



LAUDO TÉCNICO
VALOR DE TERRA NUA – VTN



MUNICIPIO DE CORUMBIARA/RO

DISTRITOS/ASSENTAMENTOS

- ✓ VITÓRIA DA UNIÃO – ASSENTAMENTO VANESSA
- ✓ ALTO GUARAJUS
- ✓ RONDOLÂNDIA
- ✓ VERDE SERINGAL
- ✓ P.A. ADRIANA
- ✓ P.A. NOVO ZÉ BENTÃO, ALZIRA, ÁGUA VIVA

CORUMBIARA/RO
2022



1. REQUERENTE:

NOME: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA/RO

ENDEREÇO: AVENIDA OLAVO PIRES, Nº 2129

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CORUMBIARA

ESTADO: RONDÔNIA

CEP: 76.995-000

CNPJ: 63.762.041/0001-35

TELEFONE/FAX: (69) 3343-2192

E-MAIL: prefcorumbiara@websat.com.br

SITE OFICIAL: www.corumbiara.ro.gov.br

1.1. RESPONSÁVEL TÉCNICA

NOME: ELISANGELA GOMES TEODORO

ENDEREÇO: AV. JOANA ALVES DE OLIVEIRA – S/N, CENTRO

MUNICÍPIO: RONDOLANDIA

ESTADO: MATO GROSSO

CEP: 78.338-000

TÍTULO: ENGENHEIRA AGRÔNOMA

CREA Nº: 14034 D

E-MAIL: elisangela.teodorogomes2386@gmail.com

TELEFONE: (66) 9 9236-9309



SUMÁRIO

1. REQUERENTE.....	2
1.1. Responsável Técnica.....	2
2. INTRODUÇÃO	4
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
4. VALOR DE TERRA NUA (VTN)	4
5. DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS	5
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	6
6.1. Solos Presentes No Município	7
7. ASPECTOS FÍSICOS	9
8. METODOLOGIA	9
9. CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS.....	10
10. AVALIAÇÃO	12
11. CONCLUSÃO	12
12. TABELA - VTN.....	13
13. REGISTROS FOTOGRÁFICOS.....	14
14. ENCERRAMENTO	17



2. INTRODUÇÃO

Pelo presente trabalho, a empresa **MAMORÉ CONSTRUÇÕES E MEIO AMBIENTE EIRELI**, aqui denominada simplesmente **CONTRATADA**, desenvolveu o Laudo Técnico de Avaliação do **Valor da Terra Nua (VTN)** do Município de Corumbiara/RO. A coordenadora e principal autora do referido trabalho, foi a Eng.^a Agrônoma Elisângela Gomes Teodoro, responsável pela condução adequada e elaboração do Laudo Técnico circunstanciado sobre o município.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Avaliação foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da Terra Nua, no município de Corumbiara/RO. Para fins cadastrais e tributários, visando atender as instruções e normativo nº 1877/19 e nº 1.640/16 da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), previsto no art. 14 da Lei nº 9.393, de dezembro de 1996.

4. VALOR DA TERRA NUA (VTN)

O Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do imóvel rural, excluindo os valores de mercado relativos a:

- I – construções, instalações e benfeitorias;
- II – culturas permanentes e temporárias;
- III – pastagens cultivadas e melhoradas;
- IV – florestas plantadas.

Valor da Terra Nua (VTN) = Valor venal ou valor de mercado (-) valor das benfeitorias

“Art. 32. Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do solo com sua superfície, bem assim das florestas naturais, das matas nativas e das pastagens que integrar o imóvel rural”.



Sendo observados 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.

5. DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto na Instrução Normativa, considera – se:

I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e,

II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

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.

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Corumbiara é um município brasileiro do estado de Rondônia. A Colonização do município teve início com a chegada de colonos, que tomariam posse dos lotes rurais doados pelo INCRA, em 1980 através de NUAR Nova Esperança, integrante do Projeto de Colonização Paulo Assis Ribeiro. Os primeiros habitantes do referido município foram os índios, mas, com a chegada do homem branco eles se evadiram da região. Hoje a população de Corumbiara é constituída por uma grande parte de miscigenação, povos vindos de outras regiões do país.

