

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA - VTN

MUNICÍPIO DE CORURIBE - AL

ABRIL DE 2025

SUMÁRIO

1. Introdução
2. Requerente
3. Responsável Técnico
4. Fundamentação Legal
 - a. Da Constituição Federal;
 - b. Lei nº 9.393 de 19 de Dezembro de 1996
 - c. Do Valor da Terra Nua e dos Valores Apurados
 - d. Lei nº 11.250 de 27 de março de 2005
 - e. Decreto Nº 6.433, de 15 de abril de 2008
 - f. Instrução Normativa 1.877 de 14 de março de 2019
5. Do Objetivo da Avaliação
6. Caracterização do Bem avaliado
7. Metodologia
8. Memoria de calculo
9. Conclusão
10. Encerramento
11. Referências bibliográficas

1. INTRODUÇÃO

O Município de Coruripe – AL, celebrou convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, com fundamento no §4º do Art. 153, da CRFB/88 e Decreto nº 6.433 de 15 abril de 2008, alterado pelo Decreto nº 6.770 de 10 de fevereiro de 2010, objetivando firmar a opção pela delegação de competência para o exercício das atribuições de fiscalização, inclusive a de Lançamento de Créditos Tributários e de cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Rural – ITR.

2. REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Coruripe
Endereço: Praça Dr. Castro Azevedo, nº 47
Bairro: Centro
Município: Coruripe
Estado: Alagoas
CEP: 57.230 - 000
CNPJ: 12.264.230/0001 - 47
E-mail: gabinete.pmccoruripe@gmail.com

3. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Thayane Kelly dos Santos
Endereço: Rua José Maria, Nº 12
Bairro: Zequinha Azevedo
Município: Coruripe
Estado: Alagoas
CEP: 57.230-000
Título: Engenheira Agrônoma
E-mail: agronomatks@gmail.com
Telefone: (82) 99196 - 8823

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

a. DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Conforme Disciplina a Constituição Federal, em seu Art. 24, compete concorrentemente entre os entes da federação a responsabilidade para legislar a cerca de direito tributário. Tal autonomia conferida pela carta magna é dividida posteriormente em capacidades autônomas, sendo esta a prerrogativa de cada ente, em gerir o imposto que lhe é atribuído.

Ao que diz respeito aos impostos de competência da União, a Constituição atribui a prerrogativa de instruir os impostos sobre a propriedade territorial rural, conforme a Emenda Constitucional nº 42/2003, que acrescentou o § 4º ao Art. 153, *in verbis*:

§ 4º O imposto previsto no inciso VI do caput:

I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas

II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel

III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal. (grifo nosso).

b. LEI Nº 9.393 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1996

De acordo com o Art. 1º da Lei, o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Rural – ITR, apurado anualmente, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora do perímetro urbano do Município em 1º de janeiro de cada ano.

O Contribuinte do ITR, deverá entregar o documento de informação e apuração do ITR – DIAT, contendo o Valor da Terra Nua – VTN, referente a cada imóvel, conforme data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

Para apuração do ITR, o Art. 10, §1º da Lei, considera, *in verbis*:

§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

a) construções, instalações e benfeitorias;

- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;

II - área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

- a) de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012;
- b) de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, e que ampliem as restrições de uso previstas na alínea anterior;
- c) comprovadamente imprestáveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;
- d) sob regime de servidão ambiental;
- e) cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração;
- f) alagadas para fins de constituição de reservatório de usinas hidrelétricas autorizada pelo poder público.

