

**LAUDO TÉCNICO SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)
DO MUNICÍPIO DE ARAPOTI-PR**

MUNICÍPIO DE ARAPOTI-PR

ABRIL/2025

1- REQUERENTE

Razão social: Município de Arapoti

CNPJ: 75.658.377/0001-31

Endereço: Rua Placídio Leite, nº 135

Bairro: Centro Cívico

Cidade: Arapoti – PR

CEP: 84.990.00

E-mail: tributacao@arapoti.pr.gov.br

Telefone: (43) 3512-3000

2- RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME: MICHEL CASANOVA

REGISTRO PROFISSIONAL: CREA- SC 117878-5 – visto – PR

ENDEREÇO: Rua República Argentina, 508

MUNICÍPIO: Barracão – Paraná

E-MAIL: convictatreinamentos@gmail.com

3- OBJETIVO DO LAUDO D AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico Simplificado de Avaliação tem como objetivo o cumprimento da Instrução Normativa (IN) RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019, referente a exigibilidade na prestação das informações do Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de estimativa da base de cálculo do ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), do município de Arapoti no estado do Paraná.

4- CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARAPOTI

O município de Arapoti localiza-se no extremo norte da região dos Campos Gerais do Estado do Paraná. Possui como municípios limítrofes: São José da Boa Vista, Jaguariaíva, Piraí do Sul, Ventania, Ibaiti, Pinhalão, Tomazina e Wenceslau Braz.



FONTE: IPARDES

(2020)

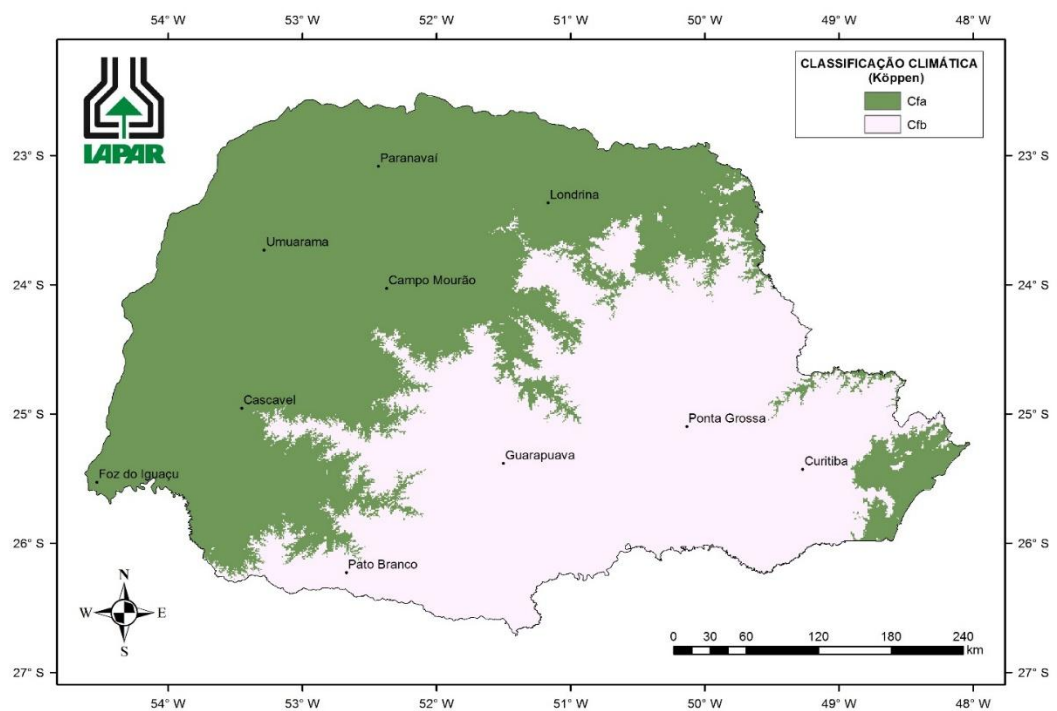
A sede do município está situada no canto sudeste tendo como coordenadas geográficas centrais a latitude 24°08'36" S e a longitude 49°49'25" W. A altitude média é de 872 metros.