A denominação de Corumbiara foi à homenagem ao rio afluente da margem direita do rio Guaporé. Tornou-se destaque do núcleo agropecuário, com expressivo desenvolvimento sócio-econômico, sendo elevado à categoria de município e distrito, pela Lei Estadual nº 377, de 13 de fevereiro de 1992, sendo desmembrado da área territorial dos municípios de Colorado do Oeste e Vilhena. O município de Corumbiara é constituído de Distritos.



Sendo Distrito de Verde Seringal, criado pela Lei Municipal nº 041, de 14 de outubro de 1993, tendo como Limites Territoriais. **Distrito de Alto Guarajus, Distrito de Rondolândia e Distrito de Vitória da União**, esses criado pela Lei Municipal nº 383, de 07 de julho de 2003.

O município se estende por 3.060,321 km², sua população estimada em 2020 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) era de 7.720 habitantes, com densidade demográfica de 2,87 habitantes por km² e IDH de 0,613 segundo IBGE/2010.

Sendo vizinho dos municípios de Cerejeira e Chupinguaia. Corumbiara fica situada a 162,05 km a Sul-Oeste de Vilhena, sendo a maior cidade próxima e 731,1 km da capital Porto Velho.

O município de Corumbiara situa-se a 340 metros de altitude, sendo suas coordenadas geográficas: Latitude: 12°59'55" sul, longitude: 60°56'37" oeste. O clima Equatorial amazônico ou clima Tropical, tipicamente quente e úmido segundo a classificação climática de Koppen-Geiger.

A situação hídrica é caótica e demanda ações emergenciais para fomentar a recuperação das áreas degradadas ao longo dos rios e, principalmente, nos entornos das nascentes. Trata-se de uma região com enorme potencial hídrico e que exerce grande influência no rio Guaporé.

6.1. Solos presentes no Município:

- **Podzolicos Amarelo Distróficos:**

São solos minerais, não-hidro mórficos, com horizonte A ou E (horizonte de perda de argila, ferro ou matéria orgânica, de coloração clara) seguido de horizonte B textural, com nítida diferença entre os horizontes. Apresentam horizonte B de cor avermelhada até amarelada e teores de óxidos de ferro inferiores a 15%. Podem ser eutróficos, distróficos ou álicos. Nesses solos, constata-se grande diversidade nas propriedades de interesse para a fertilidade e uso agrícola (teor variável de nutrientes, textura, profundidade, presença ou ausência de cascalhos, pedras ou concreções, ocorrência em diferentes posições na paisagem, entre outras). Dessa forma, torna-se difícil generalizar suas qualidades.

Quando a fertilidade natural é elevada e não há pedregosidade, sua aptidão é boa para agricultura. São particularmente indicados para situações em que não é



possível grandes aplicações de capital para o melhoramento e a conservação do solo e das lavouras, o que é mais comum em áreas de agricultura familiar.

- **Latossolo Vermelho-Escuro Eutrófico:**

Apresentam cores **vermelhas** acentuadas, devido aos teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário em ambientes bem drenados, e características de cor, textura e estrutura uniformes em profundidade. Por serem profundos e porosos ou muito porosos, apresentam condições adequadas para

um bom desenvolvimento radicular em profundidade, principalmente se forem eutróficos, sendo de fertilidade alta.

- **Latossolo Vermelho-Amarelos Eutróficos:**

Solos com fragmentos de rochas e minerais primários pouco alterados ou horizonte incipiente dentro de 200 cm da superfície. São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação fosfatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

- **Latossolo Amarelos Distróficos:**

São solos bastante uniformes em termos de cor, textura e estrutura; são profundos e muito profundos, bem drenados, com predominância de textura argilosa e muito argilosa. Nos tabuleiros, predominam em relevo plano e suave ondulado, mas nas áreas do cristalino são encontrados em relevo desde ondulado a montanhosos. Principal limitação destes solos é a baixa fertilidade natural, necessitando da correção da acidez e da adubação para obtenção de boas colheitas.

Quando ocorrem em relevo acidentado apresentam forte restrição, não sendo recomendados para uso com agropecuária devido ao risco de degradação pela erosão hídrica. São solos de fácil manejo e mecanização nas áreas com relevo plano e suave ondulado, principalmente quando não são coesos

São solos aptos a exploração agrícola e pecuária, porém, com estrutura física adequada. Não apresentam quaisquer restrições. Podendo ser feita a correção do solo, facilmente através de adição de corretivos e adubos, e assim, obter resposta satisfatória em relação a produtividade.



