

**LAUDO AGRONÔMICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA**  
**VTN – 2022**

---

Interessado: Prefeitura Municipal de Santa Terezinha de Goiás - GO

Finalidade: Determinação do Valor da Terra Nua – VTN para atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil

Responsável Técnico: Eng.º Agrônomo MARCIEL LUIZ DE CARVALHO -CREA 1016954808D-GO

**SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GO**  
**MARÇO/2022**

## SUMÁRIO:

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. METODOLOGIA.....	4
3.1 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS.....	4
4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	5
4.1. LOCALIZAÇÃO .....	5
4.2. CLIMA.....	6
4.3. SOLOS.....	6
4.3.1. Latossolos.....	7
4.3.2. Cambissolos.....	8
4.3.3. Argissolos.....	8
4.4. RELEVO.....	9
4.5. HIDROGRAFIA.....	9
4.6. VEGETAÇÃO.....	10
4.6.1. Cerradão.....	10
4.6.2. Cerrado Típico (Strictu sensu).....	11
4.6.3. Mata Seca.....	11
4.6.4. Vereda.....	11
5. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	12
6. COLETA DE DADOS.....	12
6.1. Consulta de mercado.....	12
6.2. Cotações de mercado.....	12
7.0 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO.....	13
8.0 DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....	14
9.0 CALCULOS.....	15
9.0 CONCLUSÃO.....	16
10.0 BIBLIOGRAFIA.....	18

## **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Prefeitura Municipal de Santa Terezinha de Goiás, tem a finalidade de atualizar o Valor da Terra Nua – VTN no Sistema de Preço de Terras – SIPT da Secretaria Especial da Receita Federal, apresenta este Laudo Técnico para determinação do VTN para as diversas classes de terras rurais no município.

Destaca-se que o conceito de Valor de Terra Nua (VTN) foi inserido na referida Instrução Normativa de forma mais clara, estabelecendo, de forma taxativa, a exclusão das benfeitorias do cálculo do VTN, não deixando margens para interpretações equivocadas de profissionais que realizam o levantamento técnico sobre o VTN, o que contribui para que não haja aumentos indevidos no VTN e, conseqüentemente no ITR a ser pago pelo produtor rural.

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da 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.

## **2. OBJETIVO**

O presente trabalho tem como objetivo determinar, conforme § 1º, art. 5º, da Instrução Normativa RFB nº 1877, de 15 de março de 2019 (IN 1877/19), o Valor da Terra Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Santa Terezinha de Goiás - GO. Para isso, é necessário classificar ou agrupar as terras do município nas aptidões agrícolas expostas no art. 3º, da referida Instrução Normativa.

### **3. METODOLOGIA**

Para avaliação do Valor de Terra Nua no município de Santa Terezinha de Goiás - GO, foram utilizadas as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais – ABNT – NBR 14.653- 03:2004, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios a serem detalhados a seguir.

#### **3.1. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS**

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT – NBR 14.653 – 3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

Para a avaliação do imóvel rural, “Terra Nua”, foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

5

O laudo deverá ser enquadrado no mínimo em Grau II, atendendo os critérios previstos no item 9.2.3.5. As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O município de Santa Terezinha de Goiás no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de latitude 14°25'57'' S e 49° 42' 53'' W de longitude.

Limita-se ao Os confrontantes são: Campos Verdes (20 km); Crixás (35 km); Pilar de Goiás (47 km) e Nova Iguaçu de Goiás (53 km). O município localiza-se no Cerrado Goiano.

Mapa de localização do Município de Santa Terezinha de Goiás – GO.



Possui área de 1.206,600 km<sup>2</sup> e população estimada de aproximadamente 8.386 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 8,57 hab/km<sup>2</sup> habitantes por quilômetro quadrado.

## **4.2. CLIMA**

O município de Santa Terezinha de Goiás possui um clima tropical, com chuvas mais destacadas no verão e seca inverno, de acordo com a Köppen e Geiger a classificação do clima é entre 27°C e 40 °C é a temperatura média em Santa Terezinha de Goiás. A média anual de pluviosidade é de 1633 mm

O clima da região (Köppen, 1948) é do tipo AW, tropical úmido, caracterizando-o duas estações bem definidas: uma seca, que corresponde ao outono e ao inverno, indo de maio a setembro; e, outra, com chuvas, correspondendo ao período de primavera e verão.