Segundo o IBGE CIDADES (2021) possui uma população estimada em 2020 de 28.300 pessoas, com uma densidade demográfica em 2010 de 19,00 hab./km².

Possui uma área total de 1.360,493 km², sendo o 24º maior município do estado do Paraná e o 4º em sua microrregião. IBGE CIDADES (2021).

Com relação ao clima, de acordo com a carta climática do Estado do Paraná e com a Divisão Climática do Estado do Paraná, ambas baseadas na classificação de Köppen, o município encontra-se dividido em dois tipos climáticos (PDM,2006):

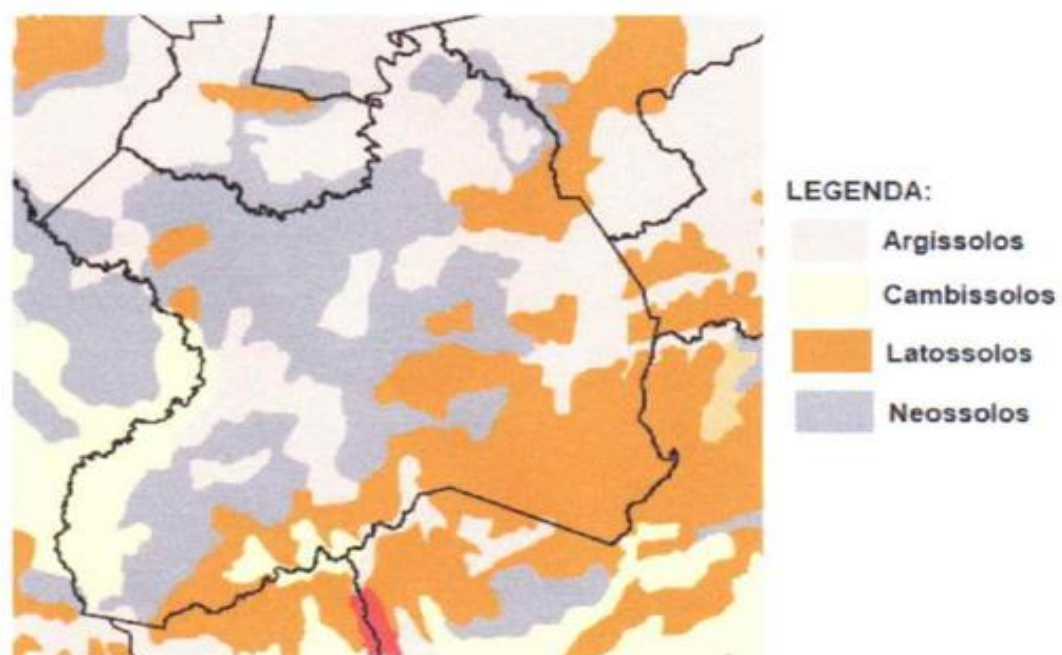
- Cfa – Clima mesotérmico, sem estação seca, verões quentes, com geadas frequentes. É o clima predominante das regiões norte, oeste e leste do município.
- Cfb – Clima mesotérmico, úmido e superúmido, sem estação seca e com verões quentes, geadas frequentes e mais severas se comparadas ao clima Cfa. Este clima predomina nas regiões sul e sudeste do município.



FONTE: IAPAR

Conforme descrito no PDM (2006), o município de Arapoti é subdividido por quatro bacias hidrográficas, sendo a última, a maior e mais importante bacia do município.

Quanto aos tipos de solo, segundo o Mapa de solos do Estado do Paraná do Instituto de Terras e Cartografia do Paraná (ITCG), no município são encontrados quatros tipos, sendo eles: Argissolos, Cambissolos, Latossolos e Neossolos.



