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	12
6.6 – Caracterização e homogeneização das amostras	12
6.6.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)	13
7 - Diagnóstico do mercado atual	14
8 - Conclusão	15
9 – Fator de imprecisão	15
10 - Referências	16
10 - Anexo	17
10. 1 – Mapa Municipal Estatístico (Censo 2010)	17
11 - Apêndices	18
11.1 - Relatório Fotográfico	18
11.2 – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	19

Laudo de Avaliação

Conforme ABNT NBR 14.653-3 Avaliação de Bens

1 - Solicitante

Prefeitura Municipal de Cruzaltense/RS

2 - Objetivo

Avaliação do Valor de Terra Nua (VTN) para fins de cálculo de ITBI e ITR para o ano-base 2019.

3 - Método Avaliatório

Utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** em conformidade com a ABNT NBR 14.653-3, respeitando os critérios para o estabelecimento das amostras conforme estabelecido na IN RFB 18.77 de 14 de março de 2019. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado local. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

4 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Para o cálculo do VTN considerou-se o exposto na IN RFB 18.77, sendo “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 ainda, 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^p que foram considerados na coleta e na homogeneização das amostras utilizadas para a definição do VTN em hectares.

5 - Descrição da região

A seguir, caracteriza-se o território do município de Cruzaltense/RS quanto a geografia, hidrografia, clima, solos e aptidão agrícola.

5.1. Dados Geográficos

Cruzaltense localiza-se na região norte do estado do Rio Grande do Sul/RS, a uma latitude de 27°40'6.12"S e a uma longitude de 52°38'55.64"O, estando sua sede a uma altitude de 550 metros em relação ao nível médio dos mares. O município possui uma área de 166,883 quilômetros quadrados, tendo confrontações geográficas com os seguintes municípios: ao Norte com Entre Rios do Sul, ao Sul com Campinas do Sul, ao Oeste com São Valentim e Ponte Preta, e a Leste com a Barragem do Rio Passo Fundo.

A população estimada do município, conforme o IBGE (2018), é de 1.870 pessoas, sendo que 77% da população reside na área rural e 23% na área urbana. Sua demografia é etnicamente variada, com forte influência italiana e alemã, o que se reflete especialmente nas culturas agrícolas e nas atividades econômicas desenvolvidas no município.

5.2. Hidrografia

Cruzaltense apresenta a hidrografia composta predominantemente por rios, córregos e arroios. Estes arroios apresentam no geral, largura de 0,5 até 3 metros. Em função das características topográficas do município, situado em um divisor de águas, os arroios apresentam escoamento preferencial Sul-Norte e Leste-Norte. O curso d'água predominante é a do Rio Erechim com uma largura média de 25 metros, perpassando todo o território do município. O lago da barragem do Rio Passo Fundo situa-se a Oeste do município, composto por terras planas e agriculturáveis. O município apresenta inúmeros reservatórios artificiais de água, utilizados especialmente na atividade de piscicultura.

5.3. Clima

O clima úmido temperado é predominante, fazendo no verão, a temperatura média de 25°C e no inverno temperaturas próximas 0°C, ocasionando geadas. O inverno, em geral, é frio e chuvoso. A passagem do ar vindo das altas pressões polares ocasiona as frentes frias, que inicialmente provocam chuvas.

5.4. Solos

O tipo de solo predominante no município é o Latossolo sendo profundos, bem drenados, ácidos e de baixa fertilidade, podendo apresentar toxidez por alumínio para as plantas. Entretanto, a profundidade do solo associada ao relevo suave os torna de boa aptidão agrícola, desde que corrigida a fertilidade química, podendo ser utilizados com culturas de inverno e de verão abrangendo aproximadamente 60% do território e localiza-se na parte sul e oeste do município. A outra parte do território correspondente a 40% e é do tipo Neossolo que são solos pouco desenvolvidos e normalmente rasos, de formação muito recente, encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem. O uso está restrito ao relevo e a baixa profundidade, exigindo práticas conservacionistas severas, que localiza-se na parte norte e oeste do município.

5.4. Aptidão Agrícola

Cruzaltense possui solos aptos à agricultura em sua maior extensão territorial. No entanto, existem solos com afloramento de rochas (rasos) e com a ocorrência de aclives e/ou declives que inviabilizam a mecanização agrícola.

