



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO - PARANÁ

ANO V

Cornélio Procópio, 4ª feira, 29 de Junho de 2022

ATOS DO EXECUTIVO



DECRETO Nº 980/22

Data: 27/06/2022

SÚMULA: *Dispõe sobre o Valor da Terra Nua - VTN para o Município de Cornélio Procópio - PR, no ano de 2020.*

AMIN JOSÉ HANNOUCHE, Prefeito do Município de Cornélio Procópio, Estado do Paraná, usando das atribuições legais e exercício regular de seu cargo,

DECRETA:

Art. 1º- Fica estipulado o Valor da Terra Nua – VTN - para o município de Cornélio Procópio/PR, exercício 2022, disposto conforme tabela abaixo, para fins de declaração do imposto territorial rural:

Situação	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN (R\$/ha)					
	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Superior	R\$ 103.500,00	R\$ 98.325,00	R\$ 77.625,00	R\$ 56.925,00	R\$ 51.750,00	R\$ 31.050,00
Média	R\$ 82.800,00	R\$ 78.660,00	R\$ 62.100,00	R\$ 45.540,00	R\$ 41.400,00	R\$ 24.840,00
Inferior	R\$ 72.450,00	R\$ 68.827,50	R\$ 54.337,50	R\$ 39.847,50	R\$ 36.225,00	R\$ 21.735,00

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 27 de junho de 2021.

Amin José Hannouche
Prefeito Municipal

Claudio Trombini Bernardo
Procuradoria Geral do Município

Geraldo Alves
Secretário Municipal de Administração



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720223306650

1. Responsável Técnico

ANDERSON GONÇALVES PINTO

Título profissional:

ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Empresa Contratada: **G. A. - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**

RNP: 1702177033

Carteira: PR-90485/D

Registro/Visto: 58851

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CORNELIO PROCOPIO**

CNPJ: 76.331.941/0001-70

AV. MINAS GERAIS, 301

CENTRO - CORNELIO PROCOPIO/PR 86300-000

Contrato: 127/2021

Celebrado em: 30/05/2022

Valor: R\$ 15.000,00

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira**

3. Dados da Obra/Serviço

AV. MINAS GERAIS, 301

CENTRO - CORNELIO PROCOPIO/PR 86300-000

Data de Início: 30/05/2022

Previsão de término: 24/06/2022

Coordenadas Geográficas: -23,181215 x -50,649623

Finalidade: **Agrícola**

Proprietário: **MUNICÍPIO DE CORNELIO PROCOPIO**

CNPJ: 76.331.941/0001-70

4. Atividade Técnica

Elaboração

[Avaliação, Laudo] *de aptidão agrícola*

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Para determinar o VTN foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (NBR 14653-3: 8.5 e 10.1).

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON GONÇALVES PINTO, registro Crea-PR PR-90485/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 24/06/2022 e hora 12h18.

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confesa.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

MUNICÍPIO DE CORNELIO PROCOPIO - CNPJ: 76.331.941/0001-70

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 24/06/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720223306650

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>

Impresso em: 27/06/2022 08:22:00

www.crea-pr.org.br



DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORNELIO PROCOPIO - PARANÁ

EXPEDIENTE:

O Diário Oficial é uma publicação da Prefeitura do Município de Cornélio Procopio

GESTÃO 2021/2024

Av. Minas Gerais, 301

Fone Geral (43) 3520-8000 - (43) 3520-8032 (DECOM)

CEP 86300-000 - Cornélio Procopio - Paraná

Dir. Responsável:

Najylla Nogueira



LAUDO TÉCNICO
VALOR DA TERRA NUA (VTN)
MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO – PR

JUNHO/2022

(44) 3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br





G.A. Assessoria e Consultoria Ltda.

CNPJ: 18.236.979/0001-67

Avenida Duque de Caxias, 882,

sala 605, Torre 1,

CEP: 87013-180

Centro, Maringá/PR.

ANDERSON GONCALVES Assinado digitalmente por ANDERSON
PINTO:00781688990 GONCALVES PINTO:00781688990
Data: 2022.06.24 11:58:02-03'00'

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anderson Gonçalves Pinto

CREA-PR 90.485/D

CPF: 007.816.889-90





SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS	5
3. ANÁLISE DE MERCADO	9
4. DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS	22
4.1. Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, NBR 14.653	22
4.2. Da metodologia	22
4.3. Determinação do coeficiente para aplicação das aptidões agrícolas	25
5. PESQUISA MERCADOLÓGICA	26
6.1. Campo de arbitrio	28
Coeficiente para aplicação de aptidões	29
7. Diagnostico do mercado imobiliário local	29
8. CONCLUSÃO	1
10. REFERÊNCIAS	4



Prefeitura Municipal de Cornélio Procopio
Endereço: Av. Minas Gerais, 301 - Centro
CEP: 86960-000
Cornélio Procopio/PR

OBJETO DA SOLICITAÇÃO

Este laudo técnico busca determinar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme os pressupostos legais, do Município de Cornélio Procopio, tendo como base o mês de Maio de 2022, à Secretaria da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto Territorial Rural.





1. INTRODUÇÃO

O município de Cornélio Procopio, PR celebrou o convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, com fundamento no parágrafo 4º do artigo 153 da Constituição Federal e Decreto Federal nº 6.433 de 15 de abril de 2008, alterado pelo Decreto Federal nº 6.621 de 29 de outubro de 2008 e pelo Decreto Federal 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 Territorial Rural – ITR.

2. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS

2.1 Da constituição Federal

Conforme disciplina a Constituição Federal, em seu artigo 24 compete concorrentemente entre os Entes da Federação a responsabilidade para legislar acerca 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 propriedade territorial rural, conforme Emenda Constitucional nº42 de 2003 que acrescentou o §4º ao Art. 153.

§ 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.

2.2 Lei Nº 9.393, de 19 de Dezembro de 1.996





De acordo com o Art 1º desta lei, o Imposto sobre a Propriedade 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 a cada ano 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: I- VTN; II- área tributável; III- Valor da Terra Nua tributável (VTNt); IV- área aproveitável, a que for passível de exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal; V- área efetivamente utilizada; VI- Grau de Utilização - GU, a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

2.3 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, são variáveis 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.