A precipitação média anual, da ordem de 1633mm, concentra-se principalmente entre dezembro e março. Em junho e julho, as precipitações são praticamente nulas. As temperaturas médias são da ordem de 18°C (inverno) e 30°C (verão). A média anual é 23°C.

Com este clima e analisando os dados, a limitação máxima poderá ser limitações climáticas por seca prolongada de até três meses, mais restritiva ao município, isolando as demais variáveis.

## **4.3. SOLOS**

Os solos predominantes no município são, em ordem decrescente, Latossolos, Argissolos e Cambissolos, havendo manchas de Gleissolos nas veredas, comuns no município.

O município de Mara Rosa apresenta solos dos tipos plintossolos, neossolos, latossolos, gleissolos, cambissolos e argissolos, sendo predominantes os argissolos, latossolos e cambissolos, onde se localizam cultivos do açafrão. Dentre os tipos de solos observados no mapa, os neossolos são provavelmente os mais utilizados pelos produtores de açafrão, pela média a alta fertilidade natural dos mesmos.

Segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos – SiBCS, as principais características dos solos do tipo neossolo são: solos jovens, em início de formação, constituídos por material mineral ou material orgânico, pouco espessos (menos de 30,0cm de espessura). Boa parte dos neossolos que ocorrem em praticamente todas as regiões do

7

Brasil não constituem representatividade espacial expressiva, pois ocorrem em ambientes específicos, como é o caso das planícies às margens de rios e córregos (Neossolos Flúvicos) e nos relevos muito acidentados de morrarias e serras (Neossolos Litólicos) (IBGE, 2007b).

Segundo o IBGE (2007 b), os cambissolos são representados por aqueles solos em formação ou transformação, sendo muitas vezes pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Os latossolos são solos caracterizados por terem material altamente alterado, conotativo de elevado conteúdo de sesquióxidos (tipo de argila de baixa atividade que resulta em baixa retenção de água). Em geral são solos profundos e de boa drenagem. Os argissolos, solos com processo de acumulação de argila, apresentam profundidade variável, mas em geral são pouco profundos e profundos. Esses tipos de solos apresentam baixa fertilidade natural e necessitam de correção para o cultivo do açafrão, sendo pouco utilizados pelos produtores.

#### **4.3.1. Latossolos**

Os Latossolos Vermelho-Amarelos estão associados aos relevos plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade. São solos minerais, não-hidromórficos, profundos (normalmente superiores a 2 m), horizontes B muito espesso (> 50 cm) com seqüência de horizontes A, B e C pouco diferenciados. Apresentam teor de silte inferior a 20% e argila variando entre 15% e 80%. São solos com alta permeabilidade à água, podendo ser trabalhados em grande amplitude de umidade (EMBRAPA).

São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular se forem álicos, distróficos ou ácidos. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação fostatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

#### **4.3.2. Cambissolos**

Ocorrendo somente na região da Serrinha, são solos que apresentam grande variação no tocante a profundidade, ocorrendo desde rasos a profundos, além de apresentarem grande

8

variabilidade também em relação às demais características. Podem apresentar qualquer tipo de horizonte A sobre um horizonte B incipiente (Bi), também de cores diversas. Muitas vezes são pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos (EMBRAPA).

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

#### **4.3.3. Argissolos**

Ocorrem em menor representatividade, concentrando na região oeste do município. São solos minerais com nítida diferenciação entre as camadas ou horizontes, reconhecida em campo especialmente pelo aumento, por vezes abrupto, nos teores de argila em profundidade. Podem ser arenosos, de textura média ou argilosos no horizonte mais superficial. E apresentam cor mais forte (amarelada, brunada ou avermelhada), maior coesão e maior plasticidade e pegajosidade em profundidade, devido ao maior teor de argila. A fertilidade dos Argissolos é variável, dependente principalmente de seu material de origem. Sua retenção de água é maior nos horizontes abaixo da superfície (subsuperficiais), que podem se constituir em um reservatório de água para as plantas.