7. ASPECTOS FÍSICOS:

Área geográfica: 3.060,321 km² (2010)

CEP: 76.995-000

Lei de criação: Lei nº 377, de 13.02.1992.

Microrregião VIII - Colorado do Oeste: Corumbiara, Cabixi, Cerejeiras e Colorado do Oeste e Pimenteiras do Oeste.

Limites: ao Norte, Chupinguaia e Vilhena, ao Sul, Cerejeiras, a Leste, Vilhena e Colorado do Oeste; a Oeste, Pimenteiras do Oeste.

Distância à capital do Estado: 731,2 km.

Distrito ou povoado: Alto Guarajus, Vitoria da União, Rondolândia e Verde Seringal.

8. METODOLOGIA

Para avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Corumbiara/RO foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estão em conformidade com a NBR nº 14.653 – 1 – Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR nº 14.653-3 – Avaliação de bens, parte 3 – Imóveis Rurais. Que identifica o valor de mercado do bem técnico de atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Esta parte da ABNT NBR 14653-3 detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais. No entanto, diante da necessidade de se chegar aos valores das terras nuas, a RECEITA FEDERAL BRASILEIRA (RFB), Instituiu uma instrução Normativas nº 1.877/2019 datada de 14 de março de 2019, ao qual divide as áreas rurais.



9. CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras

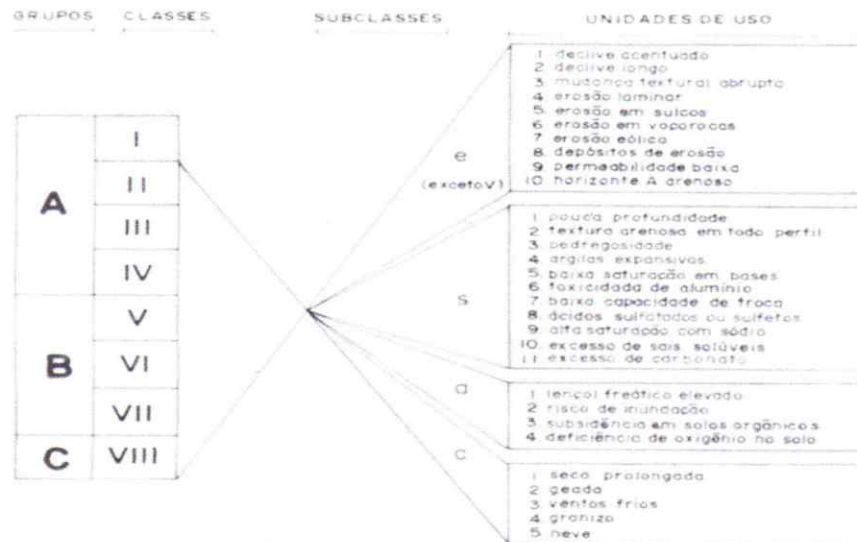


Figura. Esquema dos grupos, classes e subclasses e unidades de capacidade de uso das terras (adaptado de PERALTA, 1963).

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento abrangendo quatro classes:

- **Classe I:** Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- **Classe II:** Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- **Classe III:** Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.
- **Classe IV:** Terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto à conservação do solo.



Portanto, as, culturas anuais são indicadas para as classes I a III, sendo possível na classe IV desde que ocasionalmente como na implantação de culturas perenes, ou na reforma das pastagens, culturas perenes e semi-perene (café, fruticultura, cana-de-açúcar) podem englobar até a classe IV.

Grupo B: inclui as terras impróprias para lavouras, mas adaptáveis para pastagens, silvicultura e refúgio da vida silvestre:

- **Classe V:** *Terras sem práticas especiais de conservação, mas com outras limitações porque possuem risco de inundação frequente devido ao encharcamento. Pastagens e reflorestamento são seus principais usos após a drenagem.*
- **Classe VI:** *Terras com limitações tão severas quanto a degradação que são impróprias para cultivos, por isso pastagens e reflorestamento são os usos recomendados.*
- **Classe VII:** *Terras com limitações com problemas complexos de conservação de solos e impróprias para culturas, pastagens e reflorestamentos são os usos indicados.*

Portanto, as terras da classe V possui limitação de excesso de água, as de classes VI e VII erosão e/ou baixa fertilidade natural são os principais problemas e nessas condições não são recomendadas para culturais anuais, mas podem ser adaptadas para pastagens e reflorestamento.