A matriz produtiva do município é baseada na monocultura da soja, sendo as principais culturas de verão, a soja e o milho e, no inverno, o trigo e a aveia. Outras atividades desenvolvidas são a avicultura de corte e a bovinocultura de leite.

6 – Objetos da Avaliação

A coleta e a identificação das amostras de terras nuas desta Avaliação seguiu conforme o exposto na IN RFB 18.77, de 14 de março de 2019, seguindo os critérios de: “localização” a partir da sede do município; “dimensão” do imóvel rural em hectares e; “aptidão agrícola”, conforme descrito a seguir:

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.

A homogeneização das amostras seguiu em conformidade com a ABNT NBR 14.653-3 *Avaliação de Bens, Parte 3: Imóveis Rurais*.

6 – Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado identificou 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes a cada uma das aptidões agrícolas mencionadas no item anterior (5 – *Objetos da Avaliação*) e enumeradas a seguir:

6.1 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de “aptidão boa” caracterizam-se por serem Latossolos profundos, bem drenados, sem presença de pedras, ácidos e de

baixa fertilidade, podendo apresentar toxidez por alumínio para as plantas. Entretanto, a profundidade do solo associada ao relevo suave os torna de boa aptidão agrícola, desde que corrigida a fertilidade química. A topografia do relevo é levemente ondulada, sua área agricultável é próxima a 100%, onde estão sendo cultivadas culturas anuais como soja, milho, trigo, aveia e feijão

Tabela 1 - Aptidão Agrícola I: "lavoura - aptidão boa"

AMOSTRA	FONTE	APTIDÃO AGRÍCOLA	LOCALIZAÇÃO (KM)	DIMENSÃO (HA)	VALOR TOTAL (R\$)*	VALOR DO HECTARE (R\$)
1	Cleomar P Baruffi	Lavoura Temporária	1,50	20,00	1.330.000,00	66.500,00
2	Ocilda Tereza Palharini	Lavoura Temporária	4,50	30,00	1.785.000,00	59.500,00
3	Elenilton Ceccato	Lavoura Temporária	12,00	3,50	232.750,00	66.500,00
4	Oswaldo Bartzsch	Lavoura Temporária	11,00	17,20	963.200,00	56.000,00
5	André Tentim	Lavoura Temporária	1,50	6,50	432.250,00	66.500,00

* Preços do tipo "oferta"

Média Amostral (R\$): 63.000,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 72.450,00

<15% 53.550,00

6.1.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 2 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

Amostra	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fator Oferta 10%	Valor do ha Homogeneizado	Valor Real (R\$)
1	20,00	1.330.000,00	66.500,00	6.650,00	59.850,00	1.197.000,00
2	30,00	1.785.000,00	59.500,00	5.950,00	53.550,00	1.606.500,00
3	3,50	232.750,00	66.500,00	6.650,00	59.850,00	209.475,00
4	17,20	963.200,00	56.000,00	5.600,00	50.400,00	866.880,00
5	6,50	432.250,00	66.500,00	6.650,00	59.850,00	389.025,00



6.1.1.1 Memória de cálculo da média aritmética

Média Aritmética (R\$): $315.000,00/5,00 = 63.000,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$): $283.500,00 /5,00 = 56.700,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola I - "lavoura boa" (R\$): **59.850,00**

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

6.2 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de “aptidão boa” caracterizam-se por serem Latossolos profundos, bem drenados, com presença de pedras, ácidos e de baixa fertilidade, podendo apresentar toxidez por alumínio para as plantas. Entretanto, a profundidade do solo associada ao relevo ondulado os torna de boa aptidão agrícola, desde que corrigida a fertilidade química. Topografia do relevo é ondulada, onde estão sendo cultivadas culturais anuais como soja, milho, trigo, aveia e feijão.

Tabela 3 – Aptidão Agrícola II: “lavoura – aptidão regular”

Amostra	Fonte	Aptidão Agrícola	Localização (km)	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)*	Valor do hectare (R\$)
1	Loedir Oscar Fontana	Lavoura Temporária	9,00	17,50	882.000,00	50.400,00
2	Sadi Perkun	Lavoura Temporária	8,00	11,00	539.000,00	49.000,00
3	Jandir Witter	Lavoura Temporária	13,00	3,50	183.750,00	52.500,00
4	Élio Sadi Brack	Lavoura Temporária	12,00	8,00	436.800,00	54.600,00
5	Antônio Laju de Oliveira	Lavoura Temporária	14,00	4,00	196.000,00	49.000,00

