



# Município de Nova Ramada

Estado do Rio Grande do Sul

CNPJ: 01.611.828/0001-49

**DECRETO EXECUTIVO Nº 4.920, DE 30 DE ABRIL DE 2024.**

**ESTABELECE VALOR DA TERRA NUA (VTN)  
NO EXERCÍCIO DE 2024, NO MUNICÍPIO DE  
NOVA RAMADA.**

**MARCUS JAIR BANDEIRA**, Prefeito do município de Nova Ramada, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município,

**CONSIDERANDO** a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019, que determina que os Municípios, em razão do convênio assinado, deverão anualmente fixar e encaminhar o Valor da Terra Nua – VTN – para fins de fiscalização do ITR;

**CONSIDERANDO** o padrão adotado pela referida Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil e Laudo Agrônômico de VTN - Valor das Terras Nuas do Município de Nova Ramada para fins de ITR;

## **D E C R E T A:**

Art. 1º Fica estabelecido, os valores da Terra Nua – VTN, por hectare, para serem utilizados como base de cálculo dos impostos no Município de Nova Ramada, para o ano de 2024, nos seguintes termos:

<b>Característica</b>	<b>Valor por hectare</b>
I – Lavoura – aptidão boa	R\$ 39.560,00
II – Lavoura – aptidão regular	R\$ 31.250,00
III – Lavoura – aptidão restrita	R\$ 29.500,00
IV – Pastagem Plantada	R\$ 25.000,00
V – Silvicultura ou pastagens naturais	R\$ 16.000,00
VI – Preservação da Fauna ou Flora	R\$ 10.000,00

Art. 2º Faz parte deste Decreto, Anexo Único, o Laudo Agrônômico de VTN – Valor das Terras Nuas do Município de Nova Ramada para Fins de ITR

Art. 3º Este Decreto Executivo entra em vigor na data de sua publicação.

**NOVA RAMADA/RS, 30 de abril de 2024.**

**Marcus Jair Bandeira**

Prefeito

Registre-se e Publique-se.

**Tatiane Raquel Uhde Pippi**

Secretária Municipal de Administração

Avenida Gustavo König, nº 95 – Centro Administrativo – Cep: 98758-000

Fone: (55) 99975-7098 Secretaria de Administração

Site: [www.novaramada.rs.gov.br](http://www.novaramada.rs.gov.br) / e-mail: [administra@novaramada.rs.gov.br](mailto:administra@novaramada.rs.gov.br)

**LAUDO AGRONÔMICO DE VTN - VALOR DAS TERRAS NUAS DO MUNICÍPIO  
DE NOVA RAMADA PARA FINS DE "ITR"**

**EXERCÍCIO: 2024**

**NOME DO RESPONSÁVEL: DARIO GUSATTI**

**CPF: 273.621.400-53**

**REGISTRO NACIONAL DO RESPONSÁVEL: CREA/RS 42421-D**

**REGISTRO NACIONAL: 220314588-9**

**ART: 13139583**

**DATA DE INÍCIO DA COLETA DE DADOS: 01/03/2024**

**DATA FINAL DA COLETA DE DADOS: 19/04/2024**

**I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

O objetivo deste Laudo Técnico é determinar o valor médio (preço à vista) da terra nua por hectare (VTN/ha) dos imóveis rurais do Município de Nova Ramada, conforme solicitado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, e Secretaria Municipal da Fazenda.

**1. Nível de precisão da Avaliação:**

No presente trabalho foi utilizado o nível de precisão normal, conforme determinada a norma.

**2. Data das Pesquisas:** As pesquisas foram realizadas entre os dias 01/03/2024 a 19/04/2024.

**3. Metodologias Utilizadas:**

As metodologias utilizadas nesta avaliação são baseadas em Engenharia de Avaliação do Rio Grande do Sul, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da NBR- 14.6533 – Norma Para Avaliação de Imóveis

Rurais e Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14/03/2019, que dispõe sobre informações do VTN - Valor Terra Nua à Receita Federal do Brasil.

### **3.1. Método Comparativo Direto:**

É aquele que define o valor através da comparação com os dados de mercado semelhantes ou assemelháveis quanto as características intrínsecas e extrínsecas, em que as características e atributos que exercem influências sobre o valor devem ser tratados e ponderados adequadamente, segundo critérios técnicos aceitos e consagrados. As características e os atributos dos dados pesquisados exercem influências na formação dos preços e, conseqüentemente, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferências estatísticas, respeitados os níveis de rigor definido pela normal. É o método mais indicado para determinação do valor de mercado da terra nua, de máquinas, implementos, veículos, equipamentos e instalações.

### **3.2. Método de Análise da Opinião Direta:**

É aquele em que o avaliador capta uma massa de opiniões sobre o valor e a liquidez do imóvel avaliando, consultado corretores de imóveis e compara o valor global do mercado, com as aptidões de uso de solo, para posterior análise e determinação do valor do imóvel.

É um sistema prático, de uso bastante difundido, principalmente para complementar ou comprovar o método comparativo de dados de mercado.