Grupo C: engloba terras impróprias para exploração econômica, servindo para recreação:

Classe VIII: *Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.*



10. AVALIAÇÃO

Em entendimento a instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, a prefeitura Municipal de Corumbiara realizou em 2022 a avaliação do VTN para as áreas de **lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna e/ou flora.**

Para avaliação, foi feito um levantamento de propriedades, nos distritos e entorno do Município de Corumbiara, com auxílio do Sr. Rubens da Secretaria Municipal de Finanças e Administração – SEMAF.

Para se chegar ao valor, foi levado em consideração a localização do imóvel e sua aptidão agrícola. Devido ao acesso de alguns locais, os valores acabam variando. Essa variação de valores pode ocorrer até mesmo em uma única propriedade.

Neste contexto, a presente avaliação do Valor de Terra Nua (VTN) atualiza os valores anteriormente levantado e corrigidos, com data base de janeiro de 2022.

11. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019, seguem em anexo tabela com as informações sobre o Valor de Terra Nua (VTN) por hectare (ha), do Município de Corumbiara e Distritos/RO para o ano de 2022.

12. TABELA – VTN

VITÓRIA DA UNIÃO – ASSENTAMENTO VANESSA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	26.756,69	26.188,98	11.272,90	18.509,50	15.424,56	9.705,15

ALTO GUARAJÚS

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	19.937,13	18.434,96	6.234,63	18.498,38	18.128,40	5.343,98

RONDOLÂNDIA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	19.801,2	19.444,76	5.960,59	13.245,75	10.596,60	5.496,95

VERDE SERINGAL

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	19.153,35	18.610,27	6.556,64	8.609,73	8.210,15	5.473,43

P.A. ADRIANA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	19.444,40	18.826,69	6.848,51	13.871,59	11.097,27	5.505,65

P.A. NOVO ZÉ BENTÃO. ALZIRA, ÁGUA VIVA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	13.908,03	13.154,4	4.110,75	13.702,50	12.674,80	4.110,75

ENTORNO DA SEDE DO MUNICÍPIO

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	32.728,12	32.176,31	15.677,55	24.677,96	21.593,21	14.931,00

VTN MÉDIO DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA

ANO	Lavoura Aptidão Boa (Ha)	Lavoura Aptidão Regular (Ha)	Lavoura Aptidão Restrita (Ha)	Pastagem Plantada (Ha)	Silvicultura Ou Pastagem Natural (Ha)	Preservação Da Fauna E Flora (Ha)
2022	21.675,56	20.976,59	8.094,51	15.873,63	13.959,86	7.223,84