* Preços do tipo “oferta”

Média Amostral (R\$): 51.100,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 58.765,00

<15% 43.435,00

6.2.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 4 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

Amostra	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fator Oferta 10%	Valor do ha Homogeneizado	Valor Real (R\$)
1	17,50	882.000,00	50.400,00	5.040,00	45.360,00	793.800,00
2	11,00	539.000,00	49.000,00	4.900,00	44.100,00	485.100,00
3	3,50	183.750,00	52.500,00	5.250,00	47.250,00	165.375,00
4	8,00	436.800,00	54.600,00	5.460,00	49.140,00	393.120,00
5	4,00	196.000,00	49.000,00	4.900,00	44.100,00	176.400,00

6.2.1.1 Memória de cálculo da média aritmética

Média Aritmética (R\$): $255.500,00/5,00 = 51.100,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$): $229.950,00/5,00 = 45.990,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola II - "lavoura regular" (R\$): **R\$ 48.545,00**

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

6.3 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de “aptidão restrita” caracterizam-se por serem do tipo Neossolos sendo normalmente rasos, de formação muito recente, encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem raso com textura argilosa, apresentando relevo fortemente ondulado. O uso está restrito ao relevo e a baixa profundidade, exigindo práticas conservacionistas severas. Estão sendo cultivadas culturais anuais como soja, milho, trigo, aveia e feijão e também a bovinocultura leiteira.



Tabela 5 – Aptidão Agrícola III: “lavoura – aptidão restrita”

Amostra	Fonte	Aptidão Agrícola	Localização (km)	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)*	Valor do hectare (R\$)
1	Itamar Kusiak	Lavoura Temporária	15,00	7,50	157.500,00	21.000,00
2	Dolcimar Krause	Lavoura Temporária	9,00	13,40	375.200,00	28.000,00
3	Pedro Saúgo	Lavoura Temporária	10,50	3,80	133.000,00	35.000,00
4	Adelino Lopes	Lavoura Temporária	11,00	12,50	393.750,00	31.500,00
5	Valdecir Eitutis	Lavoura Temporária	15,00	3,00	94.500,00	31.500,00

* Preços do tipo “oferta”

Média Amostral (R\$): 29.400,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 33.810,00

<15% 24.990,00

6.3.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 6 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

Amostra	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fator Oferta 10%	Valor do ha Homogeneizado	Valor Real (R\$)
1	7,50	157.500,00	21.000,00	2.100,00	18.900,00	141.750,00
2	13,40	375.200,00	28.000,00	2.800,00	25.200,00	337.680,00
3	3,80	133.000,00	35.000,00	3.500,00	31.500,00	119.700,00
4	12,50	393.750,00	31.500,00	3.150,00	28.350,00	354.375,00
5	3,00	94.500,00	31.500,00	3.150,00	28.350,00	85.050,00

6.3.1.1 Memória de cálculo da média aritmética:

Média Aritmética (R\$): $147.000,00/5 = 29.400,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$) $132.300,00/5 = 26.460,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola III - "lavoura restrita" (R\$): **27.930,00**

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

6.4 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de “pastagem plantada” caracterizam-se por serem do tipo Neossolos sendo normalmente rasos, de formação muito recente, encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem raso com textura argilosa, apresentando relevo fortemente ondulado. Seu uso está restrito ao relevo e a baixa profundidade, exigindo práticas conservacionistas severas. Estão sendo cultivadas pastagem anual ou perene para a atividade de bovinocultura leiteira.

Tabela 7 – Aptidão Agrícola IV: “pastagem plantada”

Amostra	Fonte	Aptidão Agrícola	Localização (km)	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)*	Valor do hectare (R\$)
1	Valderez Mueller	Lavoura Temporária	12,00	5,00	70.000,00	14.000,00
2	Oswaldo Kroll	Lavoura Temporária	10,00	3,00	52.500,00	17.500,00
3	Amauri Witter	Lavoura Temporária	13,50	6,00	84.000,00	14.000,00
4	Amauri Oliveira	Lavoura Temporária	15,00	2,00	35.000,00	17.500,00
5	Luiz Kusiak	Lavoura Temporária	14,50	2,00	35.000,00	17.500,00

* Preços do tipo “oferta”

Média Amostral (R\$): 16.100,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 18.515,00

<15% 13.685,00

6.4.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 8 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

