



SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – 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 SÃO CRISTÓVÃO DO SUL

JULHO – 2017



SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – 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 Barão do Rio Branco, 359
Bairro : Centro
Município : Curitibaanos
Estado : Santa Catarina
CEP : 88520-000
CNPJ : 11.552.269/0001-05
E-mail : amurc@amurc-sc.org.br
Fone : (49) 3241-0257
Contato : Diretor Executivo Rui Carlos Braun – (49) 991 056 950

2. CONSULTOR

Responsável Técnico : Reginaldo Rocha Filho
Endereço : Avenida Nereu Ramos, 423 – Sala 04
Bairro : Centro
E-mail : reginaldo@acef.org.br
Município : Santa Cecília
Estado : Santa Catarina
CEP : 89540-000
Título : Engenheiro Florestal – CREA-SC 092909-9
Fone : (49) 998 199 930

3. DADOS DO MUNICÍPIO

Município : São Cristóvão do Sul
Endereço : Rua Juventino França de Moraes, 19
Bairro : Centro
Estado : Santa Catarina
CEP : 89533-000
CNPJ : 95.991.261/0001-27
E-mail : prefeitura@saocristovao.sc.gov.br
Fone : (49) 3253-1200
Área do Município : 351 100 km²



SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – 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 2017) 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 1.562/2015 e 1.640/2016, ambas da Receita Federal do Brasil.

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 Curitibanos/SC possui localização geográfica em coordenadas UTM (Projeção Universal Transversa de Mercator – DATUM SAD 69): Zona 22J e Ponto médio 555272.84 m E, 6984036.27 m S. Altitude média é de 1.025 metros. A pedologia tem as seguintes características:

- ✓ *TBa13* - Associação Terra Bruna Est ruturada Álica A húmico, textura muito argilosa e argilosa, relevo ondulado + Cambissolo Álico Tb A húmico, textura argilosa, relevo ondulado e forte ondulado, ambos fase floresta subtropical perenifólia;
- ✓ *Ca40* - 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;
- ✓ *Ca53* - Cambissolo Álico Tb A proeminente, textura média e argilosa, fase campo subtropical, relevo suave ondulado;
- ✓ *Ca55* - Associação Cambissolo Álico Tb A proeminente, textura média, fase campo e floresta subtropical, relevo suave ondulado + Glei Húmico Álico Tb textura indiscriminada, fase campo subtropical de várzea, relevo plano



SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

- ✓ *Ca60* - 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
- ✓ *Ca61* - 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;
- ✓ *Ca74* - Associação Cambissolo Álico Tb A húmico, textura argilosa, fase floresta e campo subtropical, relevo suave ondulado + Solos Litólicos Álicos A húmico, textura argilosa, fase floresta subtropical perenifólia, relevo forte ondulado (substrato sedimentos pelíticos);
- ✓ *Ra6* - 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;
- ✓ *Ra14* - Associação Solos Litólicos Álicos A húmico e proeminente, textura média, fase floresta subtropical altimontana, relevo montanhoso (substrato sedimentos pelíticos) + Afloramentos Rochosos, relevo escarpado;
- ✓ *Ra15* - Associação Solos Litólicos Álicos A proeminente, textura média, fase floresta subtropical perenifólia, relevo montanhoso (substrato sedimentos pelíticos) + Afloramentos Rochosos (arenito), relevo escarpado;
- ✓ *Rd2* - 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.

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.



SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

A metodologia se baseia na comparação entre diversos imóveis semelhantes existentes na mesma região geoeconômica da propriedade avaliada.

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.

8. AVALIAÇÃO

A Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC, realizou no ano de 2015 a avaliação em atendimento à Instrução Normativa 1.562/2015 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), no ano de 2016 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 a aplicação do índice de 9,49% (nove vírgula quarenta e nove por cento).

9. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, segue abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de São Cristóvão do Sul/SC para o ano 2017, onde decidiu-se novamente pela atualização monetária dos valores de referência do VTN a aplicação do índice de 6,58% (seis vírgula cinquenta e oito por cento), conforme fixado no site oficial do INPC, disponível em www.ibge.gov.br, correspondente ao acumulado no período de Janeiro de 2016 a Dezembro de 2016

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2017	R\$ 16.944,09	R\$ 13.020,88	R\$ 11.610,83	R\$ 9.708,37	R\$ 8.168,29	R\$ 4.900,55



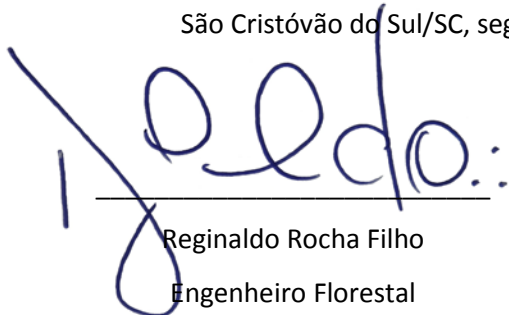
SANTA MARIA ENGENHARIA E CONSULTORIA

Avenida Nereu Ramos, 423 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 092909-9

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, segundo os preceitos da NBR 14653, todavia não foi enquadrado quanto ao grau de fundamentação e precisão que a norma exige, contendo 06 (seis) laudas.

São Cristóvão do Sul/SC, segunda-feira, 31 de julho de 2017.



Reginaldo Rocha Filho

Engenheiro Florestal

CREA-SC 092.909-9