13. REGISTROS FOTOGRAFICOS

❖ ALTO GUARAJUS



❖ RONDOLÂNDIA

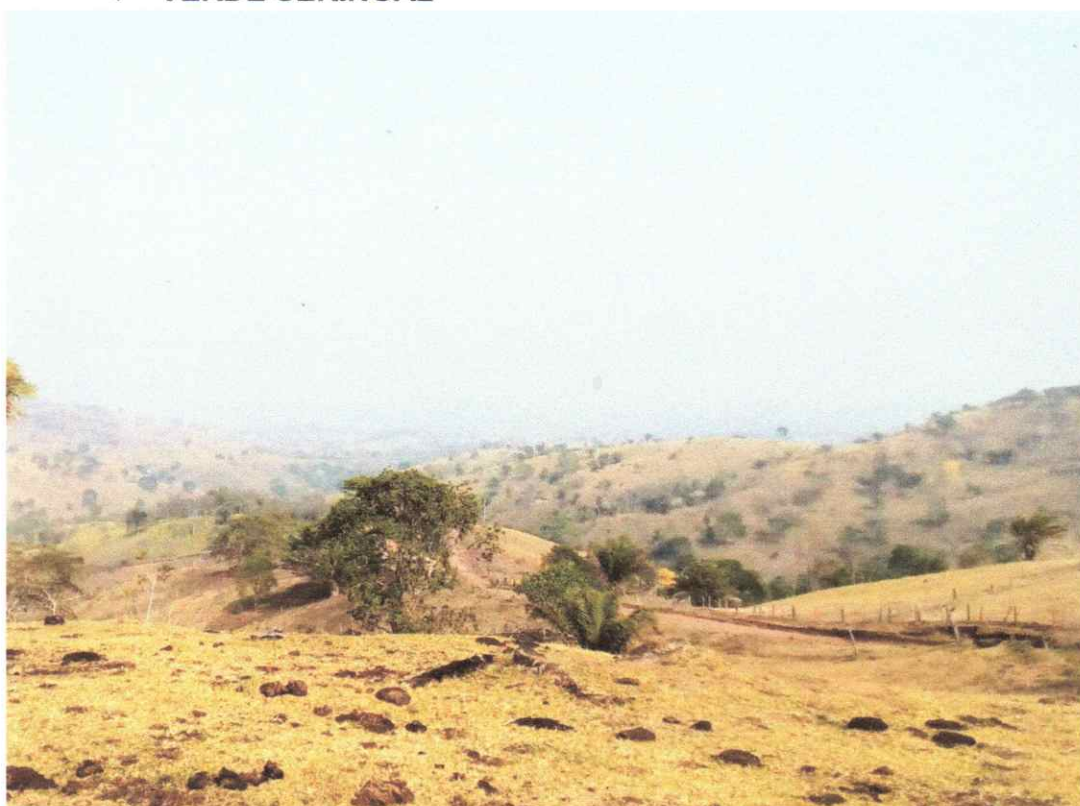




❖ **P.A. ADRIANA**

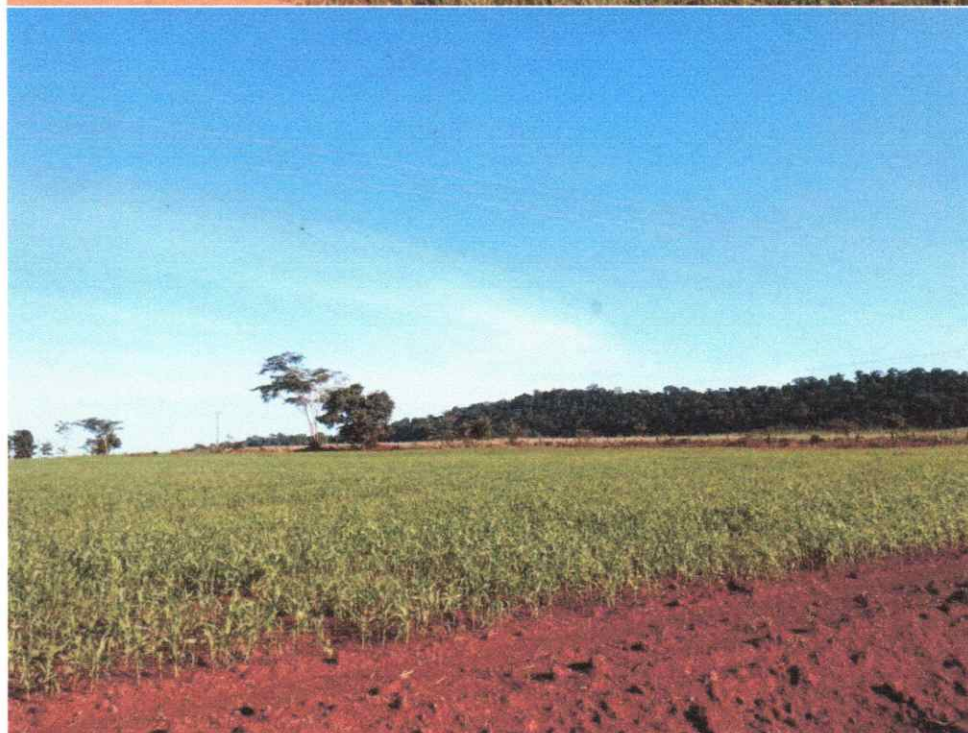


❖ **VERDE SERINGAL**





❖ **VITÓRIA DA UNIÃO – ASSENTAMENTO VANESSA**





14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), 17 (dezessete) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, fotos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Corumbiara/RO, 26 de abril de 2022.

Elisângela Gomes Teodoro
Elisângela Gomes Teodoro
Engenheira Agrônoma
CREA Nº 14034D RO

ELISÂNGELA GOMES TEODORO
Eng.^a AGRÔNOMA
CREA/RO: 14034 D