Amostra	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fator Oferta 10%	Valor do ha Homogeneizado	Valor Real (R\$)
1	5,00	70.000,00	14.000,00	1.400,00	12.600,00	63.000,00
2	3,00	52.500,00	17.500,00	1.750,00	15.750,00	47.250,00
3	6,00	84.000,00	14.000,00	1.400,00	12.600,00	75.600,00
4	2,00	35.000,00	17.500,00	1.750,00	15.750,00	31.500,00
5	2,00	35.000,00	17.500,00	1.750,00	15.750,00	31.500,00

6.4.1.1 Memória de cálculo da média aritmética

Média Aritmética (R\$): $80.500,00/5,00 = 16.100,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$): $72.450,00/5,00 = 14.490,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola IV - "pastagem plantada" (R\$): **15.295,00**

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

6.5 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de “silvicultura ou pastagem natural” caracterizam-se por serem do tipo Neossolos sendo normalmente rasos, de formação muito recente, encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem raso com textura argilosa, apresentando relevo fortemente ondulado. Seu uso está restrito ao relevo e a baixa profundidade, exigindo práticas conservacionistas severas. Atualmente, estão sendo utilizados para a silvicultura ou de pastagem natural.

Tabela 9 – Aptidão Agrícola V: “silvicultura ou pastagem natural”

Amostra	Fonte	Aptidão Agrícola	Localização (km)	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)*	Valor do hectare (R\$)
1	Itamar Kusiak	Lavoura Temporária	15,00	1,30	29.120,00	22.400,00
2	Vicente Karlinski	Lavoura Temporária	12,00	1,00	23.800,00	23.800,00
3	Paulina Secco	Lavoura Temporária	13,00	1,50	28.350,00	18.900,00
4	Diego Segel	Lavoura Temporária	14,00	2,00	39.200,00	19.600,00
5	Loedir Oscar Fontana	Lavoura Temporária	8,50	0,50	10.500,00	21.000,00

* Preços do tipo “oferta”

Média Amostral (R\$): 21.140,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 24.311,00

<15% 17.969,00

6.5.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 10 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

Amostra	Dimensão (ha)	Valor total (R\$)	Valor do hectare (R\$)	Fator Oferta 10%	Valor do ha Homogeneizado	Valor Real (R\$)
1	1,30	29.120,00	22.400,00	2.240,00	20.160,00	26.208,00
2	1,00	23.800,00	23.800,00	2.380,00	21.420,00	21.420,00
3	1,50	28.350,00	18.900,00	1.890,00	17.010,00	25.515,00
4	2,00	39.200,00	19.600,00	1.960,00	17.640,00	35.280,00
5	0,50	10.500,00	21.000,00	2.100,00	18.900,00	9.450,00

6.5.1.1 Memória de cálculo da média aritmética

Média Aritmética (R\$): $105.700,00/5,00 = 21.140,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$): $95.130,00/5,00 = 19.026,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola V - " silvicultura ou pastagem natural " (R\$):
20.083,00

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

6.6 – Caracterização e homogeneização das amostras

As amostras classificadas como sendo de "preservação da fauna ou flora" caracterizam-se por serem do tipo Neossolos sendo normalmente rasos, de formação muito recente, encontrados nas mais diversas condições de relevo e



drenagem raso com textura argilosa, apresentando relevo montanhoso. Seu uso está restrito ao relevo e a baixa profundidade, exigindo práticas conservacionistas severas. Estão sendo usados para preservação da fauna e da flora, áreas de preservação permanente, reserva legal, dentre outras finalidades.

Tabela 11 – Aptidão Agrícola VI: “preservação da fauna ou flora”

<i>Amostra</i>	<i>Fonte</i>	<i>Aptidão Agrícola</i>	<i>Localização (km)</i>	<i>Dimensão (ha)</i>	<i>Valor total (R\$)*</i>	<i>Valor do hectare (R\$)</i>
1	Luiz Karlinski	Lavoura Temporária	10,00	6,00	63.000,00	10.500,00
2	Iedo Kissmann	Lavoura Temporária	3,50	11,00	123.200,00	11.200,00
3	Adair Cecco	Lavoura Temporária	11,00	5,00	47.250,00	9.450,00
4	Vanderlei Zorawski	Lavoura Temporária	13,00	5,00	49.000,00	9.800,00
5	Grazielo Granzoto	Lavoura Temporária	12,00	4,00	47.600,00	11.900,00

* Preços do tipo "oferta"

Média Amostral (R\$): 10.570,00

Intervalo de confiança (R\$)

>15% 12.155,50

<15% 8.984,50

6.6.1 Homogeneização pelo Fator de Oferta (FO)

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel e, considerando o tipo de negociação (à vista ou parcelado), torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) de 10% para adequá-los ao valor de mercado.

