

AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TOLEDO – PARANÁ

TOLEDO – PARANÁ
2025

SUMÁRIO

1 REQUERENTE	03
2 RESPONSÁVEL TÉCNICO	03
3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	03
4 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	04
5 METODOLOGIA	05
6 CONCLUSÃO	05
7 ENCERRAMENTO	06
8 REFERÊNCIAS	06

1 REQUERENTE

Nome: Prefeitura do Município de Toledo – PR

Endereço: Rua Raimundo Leonardi, nº1586

Bairro: Centro

CEP: 85900-110

CNPJ: 76.205.806/0001-88

Telefone: 45 3196-2000

2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Karine Zachow

Registro no Conselho: CREA – PR 90440/D

RNP: 1702150267

Endereço: Rua Raimundo Leonardi, nº 1586

Bairro: Centro

CEP: 85900 - 110

Telefone: 45 3196-2921

ART nº: 1720247172441, vinculada a ART de Cargo e Função nº1720220264752

3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Toledo (PR) para fins cadastrais e tributários visando atender a instrução normativa nº 1.877 de 14 março de 2019 da Receita Federal do Brasil, e suas alterações, que disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN).

4 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliado, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação. Dada a impossibilidade da realização de vistoria, adotou-se a caracterização do bem avaliando-se via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) e Confederação Nacional dos Municípios (CNM).

De acordo com o IBGE, o Município de Toledo situa-se na mesorregião do Oeste Paranaense, Microrregião de Toledo. Coordenadas Latitude: 24° 43' 12" Sul, Longitude: 53° 44' 36" Oeste, com uma altitude de 560 metros. Segundo dados do IBGE, a população estimada é de 158.620 pessoas (referência Julho de 2024).

O Município encontra-se inserido no bioma Mata Atlântica, possuindo floresta estacional semi-decidual com formações transitórias de floresta com araucárias e várzeas, conhecida popularmente como banhado e/ou brejo. Pertence à Bacia Hidrográfica do Paraná 3, formada pela área de drenagem dos afluentes que lançam suas águas diretamente no rio Paraná.

Toledo está localizado em uma região com predominância de Latossolo e Nitossolo (Embrapa, 2006), solos com avançada evolução pedogenética pela atuação de ferralitização, resultando em intemperização intensa dos constituintes minerais primários, e mesmo secundários menos resistentes, a partir de produtos provenientes da intemperização de rochas eruptivas básicas do derrame do Trapp, do Grupo São Bento, do Jurássico – Cretáceo. Os solos pertencentes a esta unidade ocorrem em áreas de clima chuvoso, praticamente sem estação seca, correspondendo ao tipo climático Cfa, da classificação de Koeppen, que corresponde ao clima subtropical úmido (Larach, 1984). O relevo é suave ondulado, constituído por colinas de topos arredondados e declives suaves de 0 a 5%, com vertentes longas de centenas de metros de comprimento. Ocorrem entre 500 e 800 metros de altitude.

Segundo o IBGE (BRASIL, 2020), Toledo possui uma área superficial de 1.198 km² ou 119.800 ha (2022), sendo que os estabelecimentos agropecuários existentes ocupam 107.269 ha (2023), do qual é dividido quanto a utilização das Terras em Lavoura, Pastagens, Matas ou Florestas e Sistemas Agroflorestais.

Tabela 1: Utilização da Terra no Município de Toledo – PR

Utilização	Área
Lavouras Permanentes	13.964 ha
Lavouras Temporárias	71.544 ha
Área para cultivo de flores	119 ha
Pastagens Naturais	960 ha
Pastagens Plantadas em boas condições	6.390 ha
Pastagens Plantadas em más condições	49 ha
Matas e Florestas Naturais	141 ha
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	12.310 ha
Florestas plantadas	1.720 ha
Área cultivada com espécies florestais também usada para lavouras e pastejo por animais	72 ha

Fonte: Censo Agropecuário do IBGE (BRASIL, 2017).

5 METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Toledo – PR utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

6 CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de março de 2019, com alterações dadas pela Instrução Normativa nº 1.939 de 16 de abril de 2020, Instrução Normativa nº 2.018 de 31 de março de 2021 e Instrução Normativa nº 2089 de 15 de junho de 2022, segue abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua, por hectare (ha), do município de Toledo – PR para o ano de 2025.

Tabela 2: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Toledo – PR, 2025.

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$ 92.283,00	R\$ 78.183,00	R\$ 56.886,00	R\$ 44.631,00	R\$ 34.426,00	R\$ 17.000,00

7 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 4 (quatro) páginas digitadas somente no anverso, sem anexos, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

8 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-3: Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

BRASIL. Toledo. **IBGE Cidades**, 2012. Disponível em: <<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>> Acesso em 23 de novembro de 2023.

IBGE. Censo Agropecuário. Rio de Janeiro: 2017. Disponível em <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-agropecuario/censo-agropecuario-2017>>. Acesso em 23 de novembro de 2023.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 1877**, de 14 de março de 2019. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mar. 2019. Seção 1, p. 20. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=99225>>. Acesso em: 23 nov. 2023.

LARACH, J. O. I.; CARDOSO, A.; CARVALHO, A. P. de; HOCHMÜLLER, D. P.; MARTINS, J. S.; RAUEN, M. de J.; FASOLO, P. J.; PÖTTER, R. O. **Levantamento de reconhecimento dos solos do Estado do Paraná**. Curitiba: EMBRAPA-SNLCS; Londrina: IAPAR, 1984.

Mapa-Levantamento-de-Reconhecimento-dos-Solos-do-Estado-do-Parana. Disponível em: <<https://www.infoteca.cnptia.embrapa.br/infoteca/handle/doc/336076>>. Acesso em 03/01/2025.

SISTEMA Brasileiro de Classificação de Solos. 2. ed. Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p. il. Inclui apêndices.

Toledo, 07 de janeiro de 2025.


Karine Zachow

CREA/PR nº 90440/D