Para o cálculo do VTN é considerado o valor venal do imóvel, entretanto, de maneira vazia, por isso a denominação "nua", ou seja, conforme o disposto no Art. 10, §1º, I, entende-se por VTN como:

- 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;

Outro valor necessário ao apontamento do VTN é o Valor Venal (VV), que é o valor do bem ao que se refere ao seu valor de venda, o valor de mercado. Valor de mercado, por sua vez, é a relação estabelecida entre a oferta e a procura de bens e/ou





serviços e/ou capitais. Por isso, para efeito de ITR, o valor de mercado corresponde ao valor venal, que deve ser apurado em 1º de janeiro de cada exercício fiscal. Além disso, o valor venal, para efeitos de ITR, deve corresponder ao mesmo valor utilizado para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), operado pelo município.



2.4 Lei Federal Nº 11.250 de 27 de Março de 2005

Nos termos do Art. 1º da Lei Nº 11.250/2005, que regulamenta o inciso III do § 4º do Art. 153 da Constituição Federal, 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 Propriedade Territorial Rural, sem detrimento da competência supletiva da Secretaria da Receita Federal.

2.5 Decreto Nº 6.433, de 15 de Abril de 2008

O Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR foi criado pelo Decreto Nº 6.433/2008, com a finalidade de regulamentar as matérias referentes à fiscalização, lançamento de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR. Assim dispõe o art. 1º do Decreto Nº 6.433/2008:

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 (BRASIL, 2008).

2.6 Instrução Normativa RFB Nº 1.877 de 14 de Março de 2019

Tem por objetivo disciplinar a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil aplicando-se no arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no art. 14 da lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996.





De acordo com a IN RFB 1.877, entende-se por VTN o preço de mercado do imóvel, considerando o valor do solo com sua superfície e a 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 florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 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 Instrução Normativa, a aptidão agrícola é uma classificação acerca 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 do manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a Instrução da Receita, 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 agrícolas.

O VTN é usado como referência para o cálculo de valores do Imposto Territorial Rural (ITR) e como parâmetro para a avaliação de imóveis rurais nos negócios de



compra e venda, gerando o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), e deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado do devido recolhimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, conforme diretrizes do CREA, obedecendo critérios estabelecidos na NBR - Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



3. ANALISE DE MERCADO

3.1. Descrição do Estado

O Estado do Paraná, localizado na região sul, é a décima quinta unidade federativa em extensão territorial, com 199.298,98 km², correspondendo a 2,34% aproximadamente de toda extensão territorial do Brasil. Limita-se com os Estados de São Paulo (Sudeste), Mato Grosso do Sul (Centro-Oeste), e Santa Catarina (Sul).

Conforme estimativa do IBGE (2021)¹, o estado tem uma população de 11,5 milhões de habitantes, divide-se em 06 (seis) Regiões Geográficas Intermediárias, sendo originárias das cidades de Curitiba, Guarapuava, Cascavel, Maringá, Londrina, e Ponta Grossa, regiões que precedem as 29 regiões imediatas do estado.

Em análise da estrutura hídrica do estado do Paraná, seus principais rios são: Iguaçu, Paraná, Paranapanema, Piquiri e Tibagi. Além dos rios o estado está localizado sobre o Aquífero Guarani, considerado o maior reservatório subterrâneo de água doce do planeta.

A Geomorfologia do estado é bastante importante na produtividade agrícola, considerando a existência de aproximadamente 40% do solo do estado ser coberto por terra roxa, o relevo do estado conta ainda com praticamente 52% do território localizados em altitude superior a 600 metros. Fatos que colaboraram para produtividades agrícolas variadas ao longo dos anos.

De acordo com a classificação de Köppen, o clima predominante no estado é o subtropical úmido (Cfa). Ainda de acordo com o autor, no território paranaense existem ainda os tipos climáticos: oceânico (Cfb), tropical de monção (Am) e tropical de savana (Aw).





Na análise do PIB (Produto Interno Bruto) do Estado o crescimento do Paraná foi de 33% no ano de 2021, esse foi o maior crescimento desde o ano de 2014.

10

O PIB do Estado alcançou o valor de R\$ 579,3 bilhões, equivalente a 6,67% do PIB brasileiro no período. A ampliação de 8,52% no valor adicionado da indústria e de 2,28% no de serviços foram determinantes pra o bom resultado no ano. A estiagem prolongada, que provocou quebras na safra de soja, milho e cana-de-açúcar, provocaram uma retração de 9,53% nos números da agropecuária.

Mesmo com a queda na produção agrícola do Estado os números mostram a retomada da economia no último trimestre de 2021 e ótimas perspectivas para o ano de 2022.

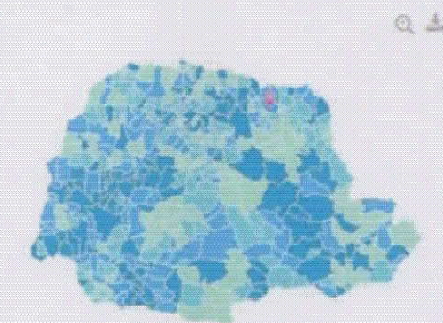
Ratificando a importância da produção agrícola do estado, no ano de 2020, segundo IBGE, o Paraná, colheu somente de soja, o volume aproximado de 20.8 milhões de toneladas, numa área colhida de aproximadamente 5,5 milhões de hectares, demonstrando assim uma grande capacidade produtiva de suas terras.

Ao evidenciar o nível de produtividade do estado, em relação ao agronegócio há que se destacar o PIB per capita. Os municípios do estado do Paraná, somam 399, e estão estruturados em linhas do PIB per capita segundo o IBGE em faixas que vão de até R\$ 22.889,12 sendo o seu limite inferior, e como limite superior, o valor de mais que R\$ 37.484,15, conforme Figura 1.

