

Santo Antônio da Patrulha, 18 de setembro de 2015

Ao

SR. ANTÔNIO CÉSAR COLLAR

Secretário Municipal de Finanças

Santo Antônio da Patrulha/RS

Senhor Secretário,

Tendo em os valores médios por aptidão agrícola do VTN por hectare, obtidos em função do atendimento dos critérios previstos no inciso II do art. 2º da Instrução Normativa RFB Nº 1562, de 29 de abril de 2015 solicitamos que sejam consideradas as seguintes observações relativas à análise de composição de cada imóvel, especificamente.

Observamos que a tabela encaminhada à Secretaria da Receita Federal – SRF informou os resultados finais da análise procedida no município refletindo, conforme instrução, um **valor médio** por aptidão agrícola do VTN por hectare, baseada em critérios pré-estabelecidos, mas, para a devida composição individual, deve ser levado em conta o fator situação específica, a partir da qual, o VTN, poderá se estabelecer entre um **faixa de mínimo e máximo**.

Objetivando fornecer elementos para aplicação do Valor da Terra Nua – VTN considerado para o município de Santo Antônio da Patrulha, de acordo com avaliação efetuada em julho de 2015 (Base janeiro/2015), trazemos as seguintes complementações, as quais propomos ser encaminhadas aos proprietários, na forma do **ANEXO 1**, visando ajustar a composição de seus imóveis, a partir do VTN médio, mas levando em conta, principalmente, a variação encontrada a partir de cada **situação específica**¹.

Registramos, para fins de esclarecimento, que aos critérios utilizados para a formação da avaliação original solicitada, foram acrescentadas as faixas de mínimo e máximo constantes da análise de mercado, possibilitando à adequação de cada caso, conforme suas particularidades.

Para as classes de avaliações que envolveram estabelecimento de atividades silvícolas (reflorestamento) e implantação e melhoramento de pastagens, partiu-se do valor de

¹ Fundamental na formação do VTN para base de cálculo do ITR, a situação específica do imóvel pode alocar o VTN dentro de uma faixa de valores mínimos e máximos, de acordo vários aspectos específicos de cada propriedade. Dentre eles destacam-se, fatores especulativos e proximidade de zonas urbanas; os aspectos físicos (relevo, solo predominante, ocupação etc.); infraestrutura pública (canais de irrigação, energia elétrica, telefonia e vias de acesso etc.); transporte coletivo; escola; proximidade de empresas de absorção da produção; facilidades de armazenamento; facilidades de assistência em insumos e máquinas agrícolas; proximidade de rede bancárias etc; Disponibilidade de mão de obra; Dimensão da área; limites e confrontações; recursos naturais; sistema viário interno; e outros não especificados.

consolidado (RFB Nº 1562/2015, Art. 2º, Inciso I). No anexo apresentado, o VTN encontra-se devidamente corrigido para a situação hipotética potencial.

Lavoura aptidão boa – terra que suporta manejo intensivo do solo, apta para cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola, com produtividade alta ou média.

Incluem-se nessa categoria as várzeas bem drenadas, férteis, planas ou sistematizadas, próprias para arroz irrigado cujo potencial de produtividade situe-se acima de 7.500 kg/hectare.

O valor médio ponderado encontrado para VTN hectare foi de **R\$ 21.586,50**, dentro de um intervalo de R\$ 16.717,86 a R\$ 25.147,09, dependendo da situação específica.

Lavoura aptidão regular – terra apta à cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo.

Incluem-se nessa categoria as várzeas com restrição de drenagem, mecanização e uso intensivo, utilizáveis com o cultivo de arroz irrigado cujo potencial de produtividade situe-se entre 5.000 e 7.500 kg/hectare.

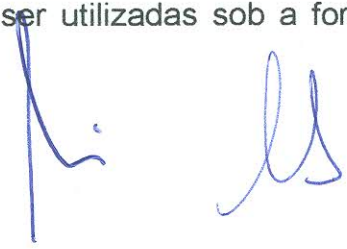
O valor médio ponderado encontrado para VTN hectare foi de **R\$ 9.493,62**, dentro de um intervalo maior do que R\$ 7.592,65 a R\$ 14.595,24, dependendo da situação específica.

Lavoura aptidão restrita – terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade, ou os benefícios, ou aumentam os insumos considerados, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente.

Incluem-se nessa categoria as várzeas mal drenadas e as coxilhas e morros com restrições ao uso devido à declividade, fertilidade, textura de solo, clima. Com exigência de alto investimento em insumos. Com produtividade reduzida.

O valor médio ponderado encontrado para VTN hectare foi de **R\$ 2.986,92**, dentro de um intervalo de menor do que R\$ 720,68 até R\$ 6.676,61, dependendo da situação específica.

