

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 14347640, em anexo.

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 2025 tiveram valores que variaram de R\$ 2.900,00 a R\$ 46.000,00 por hectare, com um valor médio de R\$ 15.220,00/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 Decidual e Contato Floresta Estacional Decidual/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 2026, utilizando o índice do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), conforme quadro a baixo.

Para o reajuste foi utilizado o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumulado em 2025, que foi de 4,26%,

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação de Fauna ou Flora
2026	R\$ 13.962,25	R\$ 11.165,57	R\$ 9.758,03	R\$ 7.805,75	R\$ 5.558,11	R\$ 2.787,72

Caçapava do Sul, 09 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **NILVO TORRES DORNELES**
Data: 09/04/2026 17:48:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS063327	Profissional: NILVO TORRES DORNELES	E-mail: nilvotorres@yahoo.com.br
RNP: 2202281983	Título: Engenheiro Florestal	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante


Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL	E-mail:
Endereço: 15 DE NOVEMBRO 438	Telefone:
Cidade: CAÇAPAVA DO SUL	Bairro: centro
	CPF/CNPJ: 88142302000145
	CEP: 96570000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL	CPF/CNPJ: 88142302000145
Endereço da Obra/Serviço: Distrito DISTRITOS 1º,2º,3º,4º,5º,6º	CEP: 96570000 UF: RS
Cidade: CAÇAPAVA DO SUL	Bairro:
Finalidade: RURAL	Vlr Contrato(R\$): 0,01
Data Início: 10/04/2026 Prev.Fim: 15/04/2026	Honorários(R\$):
	Ent.Classe: AGEF

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Imóveis Rurais	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 08/04/2026

Local e Data	 Documento assinado digitalmente NILVO TORRES DORNELES Data: 09/04/2026 17:37:47-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br	De acordo
	NILVO TORRES DORNELES	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.