



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



AMURC

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO DO CONTESTADO

MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA

FEVEREIRO – 2020



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

1. REQUERENTE

Requerente : Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC
Endereço : Rua Cornélio de Haro Varela, 1.835
Bairro : Água Santa
Município : Curitibanos
Estado : Santa Catarina
CEP : 88520-000
CNPJ : 11.552.269/0001-05
E-mail : amurc@amurc-sc.org.br
Fone : (49) 3241-0292
Contato : Diretor Executivo Valdir Tagliari – (49) 99983-4515

2. CONSULTOR

Responsável Técnico : Reginaldo Rocha Filho
Endereço : Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04
Bairro : Centro
E-mail : rbikudo@gmail.com
Município : Santa Cecília
Estado : Santa Catarina
CEP : 89540-000
Título : Engenheiro Florestal – RNP 1707092230
Fone : (49) 99819-9930

3. DADOS DO MUNICÍPIO

Município : Santa Cecília
Endereço : Rua João Goetten Sobrinho, 555
Bairro : Centro
Estado : Santa Catarina
CEP : 89540-000
CNPJ : 85.997.237/0001-41
E-mail : gabinete@santacecilia.sc.gov.br
Fone : (49) 3244-2032
Área do Município : 1.145,810 km²



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

4. OBJETOS

Constitui-se objeto deste Laudo Técnico, determinar a fixação consolidada do Valor da Terra Nua (VTN 2020) para os municípios da Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC (Curitibanos; Frei Rogério; Ponte Alta do Norte, Santa Cecília e São Cristóvão do Sul) em atendimento à Instrução Normativa 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil, Publicada no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20.

5. OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é determinar um valor monetário para fins cadastrais e tributários da terra nua por método comparativo direto de dados do mercado, que identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, reportando-se à ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653.

6. LOCALIZAÇÃO – PEDOLOGIA

O município de Santa Cecília/SC possui localização geográfica em coordenadas UTM (Projeção Universal Transversa de Mercator – DATUM SAD 69): Zona 22J e Ponto médio 557351.36 m E, 7017479.67 m S. Altitude média é de 1.105 metros.

A pedologia possui as seguintes características, segundo o levantamento de reconhecimento dos solos do Estado de Santa Catarina realizado pela EMBRAPA Solos:

| | |
|-------------|--|
| <i>TBa4</i> | Associação Terra Bruna Estruturada Álica A proeminente, textura muito argilosa, relevo ondulado + Latossolo Bruno Álico A moderado, textura muito argilosa, relevo suave ondulado + Cambissolo Distrófico Tb A proeminente, textura argilosa, fase pedregosa, relevo forte ondulado, todos fase floresta subtropical perenifólia |
|-------------|--|

| | |
|-------------|---|
| <i>TBa5</i> | Associação Terra Bruna Estruturada Álica A proeminente, textura muito argilosa, relevo suave ondulado + Cambissolo Álico Tb A proeminente, textura muito argilosa, relevo ondulado, ambos fase floresta subtropical perenifólia |
|-------------|---|



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

| | |
|--------------|--|
| <i>TBa9</i> | Associação Terra Bruna Estruturada Álica A proeminente e moderado, textura muito argilosa, relevo suave ondulado e ondulado + Cambissolo Álico Tb A proeminente e moderado, textura muito argilosa, fase pedregosa, relevo ondulado, ambos fase campo subtropical |
| <i>TBa11</i> | Terra Bruna Estruturada Álica A húmico, textura muito argilosa, fase campo e floresta subtropical, relevo suave ondulado e ondulado |
| <i>Ca40</i> | Associação Cambissolo Álico Tb A proeminente, textura muito argilosa, fase pedregosa, relevo forte ondulado + Terra Bruna Estruturada Álica A proeminente, textura muito argilosa, relevo ondulado, ambos fase floresta subtropical perenifólia |
| <i>Ca52</i> | Cambissolo Álico Tb A proeminente, textura média, fase floresta subtropical perenifólia, relevo suave ondulado |
| <i>Ca60</i> | Associação Cambissolo Álico Tb A húmico, textura muito argilosa, fase pedregosa, floresta subtropical perenifólia, relevo forte ondulado + Cambissolo Álico Tb A húmico, textura média, fase campo subtropical, relevo suave ondulado. |
| <i>Ca61</i> | Associação Cambissolo Álico Tb A húmico, textura muito argilosa relevo ondulado + Solos Litólicos Álicos A húmico, textura argilosa, relevo forte ondulado e ondulado (substrato efusivas da Formação Serra Geral), ambos fase pedregosa floresta subtropical perenifólia |
| <i>Ca66</i> | Associação Cambissolo Álico Tb A húmico, textura muito argilosa, relevo suave ondulado + Solos Litólicos Álicos A húmico, textura argilosa, fase pedregosa, relevo ondulado (substrato efusivas da Formação Serra Geral), ambos campo subtropical + Glei Húmico Álico Tb, textura argilosa, fase campo subtropical de várzea, relevo plano |