FONTE: Solos – Estado do Paraná do ITCG

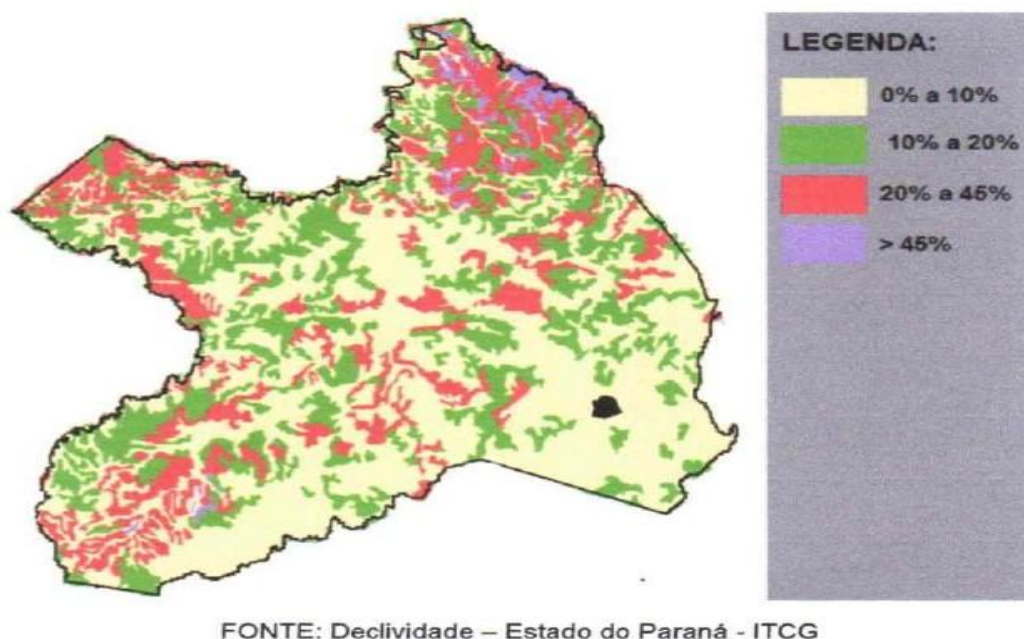
Os Argissolos são solos que possuem uma capacidade reduzida de retenção de nutrientes as plantas no horizonte A, e também, neste horizonte, possui um maior acúmulo de areia. Já no horizonte B um acúmulo de Argila. Do ponto de vista agrícola pode ser um solo pobre ou fértil quimicamente, dependendo da origem da rocha. (LIMA et al,2012).

Os cambissolos são solos que possuem pouca espessura e que apresentam o horizonte B ainda em estágio inicial de formação. Para a agricultura, quando este tipo de solo está numa região plana, normalmente o solo é pobre, porém com a utilização de adubação e corretivos os tornam produtivo. (LIMA et al,2012).

Os latossolos são solos muito profundos, normalmente com baixa fertilidade e bastante intemperizados. São porosos, permeáveis e com boa drenagem. Na área agrícola é um dos solos mais utilizados, apesar de ser necessária a correção do mesmo antes de sua utilização, para uma melhor produção. (LIMA et al, 2012).