#### **4.4. RELEVO**

Destacamos que as classes de relevo possuem forte relação com a formação e conservação do solo. Portanto a classe mais restritiva existente é a classe VI<sub>s</sub> (forte ondulada) que está inserida no Grupo B e tem em seu quantitativo no município. É importante ressaltar que a classe possui algumas restrições ao uso do solo como a dificuldade de mecanização e predisposição a erosão, mas a mesma é recomendada para implantação de silvicultura e pastagens. Destaca-se que estas áreas estão dispersas no município em sua maioria nas divisas.

As terras com declividade ondulada possuem deflúvio rápido, com riscos de erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais



9

e rastos frequentes, são terras onde se aplicam práticas intensivas. Nota-se que as terras com esta classe de declividade estão em dispersas em todo o território do município.

A classe de relevo moderadamente ondulada. Segundo Lepsch et al. (1991), neste relevo os solos são, em geral, as terras são limitadas por risco de erosão para cultivo intensivo, geralmente com declividade acentuada (classe de declive entre 10 e 15%), com deflúvio muito rápido, podendo apresentar erosão em sulcos superficiais frequentes, em sulcos rastos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; são terras onde existem o uso limitado de práticas intensivas.

#### **4.5. HIDROGRAFIA**

O clima na bacia do Rio Araguaia é caracterizado por estações bem definidas, proporcionando regularidade na precipitação, temperatura, velocidade dos ventos, umidade relativa do ar, por alguns fatores, tais como: a ampla extensão latitudinal, continentalidade e o sistema de circulação atmosférico típico. De acordo com os estudos de Inventário Hidrelétrico da bacia do rio Araguaia, elaborado pela Empresa de Pesquisa Energética (EPE), o setor do extremo sul do Alto Araguaia é caracterizado pelo clima continental tropical, muito úmido, com época seca bem definida, com classificação climática, segundo critério de Köppen, do tipo Cw. O setor de transição para o Médio Araguaia possui um clima de natureza continental tropical, úmido com tendência a muito úmido e classificação climática do tipo Cw.

O setor do Médio Araguaia é bastante chuvoso (precipitação médio anual maior que 1.600 mm) devido à maior influência equatorial e a sua associação com os núcleos chuvosos do Médio Xingu. É um clima muito úmido e do tipo Aw. O último setor, denominado Transição Equatorial, é muito úmido, com o período de estiagem, entre os meses de junho e agosto, mais atenuante em relação aos demais setores. Sua classificação climática é do tipo Am. O regime hidrológico do rio Araguaia é bem definido, no qual o período chuvoso ocorre entre os meses de fevereiro e abril, enquanto o período de estiagem termina em setembro/outubro. De acordo com o regime pluviométrico, os períodos de cheias da bacia são bem definidos, com ocorrência de janeiro a abril. Sua vazão média é estimada em 5.500 m<sup>3</sup>/s na confluência do rio Araguaia com o Tocantins. A bacia hidrográfica do rio

10

Araguaia deságua no rio Tocantins, percorrendo um sentido sudoeste-nordeste. A bacia está compreendida nos Estados de Goiás, Mato Grosso, Tocantins e Pará. A área de contribuição da bacia é de aproximadamente 384.000 km<sup>2</sup>. A nascente do rio Araguaia situa-se na serra do Capaipó, no paralelo 18°S, na divisa de Goiás com o Mato Grosso a uma altitude de 850 metros e uma extensão de aproximadamente 2.115 km. O rio é navegável em grande parte de seu curso (1.818 km), com profundidade mínima de 0,8 metros. Os principais afluentes do rio Tocantins são: rio das Garças, rio Manso ou das Mortes, rio Diamantino, rio do Peixe, rio Claro, rio Vermelho e rio Crixas-Mirim. A bacia do rio Araguaia subdivide-se em cinco sub-bacias, são elas: Araguaia 01, Araguaia 02, Araguaia 03, Araguaia 04 e Araguaia 05. No que se refere ao uso da água na bacia do rio Araguaia, a partir da avaliação das unidades de planejamento definidas para os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, destaca-se o trecho do Médio Araguaia, com um consumo de 12,670 m<sup>3</sup>/s segundo a Secretaria de Recursos Hídricos do Ministério do Meio Ambiente (2006). O trecho de menor consumo é o Baixo Mortes, com 0.270 m<sup>3</sup>/s. A navegação no rio Araguaia a partir do século XVIII foi de extrema importância para a fixação de vilas, que, posteriormente, tornaram-se cidades. Porém, desde então a exploração da navegação não tem se realizado de forma efetiva, para que seja um meio de transporte de passageiros e de cargas, principalmente no período 50 de cheias, entre os meses de janeiro e maio. Seu potencial de geração hidrelétrica é de 4.000 MW, sendo que somente seis Pequenas Centrais Hidrelétricas estão em operação, totalizando apenas 35 MW. A bacia também atua como grande fornecedor de alimento. A pesca na bacia pode ser dividida em pesca amadora e de subsistência e a pesca dominada por pescadores profissionais colonizados. Ressalta-se que desde o século passado a região da bacia do Rio Araguaia vem sofrendo intensa e acelerada ação antrópica com conseqüente ocupação da área da bacia. Segundo os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, o monitoramento da qualidade da água na bacia demonstrou um quadro regular no que diz respeito aos seus indicadores. Porém, deve considerar que o fato da emissão de efluentes dos centros urbanos compromete a qualidade dos cursos d'água próximos, principalmente, nos reservatórios que abastecem a população das cidades. Na região existem diversas estações de controle sob