## **4. Determinação do Valor de Avaliação:**

Para determinar o valor de avaliação dos imóveis rurais foi utilizada a metodologia preconizada através de uma intensa pesquisa de mercado, onde se utilizou como parâmetro a localização, acesso, capacidade de uso da terra, funcionalidade de benfeitorias e tipos de solo existentes, para com isto, chegar a um valor médio dos valores de terra nua do Município de Nova Ramada.

### **4.1. Fontes de Consulta:**

Mercado imobiliário de Nova Ramada, e Municípios Próximos;  
Prefeitura Municipal de Nova Ramada;  
INCRA/RAMT - Relatório de Análise de Mercado de Terras, do Rio Grande do Sul Região do Planalto Médio - MRT 02;  
Exatoria Estadual do Rio Grande do Sul;  
Produtores rurais de Nova Ramada;  
Engenheiros agrônomos que trabalham em escritórios de planejamento e assistência técnica a produção primária;

Banco de dados de avaliadores.

## **5. Parâmetros Utilizados Para Avaliar o Preço dos Imóveis:**

**5.1. Fator Localização:** Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

### **5.2. Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras:**

Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, as características intrínsecas e extrínsecas das terras, como: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundações, profundidade, pedregosidade, entre outros.

Na região de Nova Amada predominam as classes I,II,III e em menor quantidade Classe VIII, assim descritas:

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexas de conservação;

Classes VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

## **6. Tipos de Solos do Município de Nova Ramada:**

Conforme o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos da Embrapa, o solo predominante no Município de Nova Ramada é classificação como Latossolo Vermelho Distrófico Típico que se caracterizam por apresentarem solos normalmente profundos a muito profundos, bem drenados, muitos porosos friáveis e bem estruturados. Apresentam relevo suave ondulado e possuem boa aptidão agrícola, desde que corrigida a fertilidade química. Por serem solos muito intemperizados, tem predomínio da caulinita e óxidos de ferro, o que lhe confere uma baixa CTC (atividade de argila < 17 cmol/kg), acentuada acidez, uma baixa reserva de nutrientes e toxidez por alumínio para as plantas. Estes solos apresentam limitações quanto ao baixo teor de fosforo disponível, aos altos teores de alumínio trocável e baixo teor de matéria orgânica, havendo a necessidade de

fazer a correção da acidez e fertilidade para obter boas produções. Os demais nutrientes, de uma maneira geral, se encontram em níveis satisfatórios.

### **6.1. Uso Das Áreas Agricultáveis:**

Nas áreas agricultáveis do município de Nova Ramada, são utilizados para cultivo de culturas de inverno e verão como trigo, aveia, azevém, milho, girassol, canola, feijão, soja e pastagem, onde são utilizadas as melhores técnicas de conservação do solo como o sistema de plantio direto na palha com rotação de culturas na maioria das propriedades rurais.

### **6.2. Classificação quanto á produção:**

Os sistemas produtivos das propriedades como um todo é racional, uma vez que a áreas agricultáveis são intensamente utilizadas conforme as melhores tecnologias e técnicas recomendadas pela pesquisa.

### **6.3. Classificação quanto á armazenagem e logísticas:**

Quanto á armazenagem de grãos a região de um modo geral é bem servida a unidade de armazenamento e benefícios de grãos.

Quanto à logística a região é servida por rodovia pavimentada

## **7. CONCLUSÃO:**

Conclui-se que os principais fatores determinantes do valor da terra nua, das propriedades rurais são:

- a) - capacidade de produção de suas terras após o hortamento;
- b) - sua localização em relação aos mercados consumidores de seus produtos.

Os imóveis na sua grande maioria possuem em excelente potencial produtivo.

Também foi utilizado nesta avaliação o método comparativo de dados de mercado e o método de análise de opinião direta.

Depois de realizada intensa pesquisa de Mercado no Município sede, através deste trabalho avaliatório que deu origem ao presente, Laudo Técnico de Avaliação, concluímos que, para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural – IRT, o valor médio da terra nua por hectare no município de Nova Ramada, por classe de solo e aptidão agrícola, resultou, conforme quadro:

TIPO DE APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS NUAS	VALOR HECTARE
<b>I - LAVOURA - APTIDÃO BOA:</b> Terra apta à cultura temporária ou perene, 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 aumentem os insumos acima de um nível tecnicamente aceitável.	RS 39.560,00
<b>II - LAVOURA - APTIDÃO REGULAR:</b> Terra apta à cultura temporária ou perene, 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.	RS 31.250,00
<b>III - LAVOURA - APTIDÃO RESTRITA:</b> 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 sejam justificados marginalmente.	RS 29.500,00
<b>IV - PASTAGEM PLANTADA:</b> Terra inapta à cultura temporária ou permanente por possuir limitações fortes à produção primária sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas.	RS 25.000,00
<b>V - SILVICULTURA OU PASTAGENS NATURAIS:</b> Terra inapta aos usos indicados na classificação de aptidão I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.	RS 16.000,00
<b>VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA:</b> Terra inapta para os usos indicados na classificação de uso 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 agrossilvopastoris.	RS 10.000,00

Nova Ramada 19 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente



DARIO GUSATTI

Data: 22/04/2024 10:45:47-0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Engº Agrônomo Dario Gusatti  
 CREA-RS 42421-D  
 ART: 13139583