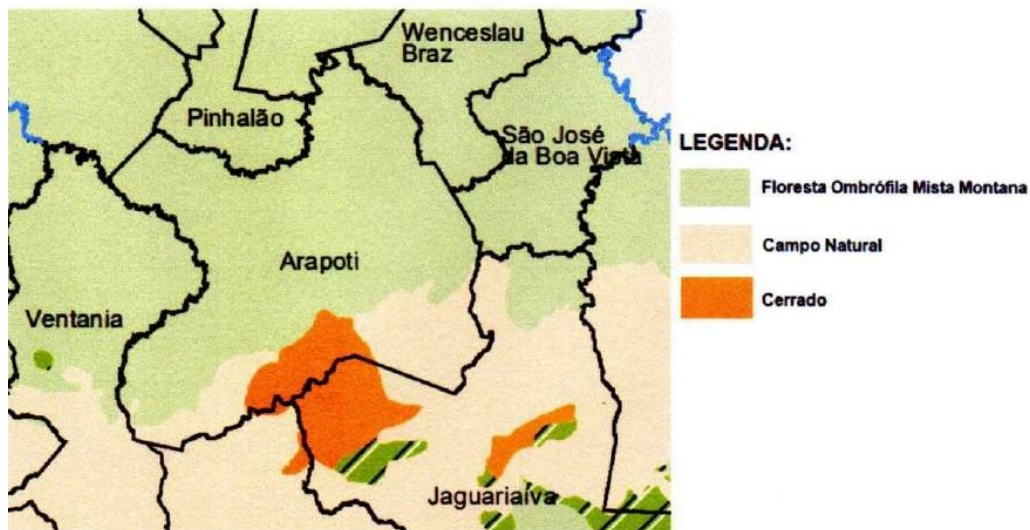
Os Neossolos são solos que apresentam em sua constituição, em sua maioria, apenas o horizonte A sobre o horizonte C, ou sobre a rocha original. São solos rasos em seu estágio inicial de evolução. Para a área agrícola o principal obstáculo para este solo é o relevo declivoso, pouca espessura e presença de pedras. (LIMA et al,2012).

Como é possível o observar no mapa abaixo o município apresenta uma declividade, que em sua maioria, varia de 0% a 20%, algumas localidades com variação entre 20% e 45% e na região norte do município são encontradas declividades acima de 45%.



No município são encontradas três formações vegetacionais , de acordo com o Mapa de Formações Fitogeográficas do Estado do Paraná do ITCG, sendo elas a Floresta Ombrofila Mista Montana, Campo Natural e Cerrado.

Conforme ilustrado no mapa acima, Arapoti é composto em sua maioria pela Floresta Ombrófila Mista Montana, ou popularmente conhecida como floresta de Araucárias. Na região sudoeste e sudoeste



FONTE: Formações Fitogeográficas – Estado do Paraná - ITCG

entramos os Campos Naturais e na região centro-sul nas divisas com os municípios de Jaguariaíva e Piraí do Sul o Cerrado.

5- METODOLOGIA

Para fins de computação dos valores médios, unitários (por ha), a análise de mercado deve ser feita com amostras em municípios semelhantes ao avaliado. Contudo utilizando-se de diversas ofertas, que possam contribuir para definição dos valores buscados de forma neutra e legítima.

AMOSTRA 01

Localização:	Arapoti
Área:	16,9 há.
Valor:	R\$ 1.750.000,00
Data da Opinião	01/02/2022
Fonte de Informação:	http://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/area-rural-para-venda-em-arapoti-rural-1375843368?lis=listing_1100
Informante:	Londrina Cred Imoveis
Destinação:	Plantio e lavoura.

Homogeneização:	
Fator Oferta:	0,90
Índice Atualização:	1,00
Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,94
Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,66
Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,74
Fator Acessibilidade paradigma:	1,00
Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,95
Valor Unitário da Terra/hectare	R\$ 83.875,74

AMOSTRA 2

Localização:	Município de Arapoti
Área:	111,6 hectares.
Valor:	R\$ 9.000.000,00
Data da Opinião	01/06/2021
Fonte de Informação:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/fazenda-com-3-dormitorios-a-venda-1116000-m-por-r-9-000-000-00-centro-arapoti-pr-1380213944?lis=listing_1100
Informante:	Viva Web Imobiliária
Destinação:	Área destinada ao plantio e pastagens.
Homogeneização:	
Fator Oferta:	0,90
Índice Atualização:	1,00
Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,94
Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,66
Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,74
Fator Acessibilidade paradigma:	1,00
Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,95
Valor Unitário da Terra/hectare	R\$ 62.844,83

AMOSTRA 3

Localização:	Município de Arapoti
Área:	14,52 há.