11

responsabilidade da Agência Nacional das Águas – ANA, abrangendo estações telemétricas, fluviométricas, de qualidade da água e pluviométricas.

No município existem cerca um rio de maiores dimensões: Rio do Ouro, Rio Crixas e Rio Caiçara.

Nota-se, também possui uma boa disponibilidade de água. Por estes recursos, pode-se dizer que vários imóveis possuem recurso hídrico para uso na irrigação.

#### **4.6. VEGETAÇÃO**

O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

##### **4.6.1. Cerradão**

Predominante no município, esta fisionomia é encontrada em todas as regiões, exceto na região da Serrinha. Possui dossel contínuo e cobertura arbórea variando entre 50 e 90%, com altura média das árvores compreendida entre 8 e 15 metros. Apesar da predominância de populações de espécies arbóreas (estrato superior) ocorrem também espécies herbáceo-arbustivas, em populações menores, formando sub-estrato na estrutura vertical da formação florestal. Existem duas subdivisões do Cerradão descritas pela literatura: o Cerradão Distrófico (solo pobre) e o Cerradão Mesotrófico (solo mais rico, ainda que de fertilidade mediana).

##### **4.6.2. Cerrado Típico (Strictu sensu)**

Predomina na região da Serrinha, é composto por um estrato contínuo de gramíneas e outro de vegetação lenhosa de porte arbóreo e arbustivo, cobrindo cerca de 50% da superfície do solo.

De acordo com Ribeiro e Walter (2008), o cerrado stricto sensu caracteriza-se pela presença de árvores baixas, inclinadas, tortuosas, com ramificações irregulares e retorcidas, geralmente com evidências de queimadas. Os arbustos encontram-se espalhados, com algumas espécies apresentando órgãos subterrâneos perenes

12

(xilópodios), que permitem a rebrota após queima e corte. Na época chuvosa, os estratos subarbustivos e herbáceos tornam-se exuberantes, devido ao seu rápido crescimento.

#### **4.6.3. Mata Seca**

Ocorre em solos geralmente de maior fertilidade, menos ácidos, mas muitas vezes com pouca profundidade. Em função do tipo de solo, da composição florística e da queda de folhas no período seco, a Mata Seca pode ser de três subtipos: SempreVerde, Semidecídua e Decídua.

#### **4.6.4. Vereda**

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação com a presença da palmeira arbórea *Mauritia flexuosa* (buriti) emergente, em meio a agrupamentos mais ou menos densos de espécies arbustivo-herbáceas, sem a formação de dossel – diferente do que ocorre no Buritizal. Ribeiro & Walter (2008), citando a literatura, descrevem três zonas ligadas à topografia e à drenagem do solo com flora diferenciada na vereda: a) borda – local de solo mais seco, em trecho campestre onde podem ocorrer arvoretas isoladas; b) meio – solo medianamente úmido, tipicamente campestre; e c) fundo – solo saturado com água, brejoso, onde ocorrem os buritis, muitos arbustos e arvoretas adensadas. As duas primeiras zonas correspondem à faixa tipicamente campestre e o ‘fundo’ corresponde ao bosque sempre-verde. Em conjunto essas zonas definem uma savana.