Tabela 12 – Homogeneização pelo fator de oferta (10%)

<i>Amostra</i>	<i>Dimensão (ha)</i>	<i>Valor total (R\$)</i>	<i>Valor do hectare (R\$)</i>	<i>Fator Oferta 10%</i>	<i>Valor do ha Homogeneizado</i>	<i>Valor Real (R\$)</i>
1	6,00	63.000,00	10.500,00	1.050,00	9.450,00	56.700,00
2	11,00	123.200,00	11.200,00	1.120,00	10.080,00	110.880,00
3	5,00	47.250,00	9.450,00	945,00	8.505,00	42.525,00
4	5,00	49.000,00	9.800,00	980,00	8.820,00	44.100,00
5	4,00	47.600,00	11.900,00	1.190,00	10.710,00	42.840,00

6.6.1.1 Memória de cálculo da média aritmética

Média Aritmética (R\$): $52.850,00/5,00 = 10.570,00$

Cálculo da média homogeneizada (R\$): $47.565,00/5,00 = 9.513,00$

Valor do VTN/ha da aptidão agrícola VI - "preservação da fauna ou flora" (R\$):
10.041,50

Fator de imprecisão: 5% para ↑ ou para ↓

7 - Diagnóstico do mercado atual

Conforme a finalidade da avaliação, observou-se apenas os valores da terra nua, ou seja, não valorou-se as culturas, benfeitorias e/ou melhorias implementadas nas amostras coletadas. Visualiza-se na Tabela 13 a síntese da apuração do VTN do presente Laudo e respectivas aptidões agrícolas.

Tabela 13 – Síntese da apuração do VTN por Aptidão Agrícola

<i>Amostra</i>	<i>Valor do VTN(R\$)/ha</i>
<i>Aptidão Agrícola I: "lavoura - aptidão boa"</i>	59.850,00
<i>Aptidão Agrícola II: "lavoura - aptidão regular"</i>	48.545,00
<i>Aptidão Agrícola III: "lavoura - aptidão restrita"</i>	27.930,00
<i>Aptidão Agrícola IV: "pastagem plantada"</i>	15.295,00
<i>Aptidão Agrícola V: "silvicultura ou pastagem natural"</i>	20.083,00
<i>Aptidão Agrícola VI: "preservação da fauna ou flora"</i>	10.041,50

8 - Conclusão

Diante das nossas considerações e de acordo com a metodologia desenvolvida, conclui-se que o **Valor da Terra Nua (VTN) por hectare (ha)** dos imóveis rurais tipo: a) Aptidão Agrícola I: “lavoura – aptidão boa” é de **R\$ 59.850,00** (cinquenta e nove mil e oitocentos e cinquenta reais); b) Aptidão Agrícola II: “lavoura – aptidão regular” é de **R\$ 48.545,00** (quarenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais); c) Aptidão Agrícola III: “lavoura – aptidão restrita” é de **R\$ 27.930,00** (vinte e sete mil e novecentos e trinta reais); d) Aptidão Agrícola IV: “pastagem plantada” é de **R\$ 15.295,00** (quinze mil e duzentos e noventa e cinco reais); e) Aptidão Agrícola V: “silvicultura ou pastagem natural” é de **R\$ 20.083,00** (vinte mil e oitenta e três reais) e; f) Aptidão Agrícola VI: “preservação da fauna ou flora” é de **R\$ 10.041,50** (dez mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos).

9 – Fator de imprecisão

O fator de imprecisão desta avaliação é de 5% do seu valor.

Cruzaltense/RS, 26 de junho de 2019.



André Gazzoni
Engenheiro Agrônomo
CREA/RS 151305

10 - Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de Bens: Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, p. 1-9. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3: Avaliação de Bens: Parte 3: Imóveis rurais**. Rio de Janeiro, p. 1-27. 2004.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia: Fundamentos Práticos**. 2ª ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2011, p. 43-54.

INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: < <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=99225&visao=anotado> > acesso em 20 jun 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades**. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/cruzaltense/panorama> > Acesso em 23 jun 2019.