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

| | |
|--------------|--|
| <i>HGPa1</i> | Glei Pouco Húmico Álico Tb, textura argilosa, fase floresta tropical perenifólia de várzea, relevo plano |
| <i>HGPa2</i> | Glei Pouco Húmico Álico Ta, textura argilosa, fase floresta tropical perenifólia de várzea, relevo plano |
| <i>HGPa3</i> | Glei Pouco Húmico Álico Tb, textura argilosa, fase campo e floresta subtropical de várzea, relevo plano |
| <i>HOa3</i> | Solos Orgânicos Álicos, fase campo e floresta subtropical de várzea, relevo plano |
| <i>Ra6</i> | Associação Solos Litólicos Álicos A húmico e proeminente, textura muito argilosa, relevo suave ondulado (substrato efusivas da Formação Serra Geral) + Cambissolo Álico Tb A húmico, textura muito argilosa, relevo ondulado, ambos fase pedregosa, floresta subtropical perenifólia |
| <i>Ra15</i> | Associação Solos Litólicos Álicos A proeminente, textura média, fase floresta subtropical perenifólia, relevo montanhoso (substrato sedimentos pelíticos) + Afloramentos Rochosos (arenito), relevo escarpado |
| <i>Rd1</i> | Solos Litólicos Distróficos A proeminente, textura argilosa, fase pedregosa, floresta subtropical perenifólia, relevo montanhoso (substrato efusivas da Formação Serra Geral) |
| <i>Rd2</i> | Associação Solos Litólicos Distróficos A proeminente, textura argilosa, relevo ondulado e forte ondulado (substrato efusivas da Formação Serra Geral) + Cambissolo Álico Tb A húmico, textura argilosa, relevo ondulado, ambos fase pedregosa floresta subtropical perenifólia |

Tabela 01: Unidades de Classe de Solo do Município de Santa Cecília/SC.

Fonte: EMBRAPA Solos.