III - VTNt, o valor da terra nua tributável, obtido pela multiplicação do VTN pelo quociente entre a área tributável e a área total;

IV - área aproveitável, a que for passível de exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, excluídas as áreas:

- a) ocupadas por benfeitorias úteis e necessárias;
- b) de que tratam as alíneas do inciso II deste parágrafo;

V - área efetivamente utilizada, a porção do imóvel que no ano anterior tenha:

- a) sido plantada com produtos vegetais;
- b) servido de pastagem, nativa ou plantada, observados índices de lotação por zona de pecuária;
- c) sido objeto de exploração extrativa, observados os índices de rendimento por produto e a legislação ambiental;

d) servido para exploração de atividades granjeira e aquícola;

e) sido o objeto de implantação de projeto técnico, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

VI - Grau de Utilização - GU, a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

(...)

c. DO VALOR DA TERRA NUA E DOS VALORES APURADOS

Conforme exposto, um dos principais fatores para o ITR, é a definição do Valor da Terra Nua – VTN, para o ano base.

O VTN, é um informativo do preço médio da Terra Nua, devendo ser informado anualmente em cada Município, variando em função de inúmeros fatores, como localização do imóvel, acesso, tamanho da propriedade, solo (topográfica, geológica, pedológica), fertilidade do solo, recursos hídricos, mercado imobiliário e etc.

I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

a) construções, instalações e benfeitorias;

b) culturas permanentes e temporárias;

c) pastagens cultivadas e melhoradas;

d) florestas plantadas;

(...)

d. LEI Nº 11.250 DE 27 DE MARÇO DE 2005

Nos termos do Art. 1º da Lei nº 11.250/2005, que regulamenta do inciso III, do §4º do Art. 153 da CRFB/88, fica estabelecido que a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal, poderá celebrar convênios com o Distrito Federal e os Municípios, a fim de delegar a esses a fiscalização, o Lançamento dos créditos tributários e a cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Rural – ITR, sem detrimento da competência supletiva da Secretaria da receita Federal.

e. DECRETO 6.433 DE 15 DE ABRIL DE 2008

O Comitê Gestor do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR, foi criado pelo presente Decreto, com a finalidade de regulamentar as matérias referentes a Fiscalização, Lançamento de Créditos Tributários e de cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, dispondo assim o Art. 1º, *in verbis*:

Art. 1º Fica instituído o Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural -CGITR com a atribuição de dispor sobre matérias relativas à opção pelos Municípios e pelo Distrito Federal para fins de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de que trata o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição, bem assim com competência para administrar a operacionalização da opção.

f. INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1.877 DE 14 DE MARÇO DE 2019

Tem o Objetivo de disciplinar a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua a Secretaria da Receita Federal do Brasil, aplicando – se arbitramento da base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no Art. 14, da Lei 9.393 de 19 de dezembro de 1996.

De acordo com a IN 1.877, entende – se por VTN, por preço de mercado do imóvel, considerando o valor do solo com sua superfície e a sua respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural e excluindo o valor de mercado relativo a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e floresta plantada, observados os seguintes critérios, referidas nos inciso I a III, do Art. 12, da Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993: I – Localização do Imóvel, II – Aptidão Agrícola e III – Dimensão do Imóvel.

De acordo com o Art. 2º desta IN, a aptidão agrícola é uma aptidão a cerca das potencialidades e restrições para o uso da terra que pode ser alterada com o intuito de promover melhor produtividade e conservação de recursos naturais, por meio de manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a IN, a terra, levando em consideração as condições de manejo, deverá ser classificada segundo aptidões agrícolas, conforme o Art. 3º:

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.

O VTN, é utilizado como referência para o cálculo de valores do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Rural – ITR, e como parâmetro para avaliação de imóveis rurais, nos negócios de compra e venda, gerando o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e deverá ser sustentado por um Laudo de profissional devidamente habilitado em seu conselho, como o CREA, Art. 5º da IN.

5. DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta 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 da Terra Nua – TVN do Município de Coruripe – AL, para fins cadastrais e tributários com o intuito de atendimento a Instrução Normativa da RFB nº 1.877/2019.

6. CARACTERÍSTICA DO BEM AVALIADO

A Norma recomenda, a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação dada a impossibilidade de realização de vistorias, adotou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Associação dos Produtores Rurais do Vale do Coruripe – ASPROVAC, Gerência de Tributos e, o Plano Diretor Municipal, Lei nº 1.276/2014.

