



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN).

MUNICIPIO DE ROLÂNDIA – PR

ABRIL, 2026.



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Brasão Oficial do Município.....	06
Figura 2 – Localização do Município.....	07
Figura 3 – Limites do Município.....	07
Figura 4 – Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas.....	10



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Estabelecimentos Agropecuários E Área Segundo As Atividades Econômicas.....	08
Quadro 2- Valor da Terra Nua (VTN) do Município de Rolândia – PR, Ano 2026.....	12



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE.....	05
IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	05
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	06
INFORMAÇÕES SOBRE O MUNICÍPIO.....	06
METODOLOGIA UTILIZADA.....	08
<u>Separação em Classes.....</u>	<u>09</u>
<i>Grupos.....</i>	<i>09</i>
<i>Classes.....</i>	<i>09</i>
<i>Subclasses.....</i>	<i>09</i>
<i>Unidades.....</i>	<i>09</i>
<u>Capacidade de Potencial de Uso.....</u>	<u>10</u>
AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN).....	11
CONCLUSÃO.....	11



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

1- IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Rolândia-PR

CNPJ: 76.288.760/0001-08

Endereço: Avenida Presidente Bernardes, 809 - Centro

Município: Rolândia – PR.

CEP: 86.600-067

2- IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Profissional Responsável: Rafaela Guieti CPF: 081.935.979-31

Título: Engenheira Agrônoma e Tecnóloga Ambiental CREA: 151604/D

ART nº: 1720262233383



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

1- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem por objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Rolândia – PR, para fins cadastrais e tributários, visando atender a Instrução Normativa nº 1954/21 da Receita Federal do Brasil e da NBR nº 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

2- INFORMAÇÕES SOBRE O MUNICÍPIO

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município de Rolândia é um município brasileiro do estado do Paraná, pertencente à microrregião de Londrina e à mesorregião Norte Central Paranaense. Rolândia é conhecida por sua economia baseada principalmente na agricultura, com destaque para a produção de soja, milho e trigo, além de possuir um setor industrial em crescimento. Sua população estimada em 2022 era de aproximadamente 70 mil habitantes. Situa-se nas coordenadas de latitude 23° 18' sul e longitude 51° 22' oeste, estando a uma altitude média de cerca de 600 metros.



Figura 1 - Brasão Oficial Do Município.

Fonte: Prefeitura Municipal.



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627



Figura 2 - Localização Do Município
Fonte: IPARDES



Figura 3- Limites Do Município
Fonte: IPARDES



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

Rolândia, com seu clima caracterizado por verões quentes e relativamente úmidos, contrastados por invernos mais amenos, oferece um ambiente favorável ao desenvolvimento urbano e agrícola. Com culturas como soja, milho e trigo, além de um setor industrial em crescimento, é evidente que a região possui uma economia diversificada e consolidada. O crescimento populacional é impulsionado tanto pela expansão industrial quanto pela proximidade com centros urbanos importantes, como Londrina. Investimentos em infraestrutura, incluindo melhorias nas rodovias e na conectividade, contribuem para o desenvolvimento do município. Além disso, atividades culturais e eventos locais fortalecem o turismo e valorizam a identidade da cidade.

Quadro 1- Estabelecimentos Agropecuários E Área Segundo As Atividades Econômicas

PRODUÇÃO AGRÍCOLA - QUANTIDADE PRODUZIDA, SEGUNDO CULTURAS TEMPORÁRIAS

CULTURAS	2020	2021	2022	2023	2024
Abacaxi (mil frutos)	-	-	-	-	-
Algodão Herbáceo (em caroço) (t)	-	25	-	-	-
Alho (t)	-	-	-	-	-
Amendoim (em casca) (t)	-	-	-	-	-
Arroz (em casca) (t)	-	-	-	-	-
Aveia (em grão) (t)	754	225	450	300	-
Batata-doce (t)	-	-	-	-	-
Batata-inglesa (t)	-	-	-	-	-
Cana-de-açúcar (t)	33 581	18 247	13 519	9 140	5 534
Cebola (t)	-	-	-	-	-
Centeio (em grão) (t)	15	12	-	-	-
Cevada (em grão) (t)	-	-	-	-	-
Ervilha (em grão) (t)	-	-	-	-	-
Feijão (em grão) (t)	10	8	8	8	8
Fumo (em folha) (t)	-	-	-	-	-
Girassol (em grão) (t)	-	-	-	-	-
Mandioca (t)	760	713	710	720	810
Melancia (t)	52	50	55	56	52
Melão (t)	-	-	-	-	-
Milho (em grão) (t)	65 345	30 418	62 465	56 650	53 038
Soja (em grão) (t)	95 410	94 865	102 300	128 375	108 875
Sorgo (em grão) (t)	-	-	435	35	-
Tomate (t)	160	120	120	120	300
Trigo (em grão) (t)	36 300	29 210	54 870	54 150	34 155
Triticale (em grão) (t)	150	124	150	-	-

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal (PAM)

Fonte: IBGE - Censo Agropecuário

Em Rolândia, Paraná, predomina o solo do tipo latossolo vermelho, que apresenta coloração avermelhada devido aos elevados teores de óxidos de ferro presentes em sua composição. Esse solo é resultado de milhões de anos de decomposição de rochas de origem basáltica, sendo típico da região Norte do estado. Trata-se de um solo bastante fértil, amplamente utilizado na agricultura, o que contribui para a expressiva produção de grãos, como soja, milho e trigo no município. Além disso, ocorre predominantemente em áreas de relevo plano a suavemente ondulado, o que favorece a mecanização agrícola. No Brasil, esse tipo de solo é encontrado em grandes extensões nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste.



3- METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação da Terra Nua do município de Rolândia - PR, utilizou-se o método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado, de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O valor das benfeitorias foi baseado em vistorias e pesquisas de mercado em alguns órgãos e instituições do município, tais como o Instituto de Desenvolvimento Rural do Paraná, cooperativas, Prefeitura Municipal, além de levantamento especulativo com preços praticados por produtores rurais, corretores de imóveis e consulta ao Departamento de Economia Rural.

Para o cálculo dos ativos e passivos ambientais, bem como o valor das culturas e dos investimentos no solo, foram considerados a experiência técnica e prática do profissional avaliador, além de informações regionais específicas do município.

a. Separação em Classes

Para o levantamento são utilizadas as oito classes de capacidade de uso, conforme o Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. Apenas o preço da classe V, atualmente de uso bastante restrito pela legislação, não é pesquisado em nenhuma localidade.

O sistema de classes de capacidade de uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

i. *Grupos*

Os grupos se subdividem em A, B e C, letras que indicam o grau de intensidade do uso da terra:

Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII.

Grupo C: terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção de abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo a classe

VIII. Outros tipos de terreno, como rochas e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no grupo C.

i. *Classes*

As classes são nomeadas por algarismos romanos de I a VIII, os quais indicam o grau de limitação de uso. Cada classe tem o mesmo grau de limitação, ou seja, tem a mesma limitação de uso ou mesmo risco potencial de degradação.

ii. *Subclasses*

Indicam o tipo de limitação agrupado nas subclasses: erosão, solo, água e clima.



iii. Unidades

Especificam a natureza da limitação da subclasses e são importantes para orientar a recomendação do uso, e as práticas de manejo específicas.

Recomendação de Uso, Manejo e Práticas Conservacionistas

Classe I- Apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo;

Classe II- Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo;

Classe III- Apta para culturas, com práticas complexas de conservação do solo;

Classe IV- Apta para cultivos com mínimo revolvimento de solo, adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantêm o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada;

Classe V – Culturas, pastagens e reflorestamentos, apenas em situações especiais, indicadas em função do tipo de limitação, em geral, excesso de água, com práticas de conservação de solo e da água;

Classe VI- Apta para culturas permanentes, protetoras do solo ou cultivos de pequena extensão com boa cobertura do solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo;

Classe VII- Apta apenas para pastagens bem manejadas, reflorestamentos e cultivos perenes de espécies arbóreas, com práticas complexas de conservação do solo, e manutenção constante de cobertura no solo;

Classe VIII- Impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção da flora e fauna silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água. Encontram-se também nesta classe as áreas com restrição ao uso agrícola estabelecidas pela legislação, denominadas Áreas de Preservação Permanente – APP.

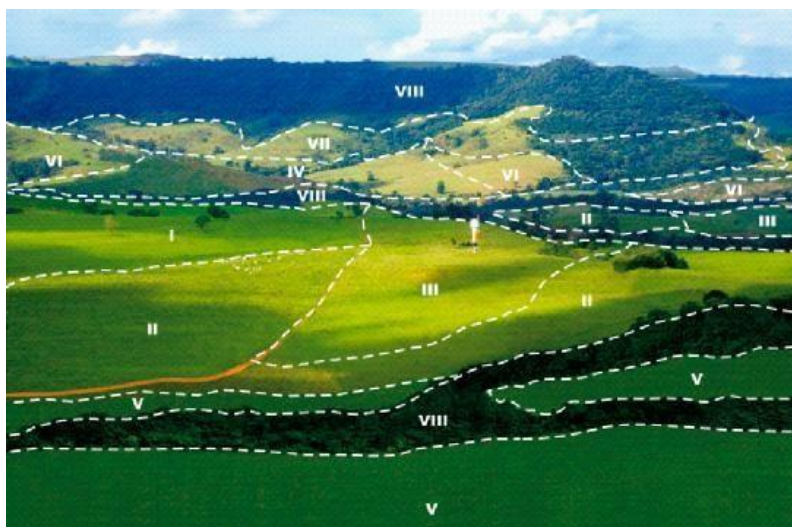


Figura 4- Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas

Fonte: Bertoni e Neto, 2008.