Figura 1. PIB PER CAPTA DO ESTADO DO PARANÁ COM EVIDÊNCIA A LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO



PIB per capita



Legenda

até 22.889,12 R\$	até 28.896,69 R\$	até 37.484,15 R\$	mais que 37.484,15 R\$
-------------------	-------------------	-------------------	------------------------

Dado inexistente para este município

Local selecionado

Fonte: IBGE, 2020

Ao evidenciar o nível de produtividade do estado, em relação ao agronegócio há que se destacar o PIB per capita. Os municípios do estado do Paraná, somam 399, e estão estruturados em linhas do PIB per capita segundo o IBGE em faixas que vão de até R\$ 22.889,12 sendo o seu limite inferior, e como limite superior, o valor de mais que R\$ 37.484,15, conforme Figura 1

3.2. Regional

Conforme o último relatório de Análise de Mercado de Terras do Paraná, elaborado pelo Incra em 2021, o município de Cornélio Procopio está inserido no Mapa Regional de Terras (MRT) MRT – 3 Norte, composto por 101 municípios do estado e tendo como principais município Londrina e Maringá, conforme figuras a seguir.

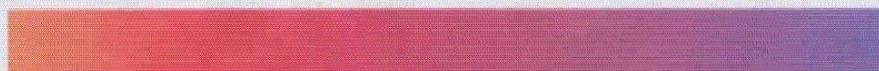
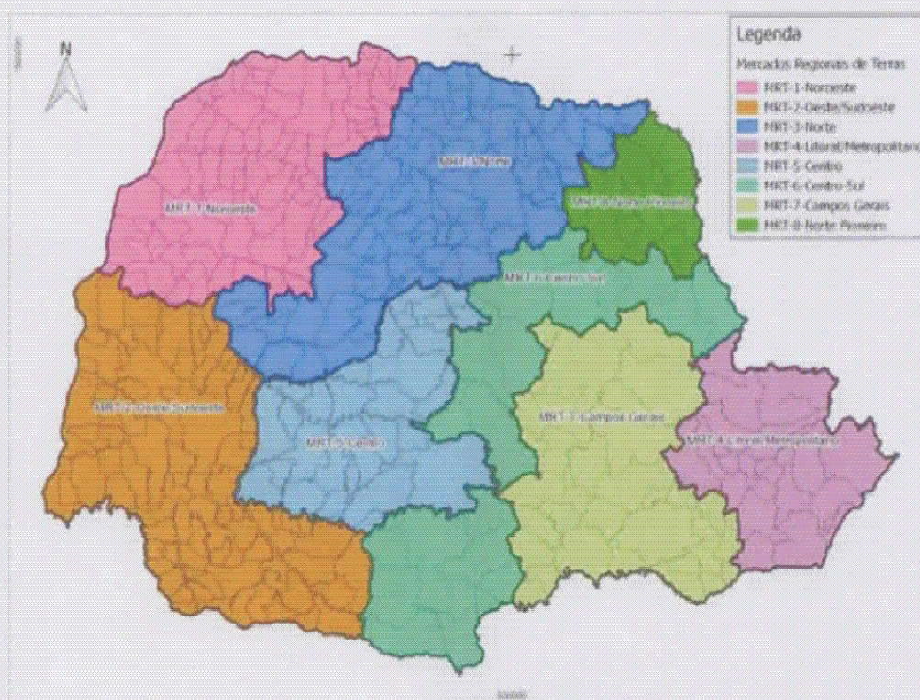




Figura 2. MAPA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS E OS MUNICÍPIOS



Fonte: INCRA 2021

3.3. Descrição do Município

O Município de Cornélio Procopio, é um município do Estado do Paraná que possui uma extensão territorial de 635,1 km² e teve sua emancipação política em 1938. Instalada aproximadamente 286 km da capital do estado, e a aproximadamente 872 km da capital federal, o município faz parte da microrregião de Cornélio Procopio e da Mesorregião do Norte Pioneiro Paranaense.

Tendo como municípios limítrofes as cidades de: Uraí, Nova América da Colina, Nova Fátima, Bandeirantes, Santo Antônio do Paraíso, Ribeirão do Pinhal, Sertãoópolis, Leopólis, Santa Amélia, Rancho Alegre, Itambaracá, Jataizinho, Santa Cecília do Pavão, Congonhinhas, Santa Mariana, Sertaneja, Assaí, São Sebastião da Amoreira, Abatiá, Ibiporã e Pedrinhas Paulista.



Cornélio Procópio, possui em sua área o distrito administrativo nomeado por Congonhas. Na sua contextualização geográfica os acessos principais ao município são propiciados pelas rodovias que cortam seu território, sendo estas, a BR-369 e PR-160.

De acordo com a última estimativa populacional realizada pelo IBGE, a população estimada em 2021 era de 47.840 pessoas distribuídas em 635,100 km², demonstrando uma densidade demográfica de 73,89 hab/km² (2010).

Na contextualização do ambiente da zona rural no município de Cornélio Procópio, destaca-se segundo os dados do Sistema de Cadastro Rural, a existência de cerca de 856 propriedades rurais distribuídas no território municipal, tendo como base de módulo fiscal para as propriedades, a medida de 65 hectares para cada módulo.