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC

CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

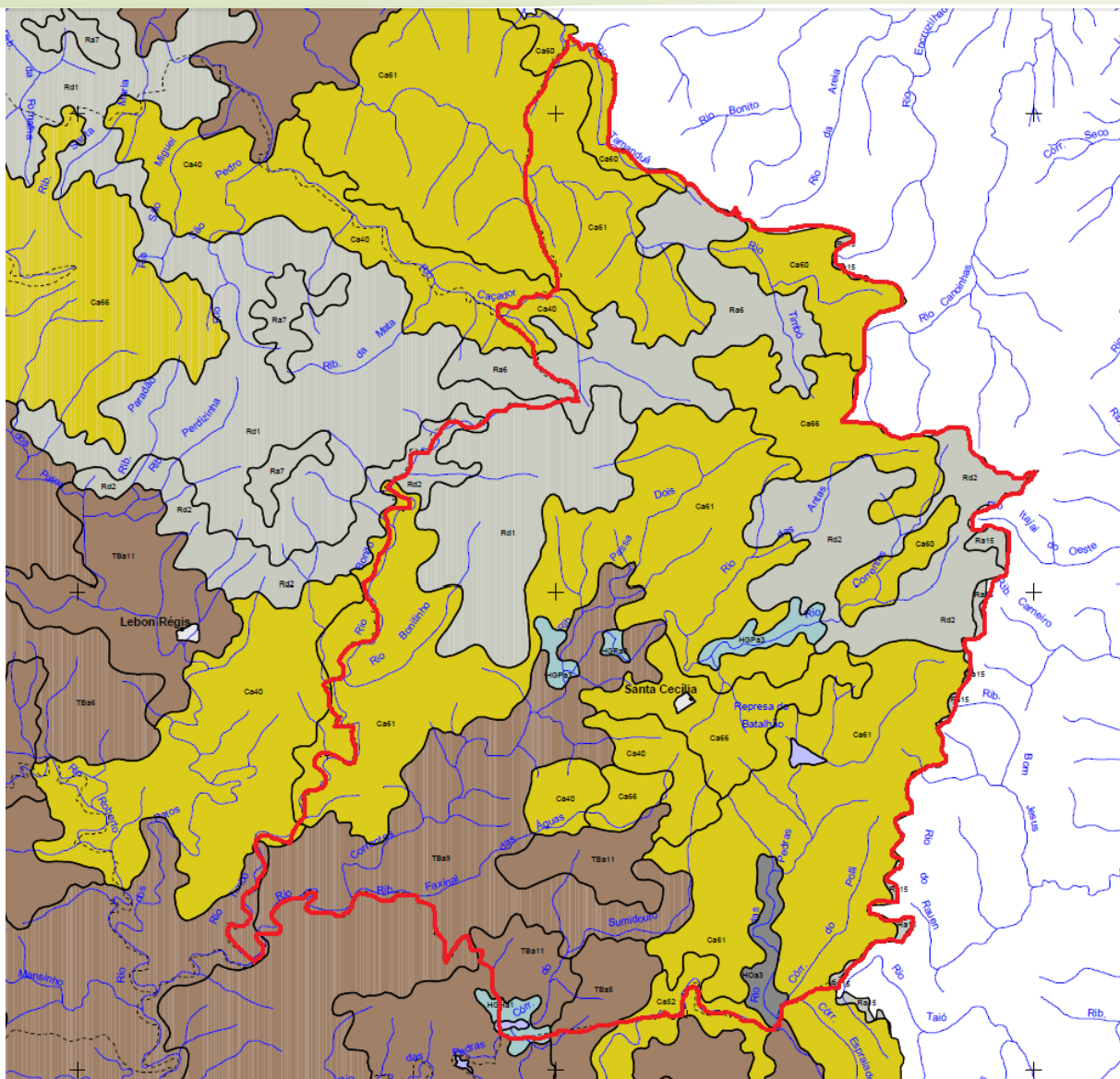


Figura 01: Mapa de Solos Unidade de Planejamento Regional Meio Oeste Catarinense UPR 2.

Fonte: Centro de Informações de Recursos Ambientais de Santa Catarina – Ciram.

7. METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método direto (Método Comparativo). O Método Comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação com outros similares, pelos seus preços de venda ou ofertados, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que podem produzir a mesma renda, ou que possuem as mesmas restrições, têm valores iguais ou guardam proporcionalidade linear.

O método preferencial preconizado pela norma para o cálculo do valor de compra e venda de uma gleba é o Método comparativo direto de dados de mercado.



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

8. AVALIAÇÃO

A Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC realiza desde o ano de 2015 a avaliação em atendimento à Instrução Normativa 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil, e teve como base os valores de referência fixados em conformidade com os dados do Centro de Socioeconomia e Planejamento Agrícola (CEPA) da Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina (EPAGRI), nos anos posteriores de 2016, 2017 e 2018 a AMURC definiu apenas a manutenção dos parâmetros de preços praticados a atualização monetária por intermédio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), sendo realizada a atualização monetária dos valores de referência do VTN.

No ano de 2019 os valores do VTN que compreendem a Região da AMURC, foram atualizados, e os valores ficaram próximos de cada realidade e particularidade das classes de uso do solo, tentando chegar o mais próximo do real para as terras de sua região, não apenas para justificar o imposto territorial rural, mas sim, para salvaguardar os proprietários de terras de possíveis desapropriações, indenizações e etc.

No levantamento deste ano (2020), observou-se que não ocorreram alterações nos valores negociados na região, sendo que os valores analisados estão muito próximos do realizado no ano de 2019.

*Assim sendo, a AMURC orienta aos Municípios, Tabelionatos, Cartórios, Sindicatos, Escritórios de Contabilidades e Engenharia e Cooperativas que utilizem o **MAPA DE USO DO SOLO** para que chegar mais próximo possível da realidade do imóvel rural.*

9. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, segue abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de Santa Cecília/SC para o ano 2020.

Foram corrigidos monetariamente os valores de referência do VTN a aplicação do índice de 4,48% (quatro vírgula quarenta e oito por cento), conforme fixado no site oficial do INPC, disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos.html>, correspondente ao acumulado no período de Janeiro de 2019 a Dezembro de 2019.



SANTA CECÍLIA TB CAP LTD.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

A seguir apresentamos a Tabela 02 que contem o Valor da Terra Nua em hectares para o ano de 2020 com suas devidas classes de uso do solo.

| Ano | Lavoura Aptidão Boa | Lavoura Aptidão Regular | Lavoura Aptidão Restrita | Pastagem Plantada | Silvicultura ou Pastagem Natural | Preservação da Fauna ou Flora |
|------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|-------------------------------------|
| 2020 | R\$ 26.351,28 | R\$ 17.377,62 | R\$ 15.495,77 | R\$12.956,75 | R\$ 10.901,37 | R\$ 5.405,17 |

Tabela 02: VTN para o Município de Santa Cecília /SC ano 2020 em hectares.

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, segundo os preceitos da NBR 14653, contendo 08 (oito) laudas. Anexos: ART CREA-SC 7300332-8 e Ato Declaratório Executivo COFIS nº 34, de 12 de maio de 2015.

Santa Cecília/SC, quarta-feira, 19 de fevereiro de 2020.

Reginaldo Rocha Filho
Engenheiro Florestal
RNP 1707092230