Valor:	R\$ 1.590.000,00
Data da Opinião	25/02/2025
Fonte de Informação:	https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-7390001737107816654?pos=2&t_sec=1&t_pvid=a6289761-d41b-417e-96ec-0eb5574d4c4e&search_terms=sitios+arapoti&hd=false
Informante:	Imovelweb
Destinação:	Área destinada a lavoura.
Homogeneização:	
Fator Oferta:	0,90
Índice Atualização:	1,00
Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,94
Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,66
Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,74
Fator Acessibilidade paradigma:	1,00
Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,95
Valor Unitário da Terra/hectare	R\$ 88.698,35

AMOSTRA 4

Localização:	Município de Jaguariaíva
Área:	79,86 hectares.
Valor:	R\$ 9.000.000,00
Data da Opinião	19/04/2025
Fonte de Informação:	https://www.iansenimoveis.com.br/imoveis/fazenda-a-venda-jaguariaiva-pr/
Informante:	Sidnei iansen
Destinação:	Área destinada ao plantio, lavoura.
Homogeneização:	
Fator Oferta:	0,90
Índice Atualização:	1,00
Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,94

Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,66
Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,74
Fator Acessibilidade paradigma:	1,00
Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,95
Valor Unitário da Terra/hectare	R\$ 91.284,75

AMOSTRA 5

Localização:	Município de Pirai do Sul
Área:	14,52 hectares
Valor:	R\$1.782.000,00
Data da Opinião	01/02/2022
Fonte de Informação:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/area-rural-para-venda-em-pirai-do-sul-zona-rural-1350712603?lis=listing_1100
Informante:	Londrina cred Imoveis
Destinação:	Área destinada ao plantio.
Homogeneização:	
Fator Oferta:	0,90
Índice Atualização:	1,00
Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,94
Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,66
Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,74
Fator Acessibilidade paradigma:	1,00
Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,95
Valor Unitário da Terra/hectare	R\$ 99.409,09

Das classes:

Capacidade de uso das terras e a escala percentual de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de uso	Critério	Escala de valor
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos) sem problemas de conservação, serve para extração mineral elou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

Classificando e agrupando as terras de acordo com sua aptidão definida no capítulo II, art. 3º, IN RFB Nº 1877/19.

Classes de uso X IN RFB nº 1.562 de 11.5.2015

Classes de uso (Mendes Sobrinho)	Incisos do Art. 6º, IN 1.562/2015	Ocorrência
I	I — lavoura — aptidão boa	Sim
II	II — lavoura — aptidão regular	Sim
III	III — lavoura — aptidão restrita	Sim
IV	IV — pastagem plantada	Sim
V	V — silvicultura ou pastagem natural	Sim
VI	VI — preservação da fauna e flora	Sim

Valor das terras em relação à capacidade de uso e condições.

	CLASSES								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
CONDIÇÕES		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Saneamento dos Tratamentos Estatísticos

Amostras	Valor por hectare
Amostras nº 01	83.875,74
Amostras nº 02	62.844,83

Amostras nº 03	88.698,35
Amostras nº 04	91.284,75
Amostras nº 05	99.409,09

Valor Médio por Hectare = R\$ 56.886,91

Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN por Classe

Classe de uso	Valor da Tabela - Mercado Regional	Nota Agronômica	Resultado Obtido
I — lavoura — aptidão boa	56.886,91	1,00	56.886,91
II — lavoura — aptidão regular	56.886,91	0,95	54.042,56
III — lavoura — aptidão restrita	56.886,91	0,75	42.665,18
IV — pastagem plantada	56.886,91	0,55	31.287,80
V — silvicultura ou pastagem natural	56.886,91	0,50	28.443,46
VI — preservação da fauna e flora	56.886,91	0,20	11.377,38

6- CONCLUSÃO

Em cumprimento à Instrução Normativa RFB nº 1.877/19, segue abaixo os valores médios estimados do Valor da Terra Nua do Município de Arapoti:

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Arapoti (2025)

Lavoura de aptidão boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
56.886,91	54.042,56	42.665,18	31.287,80	28.443,46	11.377,38

Cabe mencionar que os valores acima são valores médios para cada classe de aptidão agrícola existente no município de Arapoti, não sendo valores absolutos, portanto devem ser utilizados apenas como um parâmetro, ou referencial de preço, pois cada imóvel tem as suas peculiaridades, como sua topografia, classe de solo, localização dentro do município, dentre outras.

7- ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, conclui-se o presente Laudo Técnico Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Arapoti- PR com base no ano de 2025, em 14 (quatorze) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, com dois anexos. Na penúltima folha contam as referências e na última folha consta a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Arapoti/PR, abril de 2025.

MICHEL
CASANOVA:04566166910

Assinado de forma digital por
MICHEL CASANOVA:04566166910
Dados: 2025.04.30 08:07:26 -03'00'

Michel Casanova
Engenheiro Florestal
CREA-SC 117878-5 – visto PR 186805-V

8- REFERÊNCIAS

IBGE CIDADES. Panorama. 2021.disponível em:

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/arapoti/panorama> Acesso em 24 Jun. 2021.

_____. Censo Agropecuário2017- Arapoti. 2017.Disponível em:

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/arapoti/pesquisa/24/76693> Acesso em 24 Jun. 2020.

IPARDES.Caderno Estatístico Município de Arapoti. 2020.Disponível em:

<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=86510>

Acesso em 24 Jun. 2020.

ITCG. Mapa Fitogeográfico - Estado do paraná. 2008.Disponível em:

http://www.itcg.pr.gov.br/arquivos/File/Produtos_DGEO/Mapas_ITCG/PDF/Mapa_Declividade_A3.pdf Acesso em 24 jun. 2020.

_____. **Mapa Fitogeográfico – Estado do Paraná.** 2009. Disponível em:

http://www.itcg.pr.br/arquivos/File/Produtos_DGEO/Mapas_ITCG/PDF/Mapa_Fitogeografico_A3.pdf Acesso em 24 jun. 2020.

LIMA, V.C.; LIMA, M.R.; MELO, V.F. **Conhecendo os principais solos do Paraná: abordagem para professores do ensino fundamental e médio.** Curitiba: Sociedade Brasileira de ciência do solo / Núcleo Estadual do Paraná. 2012. Disponível em:

http://www.escola.agrarias.ufpr.br/arquivospdf/cartilha_solos_pr.pdf Acesso em 24 Jun. 2020.

PDM. Plano Diretor Municipal de Arapoti. Arapoti, PR: Larocca Associados S/C Ltda.2006

RFB. Instrução Normativa RFB nº 1.877. Brasília, DF: Receita Federal do Brasil.2019. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=99225> Acesso em 24 Jun.2020.



1. Responsável Técnico

MICHEL CASANOVA

Título profissional:

ENGENHEIRO FLORESTAL

Empresa Contratada: **CONVICTA TREINAMENTOS LTDA**

RNP: **2511509326**

Carteira: **SC-2511509326/D**

Registro/Visto: **72329**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE ARAPOTI**

CNPJ: **75.658.377/0001-31**

R PLACIDIO LEITE, 135

CENTRO - ARAPOTI/PR 84990-000

Contrato: **160/2022**

Celebrado em: **30/04/2023**

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

3. Dados da Obra/Serviço

R PLACIDIO LEITE, 135

CENTRO - ARAPOTI/PR 84990-000

Data de Início: **01/03/2025**

Previsão de término: **30/04/2025**

Coordenadas Geográficas: **-24,283987 x -53,840443**

Finalidade: **Agrícola**

Proprietário: **MUNICIPIO DE ARAPOTI**

CNPJ: **75.658.377/0001-31**

4. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo, Levantamento] *de aptidão agrícola do uso do solo*

Quantidade
1,00

Unidade
ANO

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

5. Observações

Laudo avaliação de valor de terra nua simplificado para o ano de 2025

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Profissional

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____
MICHEL CASANOVA:04566166910
Assinado de forma digital por
MICHEL CASANOVA:04566166910
Dados: 2025.03.26 14:47:02 -03'00'
MICHEL CASANOVA - CPF: 045.661.669-10
MUNICIPIO DE ARAPOTI - CNPJ: 75.658.377/0001-31

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.confex.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

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 24/03/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