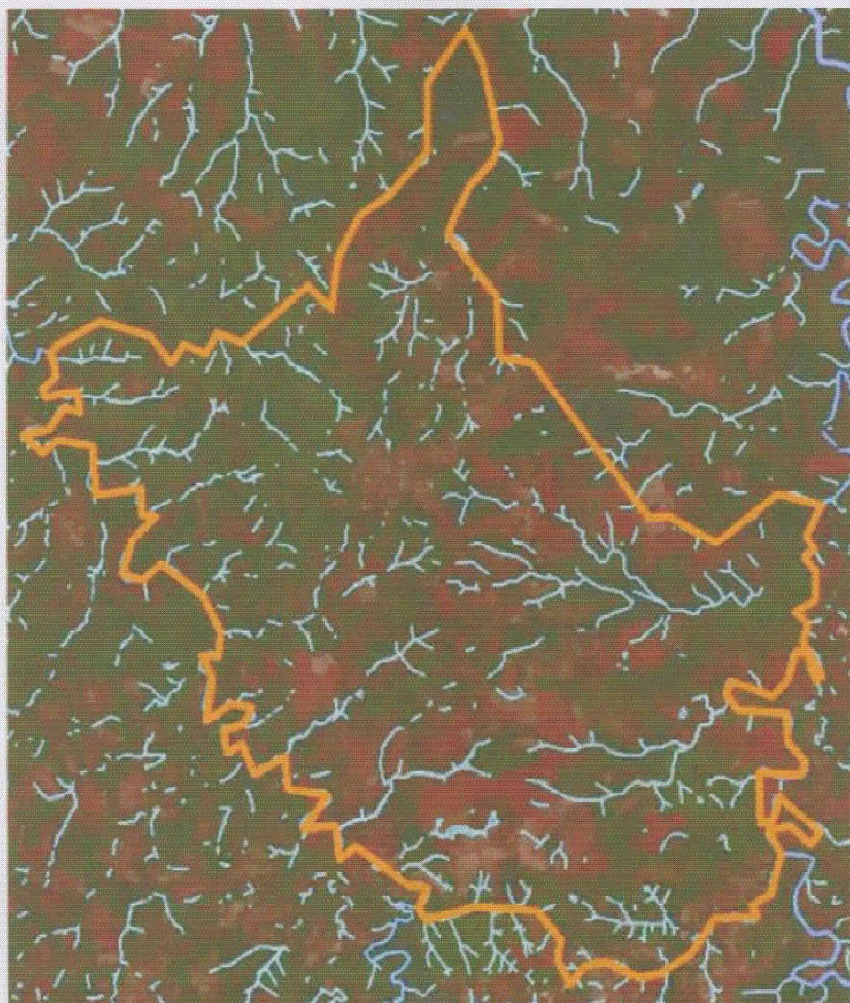
De todas as propriedades rurais, segundo o IBGE (2017) 503 propriedades são cultivadas pelos seus proprietários, outras 161 como arrendatários, e as demais com outras formas de produtores. Considerando estas informações, a realidade da zona rural do município de Cornélio Procópio, se torna de alta relevância para a economia local, sendo possível estimar aproximadamente 2100 pessoas tendo como atividade a produção agrícola.

A produção agrícola segundo dados do IBGE (2017) se concentra na produção milho e soja, em 2020, a produção foi de aproximadamente 253 mil toneladas, promovendo uma movimentação de capital no município de aproximadamente R\$ 618 bilhões de reais.

Economicamente, o município possuía segundo o IBGE em 2019 um PIB per capita de R\$ 35.291,25 e um IDHM (2010) de 0,759. Além da produtividade agrícola o município é composto por várias áreas.



Figura 3. MAPA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO PERMANENTE DE VEGETAÇÃO E HÍDRICA



Fonte: SICAR 2022

Em consonância com o estado do Paraná, o município de Cornélio Procópio, possui um conjunto de produtividade agropecuária bastante importante. Considerando dados do IBGE 2017, do último censo agropecuário, a caracterização dos imóveis rurais no município, estão correlacionados a produtividade agrícola de fato, tendo presença também da produção pecuária de corte e leiteira, o município contava em 2017, segundo





o IBGE, distribuídos nas propriedades rurais do município, aproximadamente 1.143 equipamentos, entre tratores, plantadeiras, colheitadeiras e adubadeiras.



O efetivo do rebanho bovino naquele ano, é outro ponto que se destaca na análise do censo, foram mapeados, aproximadamente 26 mil cabeças de bovinos, entre gado de corte, e vacas leiteiras nas propriedades rurais.

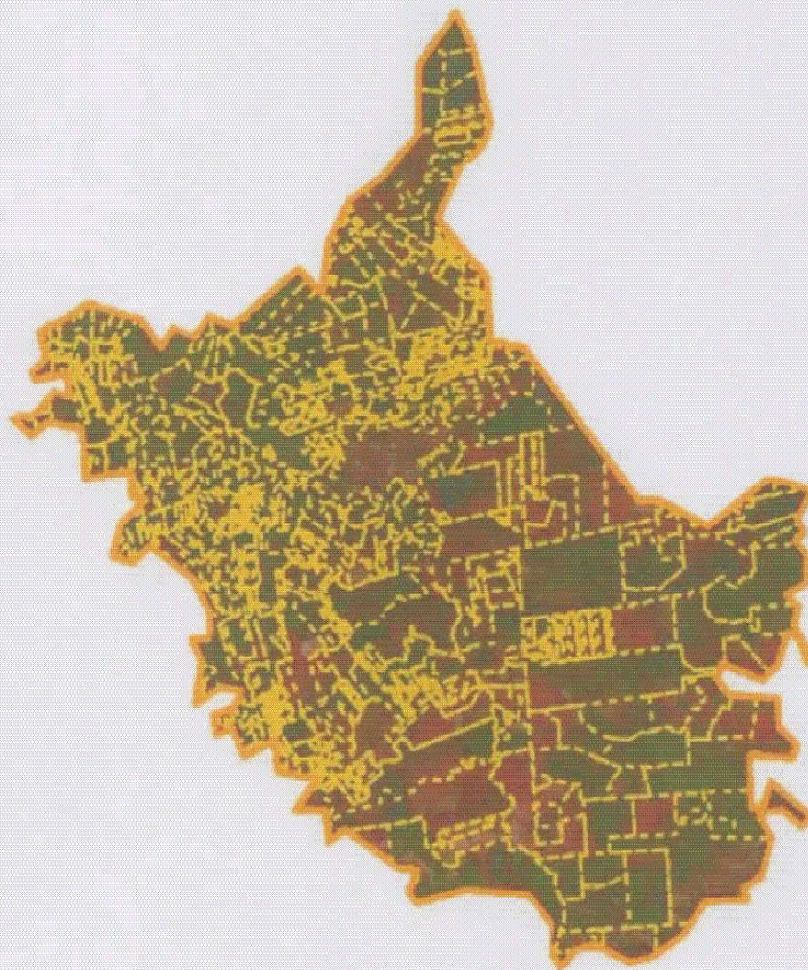
A produção de soja, estava presente em 425 propriedades rurais, e somaram aproximadamente R\$ 83 milhões de reais, somente em 2017.

