



LAUDO AGRONÔMICO DE VTR - VALOR DAS TERRAS NUAS DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS PARA FINS DE "ITR"

EXERCÍCIO: 2025

NOME DO RESPONSÁVEL: Engº Agrônomo LUIZ ALDORI CORREA PEDROSO

CPF: 444.069.750-04

REGISTRO NACIONAL DO RESPONSÁVEL: CREA/RS 125479

REGISTRO NACIONAL: 220466703-0

DATA DE INÍCIO DA COLETA DE DADOS: 15/01/2025

DATA FINAL DA COLETA DE DADOS: 05/03/2025

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 São Francisco de Assis.

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 15/01/2025 a 05/03/2025.

3. METODOLOGIAS UTILIZADAS:

As metodologias utilizadas nesta avaliação são baseadas e 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 São Francisco de Assis.

4.1. Fontes de Consulta:

Mercado imobiliário de São Francisco de Assis, e Municípios Próximos;
Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis;
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 Santiago, São Vicente do Sul, Jaguari, Manoel Viana, Nova Esperança do Sul e São Francisco de Assis;
Engenheiros agrônomos que trabalham em escritórios de planejamento e assistência técnica a produção primária;
Banco de dados de avaliadores;
Homogeneização dos dados e valores de campo, com as reduções dos valores das benfeitorias e melhoramentos incorporados ao valor comercial dos imóveis.

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 do Planalto Médio e especialmente no município de São Francisco de Assis, 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 SÃO FRANCISCO DE ASSIS:

Conforme o Museu de solos do Rio Grande do Sul, os solos predominante no Município de São Francisco de Assis, são classificados como:

Argissolo Vermelho Distofico Arenico: solo profundo, avermelhado textura superficial arenosa, friáveis e bem drenados, são solos ácidos, com saturação por bases baixas e pobres em matéria orgânica e na maioria dos nutrientes.



Argissolo Bruno-acinzentado ta aluminico típico: solo medianamente profundo, com cores bruno acinzentado e textura arenosa no horizonte A e cores bruno amareladas ou bruno acinzentadas e textura media no horizonte B, são friáveis e imperfeitamente drenados, são solos ácidos, com saturação por bases baixas nos horizontes superficiais, aumentando em profundidade.

Neossolo Litólico Eutrofico Fragmentario: solo pouco desenvolvido, rasao (<50 cm), bem a moderadamente drenados, desenvolvidos a partir de rochas vulcânicas básicas, são ligeiramente ácidos e neutros, com elevados teores de cálcio, magnésio e potássio, alta saturação por bases e sem prolbelas de aluminio trocável.

Chernossolo Argiluvico Ferrico Típico: o solo Ciriaco é medianamente profundo (80 a 120 cm), moderadamente drenado, de coloração bruno avermelhada escura, textura argilosa e desenvolvido a partir de basalto, em relevo forte ondulado, é ligeiramente acido, com saturação de bases alta e com aluminio trocavel praticamente nulo.

Nitossolo Vermelho Distroférrico Típico: solo profundo, bem drenado, vermelho, argiloso, friáveis em toda a extensão do perfil e derivados de basalto. este solo apresenta perfis bem desenvolvido.

Latossolo Vermelho Distrofico Típico: solo profundo (mais de 250 cm de espessura) bem drenado, poroso, de coloração vermelha escura e textura media (menos de 35% de argila), em geral são solos ácidos, com saturação de bases baixa com algum problema de *aluminia trocavel*, são derivados de arenitos e ocorrem em relevo suave ondulado a ondulado.

Argissolo Vermelho Aluminio Típico: solo com profundidade media (em torno de 150 cm), de coloração avermelhada, argiloso, bem drenado e desenvolvido a partir de basalto, em relevo ondulado.

Neossolo Litólico Distrofico Fragmentario ou Neossolo Regolítico Distrofico Leptofragmentario: solo pouco desenvolvido, raso a pouco profundo, bem drenado e desenvolvido de basalto, quimicamente é acido, com saturação por bases media e eventual problema de acidez nociva.

6.1. Uso Das Áreas Agricultáveis:

Nas áreas agricultáveis do município de São Francisco de Assis, são utilizados para cultivo de culturas de inverno e verão como trigo, aveia, azevém, milho, 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 beneficios de grãos.

Quanto à logística a região é servida por rodovia pavimentada.

7. CONCLUSÃO:

Pelos levantamentos e informações contidas neste laudo, conclui-se 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 um excelente potencial produtivo.

Também foi utilizado nesta avaliação o método comparativo de dados e valores de mercado, e o método de análise de opinião direta.

Depois de realizada intensa pesquisa de Mercado no Município, 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 São Francisco de Assis, 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 11.668,28
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 9.608,34
III - LAVOURA - APTIDÃO RESTRITA: Terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só sejam justificados marginalmente.	RS 7.727,60
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 6.989,13
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 5.403,99
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 agropecuários.	RS 3.655,68

São Francisco de Assis, 07 de abril de 2025.


LUIZ ALDORI CORREA PEDROSO
Engenheiro Agrônomo
CREA-RS 125479