

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

OBJETIVO

Avaliar monetariamente imóveis rurais localizados no Município de Caçapava do Sul para atualizar a Planta de Valores – VTN, para fins de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

Avaliação vinculada a Anotação de Responsabilidade Técnica nº 13752761.

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão distribuídos dentro dos limites físicos dos Distritos: 1º - Sede, 2º - Santa Bárbara, 3º - Cerro do Martim, 4º - Forninho, 5º - Bom Jardim e 6º - Seival-Carajá.

CARACTERIZAÇÃO

Os imóveis ocupam uma área superficial total de 265.145,823 hectares (CENSO Agrícola 2017), o que representa 87,01% da área total do município (304.711,30 hectares), sendo constituídos por áreas de campo nativo, áreas com vegetação arbórea nativa, corpos hídricos e áreas consolidadas por uso alternativo do solo.

AVALIAÇÃO MONETÁRIA

Para a avaliação dos imóveis, foram considerados os seguintes critérios:

- **Valor de mercado praticado no município (contemporaneidade)** – os imóveis negociados em 2024 tiveram valores que variaram de R\$ 2.690 a R\$ 82.650,00 por hectare, com um valor médio de R\$ 14.690,00/hectare.
- **Situação dos imóveis em relação à estradas de escoamento** – o município é servido por três rodovias federais, BRs 153, 290 e 392, por duas rodovias estaduais ERS 357 e 625, e por várias estradas municipais, as quais possibilitam facilidades para o escoamento das produções das propriedades.
- **Perfil topográfico** – A declividade, ou inclinação, refere-se à relação entre a amplitude e o comprimento de rampa, que pode ser expressa em graus ou em porcentagem. As áreas rurais com relevo plano, declividades até 3%, ocorrem junto às margens dos cursos hídricos, principalmente junto aos Rios Camaquã, Santa Bárbara e

Irapuá. Declives entre 3 e 8 % que constituem relevo suavemente ondulado ocorrem em toda área do município; as declividades entre 8 e 20 % ocorrem nas porções afastadas dos cursos fluviais e constituem relevo ondulado; declives entre 20 e 45% que constituem relevo fortemente ondulado ocorrem principalmente nas porções central e oeste da área municipal; declives entre 45 e 75% que constituem relevo montanhoso foram registrados na porção oeste da área.

- **Hipsometria** – A hipsometria constitui a visualização dos dados altimétricos em termos de faixas de altitudes. O Mapa Hipsométrico definido pelo Plano Ambiental do Município estabelece que as altitudes mais baixas, até 220 metros, são dominantes e ocorrem nas porções norte, centro-oeste e leste do território municipal. Altitudes entre 220 e 340 metros ocorrem junto às formas de relevo ondulado, nas porções central, sul e leste. Altitudes superiores a 340 metros estão restritas aos morros situados nas porções central e oeste do município.

- **Pedologia** – É a ciência que estuda os solos no seu ambiente natural. A área rural do território municipal apresenta a seguinte distribuição de classes de solo.

Neossolos – 58,21%

Argissolos – 28,71%

Latossolos – 6,12

Planossolos – 3,42%

Chernossolos – 2,58%

Luvissolos – 0,96%

- **Aptidão agrícola** - As áreas com alta aptidão agrícola estão situadas principalmente nas porções norte, leste, centro-oeste e sudoeste, junto às áreas planas e onduladas que desenvolvem solos do tipo Argissolos e Latossolos. As áreas de média aptidão estão situadas nas porções central e extremo norte junto à BR 290, em áreas onduladas. As áreas com aptidão agrícola baixa situam-se junto às áreas de relevo fortemente ondulado a montanhoso, onde o manejo é dificultado. As áreas de aptidão agrícola muito baixa estão localizadas junto às vertentes íngremes.

- **Cobertura vegetal atual** – A área rural apresenta três tipos de fitofisionomia vegetal: Savana, Floresta Estacional Decidua e Contato Floresta Estacional Decidua/Savana Gramínea Lenhosa. A vegetação é variada em termos conservacionistas e intercala locais de vegetação original bem preservados a locais totalmente descaracterizados pela ação antrópica. A vegetação original é, de maneira geral, mais preservada em

locais de áreas de preservação permanente e em alguns locais em que as atividades agropecuárias não permaneceram por longos períodos. A vegetação antropizada mostra-se marcante em quase toda área rural, sendo decorrente de processos de supressão de vegetação para uso alternativo do solo, inserção de gado nos campos em contato com florestas de galeria, processos de queimadas e introdução de espécies florestais exóticas tais como, *Pinus sp* (pinus), *Eucalyptus spp* (eucalipto) e *Acacia mearnsi De Willd* (acácia-negra).

- **Liquidez** - os imóveis possuem liquidez normal.

CONCLUSÃO

Com base nos critérios expostos acima, estabelecemos a Planta de Valores – VTN para o ano fiscal de 2025, conforme quadro a baixo:

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação de Fauna ou Flora
2025	R\$ 13.391,76	R\$ 10.709,35	R\$ 9.359,32	R\$ 7.486,81	R\$ 5.331,01	R\$ 2.673,82

Caçapava do Sul, 24 de abril de 2025.

Nilvo Tôrres Dorneles
Eng° Florestal
CREA 63.327/RS
Cadastro IBAMA 434144



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4969-4AA7-067B-0046

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



NILVO TORRES DORNELES (CPF 365.XXX.XXX-87) em 24/04/2025 12:30:18 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/4969-4AA7-067B-0046>