Demonstrando ainda a heterogeneidade da produção, as lavouras temporárias no município, contam com produção ainda de abóbora, aveia branca, cana de açúcar, feijão, mandioca, milho, sorgo, tomate rasteiro e trigo, dentre outras enquanto as lavouras permanentes, produzem abacate, banana, café, laranja, lichia, limão, manga, noz, palmito, pera, pitaia e uva.





Figura 4. MAPA RURAL DE CORNÉLIO PROCÓPIO



FONTE: SICAR 2022

Toda essa composição econômica da área rural, e mais as estruturas comerciais e industriais foram responsáveis segundo o IBGE (2019), por um Produto Interno Bruto de aproximadamente R\$ 1 bilhão e meio de reais, distribuídos entre o setor Agropecuário (R\$ 125 milhões), Indústria (R\$ 260 milhões) e Serviço (921 milhões).

O ITR do município arrecadado no Ano de 2017 segundo IBGE, foi de R\$ 771.870,00, sendo estimado em R\$ 13,70 por hectare.

(44)3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br





Detalhadamente a produtividade das áreas rurais do município conforme o censo agropecuário de 2017, está composta conforme tabela a seguir.

17

Tabela 1. DADOS DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

DADOS CENSO AGRO 2017 – CORNÉLIO PROCÓPIO		
Área dos estabelecimentos agropecuários	56.355	hectares
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
LAVOURAS		
Permanente	862	hectares
Temporárias	28.397	hectares
Áreas para cultivo de flores	24	Hectares
PASTAGENS		
Naturais	8.483	hectares
Plantadas em boas condições	6.415	hectares
Plantadas em más condições	77	hectares
MATAS OU FLORESTAS		
Naturais	152	hectares
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	9.772	hectares
Florestas plantadas	143	hectares
SISTEMA DE PREPARO DO SOLO		
Plantio direto na palha	25.222	Hectares
Área irrigada	360	Hectares
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
Número de estabelecimentos agropecuários	381	Estabelecimentos
Lavouras		
Permanentes	83	Estabelecimentos
Temporárias	513	Estabelecimentos
Área para cultivo de flores	7	Estabelecimentos
PASTAGENS		
Naturais	273	estabelecimentos
Plantadas em boas condições	103	estabelecimentos
Plantadas em más condições	6	estabelecimentos



MATAS OU FLORESTAS		
Naturais	11	estabelecimentos
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	359	estabelecimentos
Florestas plantadas	20	estabelecimentos
SISTEMAS AGROFLORESTAIS		
Área cultivada com espécies florestais também usada para lavouras e pastoreio por animais	11	estabelecimentos
LAVOURA PERMANENTE		
ABACATE		
Número de estabelecimentos agropecuários	4	estabelecimentos
Quantidade produzida	148	Toneladas
Área colhida	24	Hectares
Valor da produção	110,802	(x 1000) R\$
BANANA		
Número de estabelecimentos agropecuários	10	Estabelecimentos
Quantidade produzida	172	Toneladas
Área colhida	66	hectares
Valor da produção	208,520	(x 1000) R\$
CAFÉ - GRÃO VERDE - ARÁBICA		
Número de estabelecimentos agropecuários	37	estabelecimentos
Quantidade produzida	317	toneladas
Área colhida	960	hectares
Valor da produção	1,985,951	(x 1000) R\$
CAFÉ - GRÃO VERDE - CANEPHORA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimentos
LARANJA		
Número de estabelecimentos agropecuários	14	estabelecimentos
Quantidade produzida	2.726	Toneladas
Área colhida	224	Hectares
Valor da produção	1.447,950	(x 1000) R\$
LICHIA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimentos
LIMÃO		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	Estabelecimentos



Quantidade produzida	23	Toneladas
Área colhida	10	hectares
Valor da produção	27,140	(x 1000) R\$
MANGA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimento
NOZ – EUROPÉIA, PECÃ		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimento
PALMITO		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimento
PITAYA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimento
UVA- MESA		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	estabelecimentos
Quantidade produzida	20	toneladas
Área colhida	4	hectares
Valor da produção	50,000	(x 1000) R\$
LAVOURA TEMPORÁRIA		
ABÓBORA, MORANGA, JERIMUM		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	estabelecimentos
Quantidade produzida	5	toneladas
Área colhida	1	hectares
Valor da produção	7,088	(x 1000) R\$
AVEIA BRANCA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimento
CANA DE AÇUCAR		
Número de estabelecimentos agropecuários	8	estabelecimentos
Quantidade produzida	58.109	toneladas
Área colhida	1.475	hectares
Valor da produção	7.435,790	(x 1000) R\$
CANA DE AÇUCAR FORRAGEIRA		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	estabelecimentos
FEIJÃO		
Número de estabelecimentos agropecuários	4	estabelecimentos





Quantidade produzida	1	toneladas
Área colhida	5	hectares
Valor da produção	1,647	(x 1000) R\$
FEIJÃO – FRADINHO		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
FEIJÃO – PRETO		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
MANDIOCA		
Número de estabelecimentos agropecuários	12	estabelecimentos
Quantidade produzida	52	toneladas
Área colhida	11	hectares
Valor da produção	62,011	(x 1000) R\$
MILHO		
Número de estabelecimentos agropecuários	355	estabelecimentos
Quantidade produzida	100.163	toneladas
Área colhida	19.791	hectares
Valor da produção	36.581,453	(x 1000) R\$
MILHO FORRAGEIRO		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	estabelecimentos
Quantidade produzida	189	toneladas
Área colhida	17	hectares
Valor da produção	12,712	(x 1000) R\$
SOJA		
Número de estabelecimentos agropecuários	425	estabelecimentos
Quantidade produzida	82.138	toneladas
Área colhida	24.313	hectares
Valor da produção	83.482,899	(x 1000) R\$
SORGO-VASSOURA		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	estabelecimentos
Quantidade produzida	1	toneladas
Área colhida	6	hectares
Valor da produção	1,044	(x 1000) R\$
TOMATE RASTEIRO		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimento

20



TRIGO		
Número de estabelecimentos agropecuários	105	estabelecimentos
Quantidade produzida	9.161	toneladas
Área colhida	3.587	hectares
Valor da produção	6.117,923	(x 1000) R\$
PECUÁRIA		
ASININOS		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimentos
BOVINOS		
Efetivo do rebanho	25.913	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	280	estabelecimentos
LEITE DE VACA		
Quantidade produzida no ano	1.738	(x 1000) litros
Valor da produção	2.051,062	(x 1000) R\$
BUBALINOS		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	estabelecimentos
CAPRINOS		
Efetivo do rebanho	47	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	3	estabelecimentos
CODORNA		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
EQUINOS		
Efetivo do rebanho	543	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	76	estabelecimentos
GALINÁCEOS (GALINHAS, GALOS, FRANGAS, FRANGOS E PINTOS)		
Efetivo do rebanho	105	(x 1000) cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	67	estabelecimentos
Galinha		
OVOS		
Quantidade produzida no ano	2.113	(x 1000) dúzias
Valor da produção	10.548,220	(x 1000) R\$
MUARES		
Efetivo do rebanho	34	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	7	estabelecimentos



OVINOS		
Efetivo do rebanho	687	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	23	estabelecimentos
PATOS, GANSOS, MARRECOS, PERDIZES E FAISÕES		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	estabelecimentos
SUÍNOS		
Efetivo do rebanho	842	cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	59	estabelecimentos

FONTE: IBGE 2017

22

4. DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS

4.1. Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, NBR 14.653

Observado nos fundamentos de Direito, determina a Instrução Normativa 1877/2019 da Receita Federal do Brasil, os valores demonstrados pelo município devem vir acompanhados de Laudo Técnico por profissional habilitado.

Para tanto, dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas, da Norma Brasileira - NBR 14653, que trata sobre os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

Segundo a NBR, deve-se levantar as características da região, como os aspectos físicos, relevo, solo, tipos de ocupação, recursos hídricos, bem como da caracterização da terra, como a identificação da vegetação, pedologia, declividade e aptidão agrária.

Todos os fatores supracitados, conforme avaliação técnica, servirão de base para determinar os fatores componentes da avaliação do valor da terra.

4.2. Da metodologia

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Características gerais

Denominação	Imóveis rurais
Área da propriedade rural em estudo	1 hectare
Situação da propriedade rural – região	Zona rural do município

(44) 3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br



Destinação da propriedade	Agropecuária
Recursos naturais (hídrico superficial)	Suficiente
Sistema viário interno	Suficiente
Telefonia/rede de energia elétrica	Não observado

23

Características das Construções e instalações; Produções vegetais; Obras e trabalhos de melhoria da terra; Outros bens (máquinas, equipamentos, pecuária e outras).

Não avaliados

Conforme orienta a NBR 14653-3, nos itens 8.5 e 10.1 para a determinação do Valor da Terra Nua, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o qual compara os dados de mercado assemelhados quanto às características do local, bem como a aplicação de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.3 Determinação do Valor da Terra Nua -VTN

10.1 Terra nua

“10.1.1 Na avaliação da terra nua, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

10.1.2 No caso de existência de benfeitorias, pode-se estimar o valor da terra nua dos dados amostrais, com a utilização da equação 8.4.2.

10.1.3 O avaliado deve informar se considerou ou não a existência de ativos ou passivos ambientais.”

8.5 Método comparativo direto de custo

“A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.”

Para tratamento dos dados obtidos junto ao mercado utilizou-se o tratamento por fatores, realizando a homogeneização por fatores, por meio do Excel, buscando obter o valor unitário de mercado da terra nua, com aplicação de situação paradigma.

(44)3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br



3.1.25 homogeneização (ABNT NBR 14653-1:2019)

"Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando."

7.7.2 Tratamento por fatores

"7.7.2.1 Os fatores a serem utilizados devem ser compatíveis com a data de referência da avaliação e a região para a qual são aplicáveis. Devem ser, alternativamente e de acordo com o grau de fundamentação, oriundos de:

- estudos embasados em metodologia científica;
- publicações de entidades técnicas reconhecidas;
- publicações científicas;
- análise do profissional da engenharia de avaliações.

7.7.2.2 No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B."

10.2 Fatores de homogeneização (ABNT NBR 14653-3:2019)

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, entre outras: área, percentual da área aberta, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação, localização, topografia, limitação de uso e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme o Anexo B."

Para o tratamento dos 7 elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário utilizamos os seguintes fatores de homogeneização:

-Fator área (Fa) – $Fa = (\text{área do elemento da amostra} / \text{área do avaliando})^n$, onde $n=0,125$ se a diferença for $>30\%$ e $n=0,250$ se a diferença for $<30\%$.

-Fator fonte (Ff) – É a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando. Pelo fato de todos os elementos utilizados serem vendas efetivas, considerou-se o índice igual a 1,0 para todos os elementos.

-Fator localização (Fm) – Aplicado índice de 1,0 para todos os elementos, uma vez que todos estão situados em Cornélio Procópio, caracterizando situação semelhante.



4.3. Determinação do coeficiente para aplicação das aptidões agrícolas

Na identificação do Valor da Terra Nua (VTN) para cada aptidão agrícola, conforme solicitados pela Receita Federal, os índices agronômicos utilizados como coeficientes de ajuste para o valor das terras em função das diversas classes de capacidade de uso, conforme escala sugerida por Mendes Sobrinho, citada por Kozma (1984).

Considerando a situação como ótima, adotou-se na primeira situação (Lavoura – Aptidão boa) a classe I, na segunda (Lavoura – Aptidão regular) a classe II e assim, sucessivamente até a quinta aptidão, apenas para a sexta e última aptidão (Preservação da fauna ou flora) foi considerada a média das classes VI, VII e VIII.