O município de Coruripe, possui 897.800Km² (IBGE, 2022) e população estimada em 57.647 pessoas (IBGE,2021). Localizado no litoral ao sul do estado de Alagoas o município costeiro possui 11% de sua população na área rural do município. Conforme exposto na Figura 1, limita-se ao norte com o município de Jequiá da Praia; ao leste com o Oceano Atlântico; oeste com o município de Teotônio Vilela e, ao sul como município Feliz Deserto. Coruripe está distante, cerca de 90Km da capital do estado, Maceió.

O clima, segundo Köppen, é classificado como *As*, com temperatura anual média de 25,5°C e uma média anual de pluviosidade de 1.634mm (Figura 2). A vegetação é predominantemente do tipo Floresta Subperenifólia, com partes de Floresta Subcaducifólia e cerrado/ floresta. O relevo de Coruripe faz parte da unidade geomorfológica dos Tabuleiros Costeiros. A geologia do município é muito variável inserida dentro da Província Borborema, incluindo grupos com rochas ultramáficas à grupos com rochas sedimentares, além disso, depósitos de origem aluviais, fluvio-lagunares e mangues. Os ditos Tabuleiros Costeiros acompanham o litoral de todo o Nordeste, apresenta altitude média de 50 a 100 metros. Compreende platôs de origem sedimentar, que apresentam grau de entalhamento variável, ora com vales estreitos e encostas abruptas, ora abertos com encostas suaves e fundos com amplas várzeas. De modo geral, os solos são profundos e de baixa fertilidade natural.

Os solos do estado de Alagoas são muito variados (Figura 3), já no município de Coruripe os solos predominantes são representados pelos Latossolos e Argissolos nos topos de chapadas e topos residuais; pelos Argissolos com a presença de Fragipan, Argissolos com a presença de horizontes com plintita e Espodossolos nas pequenas

depressões nos tabuleiros; pelos Argissolos Concrecionários em áreas dissecadas e encostas e Gleissolos e Solos Aluviais nas áreas de várzeas.