Pastagem plantada – terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria para lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob a forma de pastagem mediante manejo e melhoramento.



Para estabelecer o VTN hectare, adotou-se a situação consolidada, com valores relativos a pastagens já devidamente melhoradas e manejadas e seu relativo potencial na pecuária.

O valor médio ponderado encontrado para VTN hectare de **R\$ 12.105,75**, foi obtido pela aplicação do índice de 1,1 sobre a média ponderada das amostras contidas nas classes aptidão boa e aptidão regular.

Em, se tratando, no entanto, de terra nua, ainda dependente do devido manejo e melhoramento, o VTN hectare deverá ser reduzido em 85%, considerando-se, então, a média R\$ 1.815,86, dentro de um intervalo de R\$ 1.252,79 a R\$ 4.149,27, dependendo da situação específica.

Silvicultura ou Pastagem Natural – terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se à práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa, razão, não possibilita o uso indicado nas classe posteriores de uso.

Para estabelecer o VTN hectare, adotou-se a situação consolidada, com valores relativos a pastagens naturais implantadas ou devidamente reflorestadas.

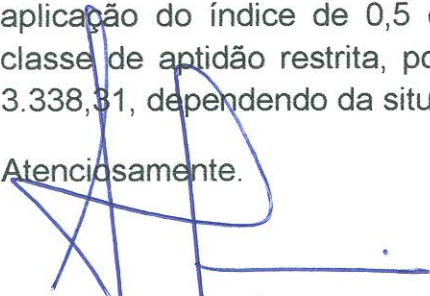
O valor médio ponderado encontrado para o VTN hectare de **R\$ 16.507,85** foi obtido pela aplicação do índice de 1,5 sobre a média ponderada das amostras contidas nas classes aptidão boa e aptidão regular.


Em, se tratando, no entanto, de terras dependentes da devida consolidação em pastagem natural ou reflorestamento, o seu VTN hectare deverá ser reduzido em 85%, considerando-se a média de R\$ 2.476,18, dentro de um intervalo de R\$ 1.708,35a R\$ 5.668,10, dependendo da situação específica.

Preservação de flora ou fauna – terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

O valor médio ponderado encontrado para VTN hectare de **R\$ 1.493,46** foi obtido pela aplicação do índice de 0,5 de sobre a média ponderada das amostras contidas na classe de aptidão restrita, podendo ser considerado um intervalo de R\$ 360,34 a R\$ 3.338,31, dependendo da situação específica.

Atenciosamente.


Francisco José Selistre
Engº Agrº CREA/RS 26.961/RS
Perito Rural

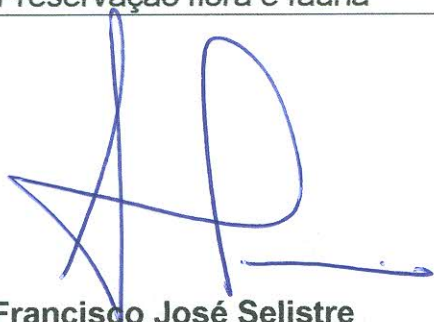

Carolina Selistre Oliveira
Arq. CAU/RS 32532-5
Pós-Graduanda em Perícias, Auditorias
e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

PARÂMETROS PARA AS INFORMAÇÕES SOBRE VALOR DA TERRA NUA - VTN, PARA FINS DE APURAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL – MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

VTN hectare

Classe Consideradas	Média Ponderada VTN	Faixas conforme a situação específica	
		VTN Mínimo	VTN Máximo
Lavoura aptidão boa	21.586,50	16.717,86	25.147,09
Lavoura aptidão regular	9.493,62	7.592,65	14.595,24
Lavoura aptidão restrita	2.986,92	720,68	6.676,61
Pastagem plantada	12.105,75 ²	-	-
Silvicultura ou Pastagem natural	16.507,85 ³	-	-
Preservação flora e fauna	1.493,46	360,34	3.338,31



Francisco José Selistre

Engº Agrº CREA/RS 26.961/RS
Perito Rural



Carolina Selistre Oliveira

Arq. CAU/RS 32532-5
Pós-Graduada em Perícias,

² Em, se tratando, no entanto, de terra nua, ainda dependente do devido manejo e melhoramento, o VTN hectare deverá ser reduzido em 85%, considerando-se, então, a média R\$ 1.815,86, dentro de um intervalo de R\$ 1.252,79 a R\$ 4.149,27, dependendo da situação específica.

³ Em, se tratando, no entanto, de terras dependentes da devida consolidação em pastagem natural ou reflorestamento, o seu VTN hectare deverá ser reduzido em 85%, considerando-se a média de R\$ 2.476,18, dentro de um intervalo de R\$ 1.708,35 a R\$ 5.668,10, dependendo da situação específica.