Tabela 2. Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe

Classes de uso do solo	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.	100
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.	95
III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	55
V	Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.	50
VI	Terras adaptadas, em geral, para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação. São cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo.	40
VII	Terras adaptadas, em geral, somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, servem de abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20



A partir da obtenção do Coeficiente, conforme demonstrado anteriormente, seu percentual é multiplicado pelo valor médio de mercado, de modo a obtermos o valor médio de mercado para cada aptidão agrícola.

26

Tabela 3. Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação

Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação						
Situação	Classes de capacidade de uso					
	I	II	III	IV	V	(VI+VII+VIII)/3
	100%	95%	75%	55%	50%	30%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,300
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,285
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,270
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,240
Má 75%	0,750	0,130	0,563	0,413	0,375	0,225
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,210

Tabela de Kozma (1984)

5. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Tabela 4. Descrição dos elementos da pesquisa mercadológica de maio/junho de 2022.

VALOR DA TERRA NUA - LAVOURA APTIDÃO BOA - CORNÉLIO PROCÓPIO-PR									
ID	DATA	NOME DO IMÓVEL	TRANSAÇÃO	ÁREA (Ha)	VALOR (R\$/TOTAL)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ALQUEIRE PAULISTA)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ALQ)	Fonte Pesquisa de mercado
1	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	3.351,70	R\$ 590.000.000,00	R\$ 164.095,83	1.385,00	R\$ 397.111,91	Pesquisa
2	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	1.484,10	R\$ 250.000.000,00	R\$ 170.753,36	605,00	R\$ 413.223,14	Pesquisa
3	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	1.452,00	R\$ 120.000.000,00	R\$ 82.644,63	600,00	R\$ 200.000,00	Pesquisa
4	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	1.391,50	R\$ 126.500.000,00	R\$ 90.909,09	575,00	R\$ 220.000,00	Pesquisa
5	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	813,12	R\$ 76.000.000,00	R\$ 93.487,14	336,00	R\$ 226.190,48	Pesquisa
6	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	375,10	R\$ 56.000.000,00	R\$ 149.293,52	155,00	R\$ 361.290,32	Pesquisa
7	30/05/2022	Área Rural	OFERTA	314,80	R\$ 45.000.000,00	R\$ 143.038,78	130,00	R\$ 346.153,85	Pesquisa



6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN

SITUAÇÃO PARADIGMA – Avaliando – Área média em hectare 1308,87 ha

27

Elemento	Área (ha)	R\$/ha observado	Fatores			Valor Homogeneizado
			Fm	Fa	Ff	
1	3.351,70	164.095,83	1	1,1247	0,9	R\$ 166.106,24
2	1.464,10	170.753,36	1	1,0284	0,9	R\$ 158.044,72
3	1.452,00	82.644,63	1	1,0263	0,9	R\$ 76.335,11
4	1.391,50	90.909,09	1	1,0154	0,9	R\$ 83.079,93
5	813,12	93.467,14	1	0,9422	0,9	R\$ 79.260,82
6	375,10	149.293,52	1	0,8554	0,9	R\$ 114.931,64
7	314,60	143.038,78	1	0,8368	0,9	R\$ 107.721,87

Fator área – Fa

$Fa = (\text{área do elemento da amostra} / \text{área do avaliando})^n$

Diferença <30% $n = 0,250$ 22,81

Diferença >30% $n = 0,125$ 42,35

Fator localização – Fm – (Município de Cornélio Procopio)

Fs= Situação semelhante = 1,0

Situação inferior = 1,1

Situação superior = 0,9

Fator fonte = Ff

Oferta = 0,9

Venda = 1,0



INTERVALO – ITEM B.1.2.2

28

Intervalos		
Elemento	0,5	1,5
1	R\$ 83.053,12	R\$ 249.159,37
2	R\$ 79.022,38	R\$ 237.067,07
3	R\$ 38.167,55	R\$ 114.502,66
4	R\$ 41.539,97	R\$ 124.619,90
5	R\$ 39.630,41	R\$ 118.891,23
6	R\$ 57.465,82	R\$ 172.397,46
7	R\$ 53.860,94	R\$ 161.582,81

Média	R\$ 112.211,48
Desvio Padrão	R\$ 37.090,87
CV	33,05%

Intervalo de Confiança t Student	80%
Graus de Liberdade (n-1)	6
Valor "t"	1,4398
Límite Superior	R\$ 132.396,08
Límite Inferior	R\$ 92.026,88
Amplitude/média (%)	43,87%

CRITÉRIO DE CHAUVENET (Item b.1.3 ABNT NBR 14.653-3:2019)		Índice
Valor crítico para 7 elementos amostrais.		1,87
Valor Máximo	R\$ 166.106,24	1,45
Valor Mínimo	R\$ 76.335,11	-0,97

Se o índice do elemento amostral for > que o VALOR CRÍTICO, o elemento amostral deverá ser saneado.

6.1. Campo de arbítrio

Corresponde a semi-amplitude em torno da estimativa pontual adotada, conforme item 3.19, da ABNT NBR 14653-1:2019 e item 8.1.6 da ABNT NBR 14653-3:2019.

"3.1.9 Campo de arbítrio – intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo."

(44) 3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br



"8.1.6 O campo de arbitrio definido na ABNT NBR 14563-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação."

29

Coeficiente para aplicação de aptidões

Conforme já demonstrado no item 2.6, o artigo 3º da Instrução Normativa da Receita Federal solicita a adoção dos índices agronômicos como coeficientes de ajustes do VTN em função das classes de capacidade de uso.

Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação						
Situação	Classes de capacidade de uso					
	I	II	III	IV	V	(VI+VII+VIII)/3
	100,00%	95,00%	75,00%	55,00%	50,00%	30,00%
Ótima 100%	R\$ 103.503,87	R\$ 98.328,67	R\$ 77.627,90	R\$ 56.927,13	R\$ 51.751,93	R\$ 31.051,16
Muito boa 95%	R\$ 98.328,67	R\$ 93.412,24	R\$ 73.746,50	R\$ 54.080,77	R\$ 49.164,34	R\$ 29.498,60
Boa 90%	R\$ 93.153,48	R\$ 88.495,81	R\$ 69.865,11	R\$ 51.234,41	R\$ 46.576,74	R\$ 27.946,04
Desfavorável 80%	R\$ 82.803,09	R\$ 78.662,94	R\$ 62.102,32	R\$ 45.541,70	R\$ 41.401,55	R\$ 24.840,93
Má 75%	R\$ 77.627,90	R\$ 73.746,50	R\$ 58.220,92	R\$ 42.695,34	R\$ 38.813,95	R\$ 23.288,37
Péssima 70%	R\$ 72.452,71	R\$ 68.830,07	R\$ 54.339,53	R\$ 39.848,99	R\$ 36.226,35	R\$ 21.735,81
Tabela de Kozma (1984)						

7. Diagnóstico do mercado imobiliário local

O mercado de terras que envolve o cenário imobiliário, tem sido nos últimos anos, alvo de muitas variações. Embora a maioria dos mercados, principalmente o financeiro tenha sofrido alta volatilidade com o passar do tempo, é factível observar que o mercado imobiliário, embora com alguma volatilidade, a tendência dos últimos anos no cenário de alta constante tem sido mantida.

A Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná – SEAB por meio do Departamento de Economia Rural – DERAL, tem divulgado estudos por metodologia própria com histórico de preços de produtos que remonta do ano de 1995.

(44) 3354-1923 - Maringá, PR | tributech.com.br



Os preços médios de grãos como soja e milho por exemplo, demonstram de certa forma o impacto no consumo destes produtos, e em contrapartida a capacidade de melhora da colheita a cada safra, que se traduz em valorização da terra em relação ao cultivo.

30

Por outro lado, as políticas de preservação ambiental por exemplo, ao longo deste mesmo período, têm impactado na área plantada, uma vez que reservas e áreas ambientalmente protegidos, não podem ser cultivadas, obrigando assim o impacto maior na produtividade da área disponível de plantio.

Assim, é demonstrado que há um determinado equilíbrio, talvez com viés compreensivo de compensatório, mas que ao considerar que as terras dentro de um território não aumentam, ou seja, não há novas ofertas a menos que tenha ocorrido subdivisões, a oferta de terras se torna escassa, ao passo que isso impacta no preço ofertado pela demanda, elevando os preços em termos gerais.

Segundo a avaliação do DERAL, o preço de terras no município de Cornélio Procopio atualmente na sua melhor condição de aptidão, está aproximadamente em R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais) por hectare.

Na esteira dos preços médios de mercado é possível verificar que o preço de terras por hectare estabelecidos pelo DERAL nos último 4 anos para a Aptidão A-II, foram:

2018 – R\$ 38.000,00

2019 – R\$ 39.300,00

2020 – R\$ 44.100,00

2021 – R\$ 68.800,00

Desta forma é possível perceber o importante incremento nos preços pela metodologia aplicada do Deral. E a seguir um recorte da tabela de preços do ano de 2022, demonstra o atual preço de mercado.



Em contraponto avalia-se o cenário macroeconômico como sendo impactante também no mercado de terras, embora a produtividade esperada segundo informações noticiadas pelos canais de imprensa e órgãos ligados à agricultura apontarem por um nível de produtividade negativo frente ao esperado, ainda assim a redução de produtividade, em que pese a oferta e demanda, deverá valorizar ainda mais o preço dos produtos, o que impacta diretamente no preço da terra.

É possível salientar ainda, que o impacto dos preços nos últimos anos, esteja correlacionado à produtividade e principalmente a demanda por alimentos, que impactou o preço das *commodities* impactando o valor das terras.

No caso a análise dos preços de oferta como explanado anteriormente, ratificam os valores apresentados pelo DERAL, e corroboram para um preço médio da terra nua no município de Cornélio Procopio, com correção estimada de alta, pelos métodos avaliatórios elencados na norma regulamentadora brasileira.



8. CONCLUSÃO

Com base em todo o exposto, apresentada a metodologia de trabalho bem como as planilhas de cálculo, frente a decisão de correção via índice e ao item 6.8.1 da NBR 14653-1, que permite arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites de intervalo de confiança, temos os seguintes valores estimados:

Situação	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN (R\$/ha)					
	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Superior	R\$ 103.500,00	R\$ 98.325,00	R\$ 77.625,00	R\$ 56.925,00	R\$ 51.750,00	R\$ 31.050,00
Média	R\$ 82.800,00	R\$ 78.660,00	R\$ 62.100,00	R\$ 45.540,00	R\$ 41.400,00	R\$ 24.840,00
Inferior	R\$ 72.450,00	R\$ 68.827,50	R\$ 54.337,50	R\$ 39.847,50	R\$ 36.225,00	R\$ 21.735,00



9. Especificação da avaliação – Grau de Fundamentação e Precisão

10.1 Quanto à fundamentação

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme as Tabelas 4 e 5, nos itens 9.3.6 a 9.3.7 da ABNT 14653-3.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos no tratamento	Ajuste de uma avaliação parâmetro
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	2	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,75 a 1,40	0,50 a 2,00a



a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

3

Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores			II
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	13	6	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau 1

O trabalho apresenta a classificação II quanto ao Grau de fundamentação, conforme pontuação obtida, item 9.3.7 da ABNT NBR 14.653-3:2019.



10. REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 jun. 2022.

BRASIL. [Decreto n. 6.433, de 15 de abril de 2008. Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - CGITR e dá outras providências. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Decretos/2008/dec6433.htm>. Acesso em 15 de junho de 2022.

Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9393.htm. Acesso em 15 de junho de 2022.

Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005. Regulamenta o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11250.htm. Acesso em 15 de junho de 2022.

Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm. Acesso em 15 de junho de 2022.

Instrução Normativa nº 1.877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=99225>. Acesso em 15 de junho de 2022.

<https://amunop.org.br/municipios/cornelio-procopio/>

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/cornelio-procopio/panorama>

https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/ramt_sr09_2021.pdf



https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-cornelio-procopio.html#dados_administrativos

<https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>