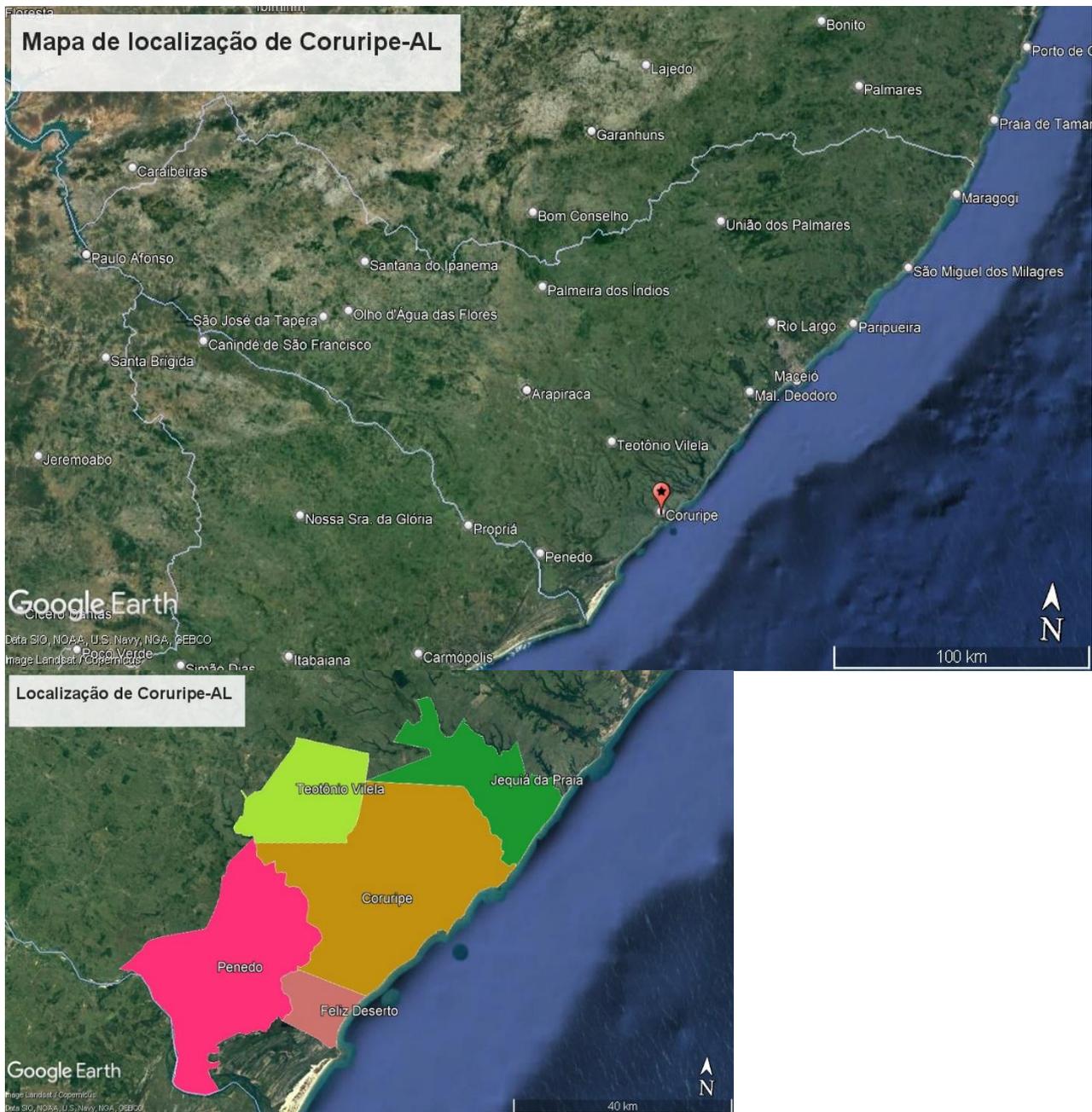


Figura 1 - Imagem da localização do município de Coruripe/AL e seus municípios limitantes (Fonte: Google Earth).