_____. **Portal de Mapas**. Disponível em: < <https://portaldemapas.ibge.gov.br/portal.php#mapa104056> > Acesso em 23 jun 2019.

PEREIRA, Luis Portella. **Avaliação de Imóveis: para corretores de imóveis e gestores imobiliários**. 2ª ed. Porto Alegre: Ed. do Autor, 2014, p. 73-81.

STRECK, E. V. et al. **Solos do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre: UFRGS, 2008, p. 222

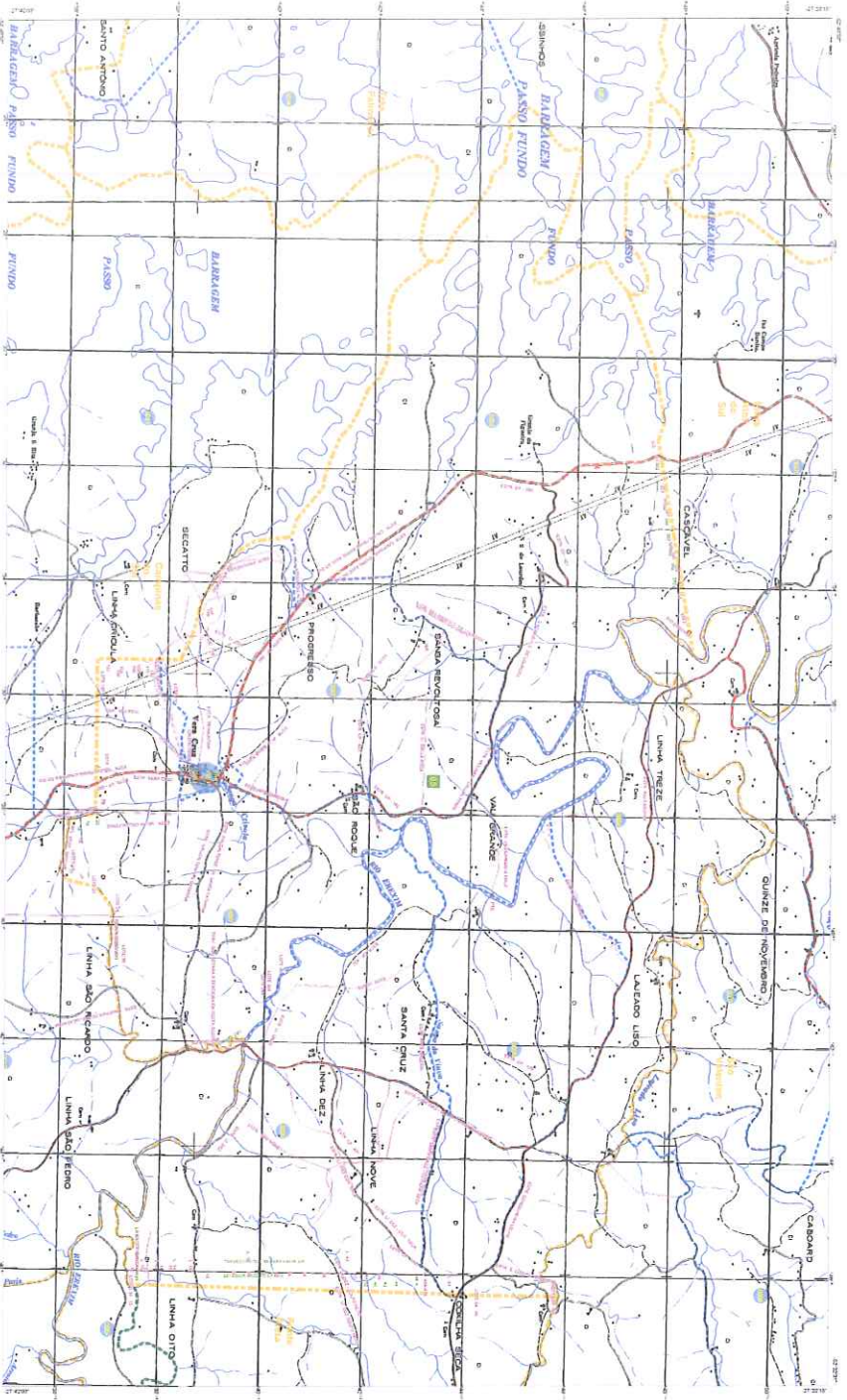


10 - Anexo

10. 1 – Mapa Municipal Estatístico (Censo 2010)