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

a. Capacidade de Potencial de Uso

A Capacidade Potencial de Uso refere-se à condição máxima de uso das terras sob determinada intensidade de prática conservacionista, visando sua aplicação no planejamento territorial estratégico. Seu uso em não é recomendado em projetos executivos devido a escala do levantamento de solo (1:500.000) utilizada, além da necessidade da obtenção de outros fatores limitantes, de ocorrência local, tais como os relacionados à ocorrência de erosão, excesso de água, fertilidade e pedregosidade.

4- AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

Esta avaliação foi embasada por uma média de valores de referência apresentados pelo Instituto de Desenvolvimento Rural (IDR), Cooperativa, Prefeitura Municipal, especulativo com preços pagos pelos produtores rurais, Corretores de Imóveis, engenheiros agrônomos, técnicos agrícolas, além de consulta ao Departamento de Economia Rural (DERAL).

Segue abaixo, a tabela de informações sobre a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do Município de Rolândia - PR:

Quadro 2- Valor da Terra Nua (VTN) em ha do Município de Rolândia – PR, Ano 2026.

Ano	Lavoura AptidãoBoa <i>AI e AII</i>	Lavoura Aptidão Regular (MISTA) <i>AIII</i>	Lavoura Aptidão Restrita (AREIA) <i>AIV</i>	Pastagem Plantada <i>BVI</i>	Silvicultura ou Pastagem Natural <i>BVII</i>	Preservação da Flora ou Fauna <i>CVIII</i>
2026	R\$ 143.904,00	R\$ 114.862,00	R\$ 96.023,00	R\$ 78.000,00	R\$ 57.520,00	R\$ 22.798,00

- VALORES COLETADOS EM 24 DE MARÇO DE 2026.

5- CONCLUSÃO

Neste contexto, a presente avaliação do Valor de Terra Nua (VTN) atualiza os valores por hectare previamente levantados e corrigidos em 2025, garantindo a precisão e relevância dos dados para os interessados. Com base nos padrões técnicos especificados e nas informações fornecidas, conclui-se o presente laudo simplificado de Avaliação de Valor de Terra Nua (VTN). Em caso de dúvidas adicionais ou necessidade de informações complementares, permaneço à disposição para assistência adicional.

RAFAELA GUIETI

Engenheira Agrônoma CREA PR -151604/D



MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA – ESTADO DO PARANÁ

CNPJ nº 76.288.760/0001-08

Av. Presidente Bernardes, 809, centro, Rolândia/PR, CEP 86.600-067

Fone: (43) 3255-8627

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653.

BERTONI, J. NETO, F.L. **Conservação do Solo**. 6 ed. São Paulo: Icone, 2008.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. Mapa de Solos do Estado do Paraná. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/339505/mapa-de-solos-do-estado-do-parana>>. Acesso em 12/04/2026.

IPARDES – Institui Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Cadernos Municipais. Disponível em < <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fwww.ipardes.gov.br%2Fcadernos%2FMontaCadPdf1.php%3FMunicipio%3D87325%26btOk%3Dok&clen=494925&pdfilename=doc.pdf> >. Acesso em 24/03/2026.

IPARDES – Institui Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Cadernos Municipais. Disponível em < <https://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/Perfil-dos-Municipios> >. Acesso em 24/03/2026.

LEPSCH, I. F. et al. Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. Viçosa: SBCS, 2015.

RFB- Receita Federal do Brasil . Instrução Normativa RFB nº 1954, de 21 de maio de 2020. delegação das atribuições de fiscalização, de lançamento e de cobrança relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Disponível em: < <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=109639> > Acesso em: 12/04/2026.

SEAB- Secretaria da Agricultura e do Abastecimento do Centenário. Departamento de Economia Rural- DERAL – Preços Médios de Terras Agrícolas. Disponível em chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2025-04/terras_pdf_publicacao_25.pdf. Acesso em 24/03/2026.



1. Responsável Técnico

RAFAELA GUIETI

Título profissional:

ENGENHEIRA AGRÔNOMA

RNP: **1715108000**

Carteira: **PR-151604/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AF CONSULTORIA LTDA**

CNPJ: **40.089.775/0001-08**

R BENEDITO JOSE MUNIZ, 97

SAO JORGE DO IVAI - SAO JORGE DO IVAI/PR 87190-001

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2026

Valor: R\$ 1.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV PRESIDENTE BERNARDES, 809

CENTRO - ROLANDIA/PR 86600-067

Data de Início: 01/04/2026

Previsão de término: 01/04/2027

Coordenadas Geográficas: -23,314959 x -51,366349

Proprietário: AF CONSULTORIA LTDA

CNPJ: **40.089.775/0001-08**

4. Atividade Técnica

[Laudo] de estudos ambientais

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

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

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR DA TERRA NUA - VTN

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por RAFAELA GUIETI, registro Crea-PR PR-151604/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/04/2026 e hora 09h26.

AF CONSULTORIA LTDA - CNPJ: 40.089.775/0001-08

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\$ 108,39

Registrada em : 14/04/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

