



## **ENGENHARIA FH7 LTDA.**

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**AMURC**

**ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO DO CONTESTADO**

**MUNICÍPIO DE SÃO CRISTÓVÃO DO SUL**

**ABRIL – 2023**



# ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

## 1. REQUERENTE

Requerente : Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC  
Endereço : Rua Cornélio de Haro Varela, 1.835  
Bairro : Água Santa  
Município : Curitibaanos  
Estado : Santa Catarina  
CEP : 88520-000  
CNPJ : 11.552.269/0001-05  
E-mail : [amurc@amurc-sc.org.br](mailto:amurc@amurc-sc.org.br)  
Fone : (49) 3241-0292  
Contato : Diretor Executivo Roberto Molin – (49) 99178-0621

## 2. CONSULTOR

Responsável Técnico : Reginaldo Rocha Filho  
Endereço : Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04  
Bairro : Centro  
E-mail : [rbikudo@gmail.com](mailto:rbikudo@gmail.com)  
Município : Santa Cecília  
Estado : Santa Catarina  
CEP : 89540-000  
Título : Engenheiro Florestal – RNP 1707092230  
Fone : 49 92011-4158 (Fixo) / 49 99960-2362 (WhatsApp)

## 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](mailto:prefeitura@saocristovao.sc.gov.br)  
Fone : (49) 3253-1200  
Área do Município : 351,100 km<sup>2</sup>



# ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

## 4. OBJETOS

Constitui-se objeto deste Laudo Técnico, determinar a fixação consolidada do Valor da Terra Nua (VTN 2023) 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 São Cristóvão do Sul /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 possui as seguintes características, segundo o levantamento de reconhecimento dos solos do Estado de Santa Catarina realizado pela EMBRAPA Solos:

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



## ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

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)
HGPa1	Glei Pouco Húmico Álico Tb, textura argilosa, fase floresta tropical perenifólia de várzea, relevo plano
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

Tabela 01: Unidades de Classe de Solo do Município de São Cristóvão do Sul/SC.

Fonte: EMBRAPA Solos.



# ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

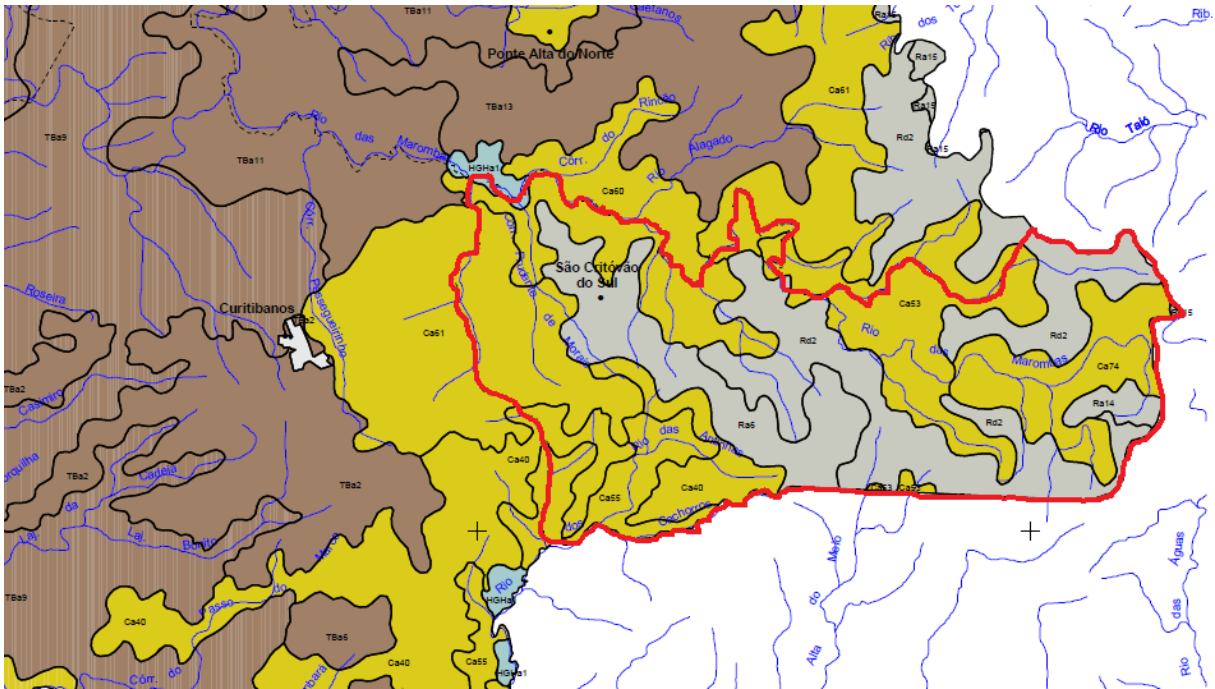


Figura 01: Mapa de Solos Unidade de Planejamento Regional Meio Oeste Catarinense UPR 2.

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

## 7. METODOLOGIA

Para a avaliação em questão é 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.

## 8. AVALIAÇÃO

A Associação dos Municípios da Região do Contestado – AMURC realiza desde o ano de 2015 a avaliação, e em atendimento à Instrução Normativa 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil, 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, 2018, 2020 e 2021 a AMURC



# ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

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 de 2022, não optamos pela atualização monetária dos parâmetros de preços praticados por intermédio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), e sim pelos preços atualizados pelo CEPA da EPAGRI para o ano de 2021, importante frisar que os preços de terras em Santa Catarina tiveram um comportamento atípico a partir do ano de 2020 que acabou se mantendo em 2021, não apenas o aquecimento da soja influenciou neste quesito, o preço da madeira também contribuiu para esse aumento. Esse fator acabou afetando os preços de todas as classes, com exceção da terra de preservação que tem seu preço baixo devido às restrições de utilização da terra pela legislação ambiental atual.

Neste ano de 2023, preferimos em apenas a manutenção dos parâmetros de preços praticados a atualização monetária por intermédio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), pois segundo o CEPA da EPAGRI, o ano de 2022 foi um ano atípico, todavia, como comportamento dos Preços de Terra depende de muitos fatores principalmente de oferta e demanda, e o que existe é muita especulação dos preços baseados principalmente no preço da soja. Fato este que no final do ano de 2022 a saca de soja variando chegou a números de R\$ 184,40, e agora em 26 de abril de 2023 o preço está em R\$ 136,10, influenciando assim uma queda no valor da terra (Fonte: Cepea/ESALQ), indicador ESALQ/B3 – Paranaguá.

***Assim sendo, a AMURC orienta aos Municípios, Tabelionatos, Cartórios, Sindicatos, Escritórios de Contabilidades, 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 e Instrução Normativa RFB nº 2.018, de 31 de março de 2021, segue abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de São Cristóvão do Sul/SC para o ano 2023.



# ENGENHARIA FH7 LTDA.

Avenida Nereu Ramos, 426 – Sala 04 – Centro – Santa Cecília – SC  
CNPJ 23.926.477/0001-06 89540-000 CREA-SC 183357-2

Foram corrigidos monetariamente os valores de referência do VTN a aplicação do índice de 5,93% (cinco vírgula noventa e três por cento), conforme fixado no site oficial do INPC, disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-01/inpc-tem-inflacao-de-069-em-dezembro-e-fecha-2022-em-593>, correspondente ao acumulado no período de Janeiro de 2022 a Dezembro de 2022.

A seguir apresentamos a Tabela 02 que contem o Valor da Terra Nua em hectares para o ano de 2023 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
2023	R\$ 45.663,07	R\$ 26.263,63	R\$ 17.509,08	R\$19.697,73	R\$ 17.509,08	R\$ 6.651,19

Tabela 02: VTN para o Município de São Cristóvão do Sul/SC ano 2023 em hectares.

## 10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, segundo os preceitos da NBR 14653, contendo 07 (sete) laudas. Anexo: ART 8751463-6 CREA-SC.

São Cristóvão do Sul/SC, quinta-feira, 27 de abril de 2023.

Reginaldo Rocha Filho  
Engenheiro Florestal  
RNP 1707092230