Cruzalense-RS

4306130



LEGENDA DE SIMBOLOS CONHECIMENTOS CARACTERÍSTICOS



CLASSIFICAÇÃO DE HABITAÇÕES



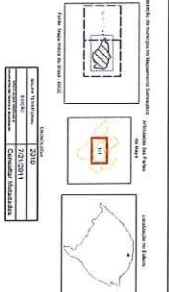
MAPA MUNICIPAL ESTADÍSTICO

Tipo de Habitação	Legenda
Habitados	[Símbolo: casa com pessoas]
Habitados em construção	[Símbolo: casa com andaime]
Desabitados	[Símbolo: casa vazia]
Desabitados em construção	[Símbolo: casa vazia com andaime]

Escala: 1:10.000

Código	Descrição
[Código]	[Descrição]
[Código]	[Descrição]
[Código]	[Descrição]

REGRAS PARA O USO DO MAPA



Cruzalense - RS

Município:	Cruzalense - RS
IBGE:	4306130
CEP:	95700-000
UF:	RS

11 - Apêndices

11.1 - Relatório Fotográfico



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 1



Legenda: Aptidão Agrícola I: "lavoura - aptidão boa"

Imagem 2



Legenda: Aptidão Agrícola I: "lavoura - aptidão boa"

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

Imagem 3



Legenda: Aptidão Agrícola II: "lavoura - aptidão regular"

Imagem 4



Legenda: Aptidão Agrícola II: "lavoura - aptidão regular"

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

Imagem 5



Legenda: Aptidão Agrícola III: "lavoura - aptidão restrita"

Imagem 6



Legenda: Aptidão Agrícola III: "lavoura - aptidão restrita"

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Imagem 7



Legenda: Aptidão Agrícola IV: "pastagem plantada"

Imagem 8



Legenda: Aptidão Agrícola IV: "pastagem plantada"

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

Imagem 9



Legenda: Aptidão Agrícola V: "silvicultura ou pastagem natural"

Imagem 10



Legenda: Aptidão Agrícola V: "silvicultura ou pastagem natural"

A purple handwritten signature or mark.

Imagem 11



Legenda: Aptidão Agrícola VI: "preservação da fauna ou flora""

Imagem 12



Legenda: Aptidão Agrícola VI: "preservação da fauna ou flora""

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

11.2 – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



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

Contratado

Carteira: RS151305	Profissional: ANDRÉ GAZZONI	E-mail: andregazzoni@gmail.com
RNP: 2205307428	Título: Engenheiro Agrônomo	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZALTENSE	E-mail: administracao@cruzaltense.rs.gov.br
Endereço: AVENIDA PEDRO ÁLVARES CABRAL 300	Telefone: (54) 3613 6032
Cidade: CRUZALTENSE	Bairro.: CENTRO
	CPF/CNPJ: 04213529000144
	CEP: 99665000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZALTENSE	CPF/CNPJ: 04213529000144
Endereço da Obra/Serviço: AVENIDA PEDRO ÁLVARES CABRAL 300	CEP: 99665000 UF: RS
Cidade: CRUZALTENSE	Bairro: CENTRO
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 0,01
Data Início: 22/06/2019	Prev.Fim: 28/12/2019
	Honorários(R\$): 6.440,00
	Ent.Classe: SENGFRS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AVALIAÇÃO DE TERRAS RURAIS PARA FINS DE ITBI E ITR	1,00	UN
Parecer Técnico	AVALIAÇÃO DE TERRAS RURAIS PARA FINS DE ITBI E ITR	1,00	UN
Elaboração de Relatório	AVALIAÇÃO DE TERRAS RURAIS PARA FINS DE ITBI E ITR	1,00	UN
Levantamento	MARCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.665	1,00	UN
Desenho Técnico	MARCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.665	1,00	UN
Memorial	MARCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.665	1,00	UN
Levantamento	MARCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.664	1,00	UN
Desenho Técnico	MARCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.664	1,00	UN
Memorial	MARCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DE MATRÍCULA 7.664	1,00	UN
Levantamento	LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO DAS MAT. 7664 E 7665	2,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 24/06/2019

 Cruzaltense-RS 06/19 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima _____ ANDRÉ GAZZONI	De acordo Kely José Longo CPF 887.845.090-15 Prefeito Municipal Pref. Mun. Cruzaltense PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZALTENSE
	Profissional	Contratante

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