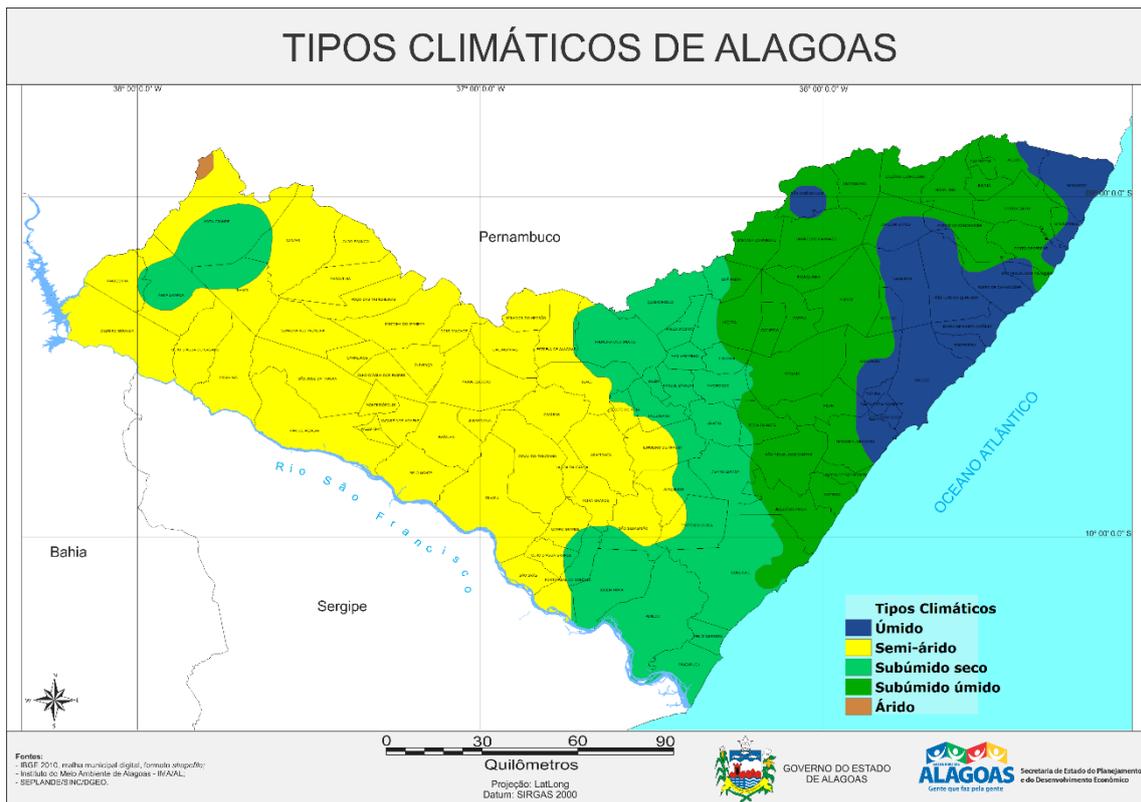


Figura 2 – Mapa da classificação climática do estado de Alagoas.



Figura 3 – Distribuição das diferentes classes de solo no estado de Alagoas (Fonte: Google Earth, ZAAL-Embrapa).

7. METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, para o Município de Coruripe – AL, utilizou – se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Determinado o VTN, com base nos dados levantados pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística – IBGE, Associação dos Produtores Rurais do Vale do Coruripe – ASPROVAC e Gerência de Tributos.

As características das informações dos levantamentos foram coletados em março e corrigidos para este mês e subdivididos pelas classes da pesquisa, conforme ocupação mais comum na região onde estão sendo pesquisadas, desconsiderando as utilizações acima ou abaixo da capacidade de uso.

Utilizam-se valores informados por pessoas e empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias, Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da EMATER - AL, Técnicos da Secretaria de Agricultura dos Municípios, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor. Dos valores médios finais para cada classe e tipo de terras, são deduzidos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas comerciais de ciclo vegetativo, superior a um ano, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como lavouras permanentes, pastagens e reflorestamento) e não reprodutivas (São aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras. Alguns exemplos são casas, galpões, cercas, pocilgas e instalações para abastecimento de água), bem como os investimentos necessários para implantação destas.

8. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para definição dos valores do ano de 2025, foi feito o comparativo dos valores adotados pelo INCRA, RFB e Municípios vizinhos que tem, sendo a seguir detalhada:

ANO CALENDÁRIO DE 2024				
TIPO	VALOR ADOTADO PELA RFB	IPCA ACUMULADO DE 2021	CORREÇÃO	VALOR APURADO
Valor da Terra Nua - VTN	R\$ 7.386,40	04,82%	R\$ 356,03	R\$ 7.742,43
IMÓVEIS COM BENFEITORIAS				
TIPO	VALOR BASE	PREÇO DE MERCADO	PARCIAL	VALOR APURADO
Lavoura de Aptidão Boa	R\$ 7.742,43	94,55%	R\$ 7.320,46	R\$ 15.062,89
Lavoura de Aptidão Regular	R\$ 7.188,11	94,59%	R\$ 6.799,24	R\$ 13.987,34
Lavoura de Aptidão Restrita	R\$ 6.609,71	99,16%	R\$ 6.554,19	R\$ 13.163,90
Pastagem Plantada	R\$ 6.161,43	73,79%	R\$ 4.546,52	R\$ 10.707,94
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 5.536,62	48,47%	R\$ 2.683,60	R\$ 8.220,22
Preservação de Fauna ou Flora	R\$ 4.660,94	56,36%	R\$ 2.626,91	R\$ 7.287,85
TERRA NUA				
TIPO	VALOR BASE	PREÇO DE MERCADO	PARCIAL	VALOR APURADO
Lavoura de Aptidão Boa	R\$ 7.742,43	ORIGINÁRIO	***	R\$ 7.742,43
Lavoura de Aptidão Regular	R\$ 7.742,43	-7,16%	-R\$ 554,36	R\$ 7.188,07
Lavoura de Aptidão Restrita	R\$ 7.742,43	-14,63%	-R\$ 1.132,72	R\$ 6.609,72
Pastagem Plantada	R\$ 7.742,43	-20,42%	-R\$ 1.581,00	R\$ 6.161,43
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 7.742,43	-28,49%	-R\$ 2.205,82	R\$ 5.536,62
Preservação de Fauna ou Flora	R\$ 7.742,43	-39,80%	-R\$ 3.081,49	R\$ 4.660,95

9. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN, por hectare - ha, do município de Coruripe – AL, para o Exercício de 2025.

ANO CALENDÁRIO DE 2025				
TIPO	VALOR ADOTADO PELA RFB	IPCA + VARIAÇÃO MERCADO	CORREÇÃO	VALOR APURADO
Valor da Terra Nua - VTN	R\$ 26.975,95	31,60%	R\$ 8.524,40	R\$ 35.500,35
IMÓVEIS COM BENFEITORIAS				
TIPO	VALOR BASE	PREÇO DE MERCADO	PARCIAL	VALOR APURADO
Lavoura de Aptidão Boa	R\$ 35.500,35	94,55%	R\$ 33.565,58	R\$ 69.065,93
Lavoura de Aptidão Regular	R\$ 32.958,53	94,59%	R\$ 31.175,47	R\$ 64.133,99
Lavoura de Aptidão Restrita	R\$ 30.306,65	99,16%	R\$ 30.052,07	R\$ 60.358,72
Pastagem Plantada	R\$ 28.251,18	73,79%	R\$ 20.846,54	R\$ 49.097,72
Silvilicultura ou Pastagem Natural	R\$ 25.386,30	48,47%	R\$ 12.304,74	R\$ 37.691,04
Preservação de Fauna ou Flora	R\$ 21.371,21	56,36%	R\$ 12.044,81	R\$ 33.416,03
TERRA NUA				
TIPO	VALOR BASE	PREÇO DE MERCADO	PARCIAL	VALOR APURADO
Lavoura de Aptidão Boa	R\$ 35.500,35	ORIGINÁRIO	***	R\$ 35.500,35
Lavoura de Aptidão Regular	R\$ 35.500,35	-7,16%	-R\$ 2.541,83	R\$ 32.958,53
Lavoura de Aptidão Restrita	R\$ 35.500,35	-14,63%	-R\$ 5.193,70	R\$ 30.306,65
Pastagem Plantada	R\$ 35.500,35	-20,42%	-R\$ 7.249,17	R\$ 28.251,18
Silvilicultura ou Pastagem Natural	R\$ 35.500,35	-28,49%	-R\$ 10.114,05	R\$ 25.386,30
Preservação de Fauna ou Flora	R\$ 35.500,35	-39,80%	-R\$ 14.129,14	R\$ 21.371,21

10. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra – se o Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, 16 de agosto de dois mil e vinte e quatro.

Coruripe, 25 de abril de 2025.

Thayane Kelly dos Santos
Engenheira Agrônoma
CREA – AL N° 0222681713

11. REFERÊNCIAS

GeoInfo/ ZAAL – Embrapa;

IBGE;

INCRA;

RFB;

VTN – Municípios Fronteiriços;

Plano Diretor Municipal – Lei 1.276/2014;

Reunião na sede da Associação dos Plantadores de Cana de Açúcar do Vale de Coruripe.