## **5. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

De acordo com dados públicos obtidos no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, até o mês de dezembro/2021 foram cadastrados 1.149 imóveis rurais no município.

Ainda, existe no território do município parte do território os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Santa Terezinha de Goiás notamos que o município possui projeto de assentamento.

Incra - GO0382000	PA VITÓRIA DA UNIÃO
Incra - GO0409000	PA MORADA DO SOL

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se a pecuária de corte, pecuária leiteira, cultivo de soja, milho, piscicultura, hortaliças, silvicultura (eucalipto) e mineração (extração de argila, areia e brita).

## **6. COLETA DE DADOS**

### **6.1. Consulta de mercado**

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com propriedades localizadas em municípios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com precisão e imparcialidade.

### **6.2. Cotações de mercado**

Na Tabela a seguir estão às descrições das ofertas levantadas no mês de janeiro de 2022, sendo que todos os imóveis estão localizados no município alvo dessa avaliação. Alguns imóveis já foram vendidos, sendo informado o preço de venda. Outros imóveis estão disponíveis para negociação.

## **7.0 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO**

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas. Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais,

14

verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

15

## **8.0 DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL**

Diante da análise mercadológica local, através do método comparativo, com base nos valores praticados conforme amostras analisadas, observa-se que houve pouca alteração dos valores praticados no ano passado para esse, apresentando uma estagnação, tendo em visto o atual cenário econômico.

Face ao exposto, em consideração ao atual cenário mercadológico, que se encontra estagnada, bem como o momento econômico que tende à baixa nos próximos anos, a opção por apenas corrigir o valor pelo índice IPCA-E, índice Nacional de preço ao consumidor Amplo Especial.

### **CÁLCULOS:**

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis apresentados:

Valor de terras a venda por hectare

Valor Venal em R\$

30.991,74

22.727,27

12.913,22

16.180,42

27.482,27

Valor Total .....110.294,92

$110.294,92 / 5 = 22.058,98 - 30\% = 15.441,29 + 3.663 = 19.104,29$

110.294,92 é soma das terras a venda

5 médias ponderada pelo número de terras a venda

16

19.104,29 é valor venal médio as terras do município.

30% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

19.104,29 Valor Terra Nua

3.663 Valor Terra Nua (INCRA)

19.104,29 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

$19.104,29 / 2 = 9.552,14$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 30% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

$9.552,14 - 20\% = 7.641,72$  aptidões regular

$7.641,72 - 20\% = 6.113,38$  aptidões restrita

$6.113,38 - 20\% = 4.906,70$  aptidões pastagens plantada

$4.906,70 - 20\% = 3.925,36$  aptidões silvicultura

$3.925,36 - 15\% = 3.336,56$  aptidões Fauna e Flora

Obs: no quesito fauna e flora foi aplicada uma exaustão de 15% em relação a Fauna e Flora para que tenha um apelo maior a preservação ambiental em nosso município.

## **9.0 CONCLUSÃO**

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de Santa Terezinha de Goiás - GO para o ano 2022, calculado de acordo com a metodologia descrita neste Laudo.



17

**Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Santa Terezinha de Goiás (GO) – 2022.**

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
<b>2022</b>	<b>9.552,14</b>	<b>7.641,72</b>	<b>6.113,38</b>	<b>4.906,70</b>	<b>3.925,36</b>	<b>3.336,56</b>

Responsável pelo levantamento: Maciel Luiz de Carvalho – Crea nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº. 1020220066348

Santa Terezinha de Goiás – GO, 22 de março de 2022.

---

**MARCIEL LUIZ DE CARVALHO**  
**ENGº AGRÔNOMO**  
**CREA: 1016954808/D-GO**

---

**SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS**  
**ENGª AMBIENTAL**  
**CREA 17516/D-GO**

18

## **BIBLIOGRAFIA**

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653 (Partes 1, 3).

ANA – AGENCIA NACIONAL DE ÁGUAS. Região Hidrográfica do Tocantins-Araguaia. Disponível em: <<http://www2.ana.gov.br/Paginas/portais/bacias/TocantinsAraguaia.aspx>>. Acessado em: 06 maio 2018.

BRASIL. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em: <<http://BRASIL.br/>>. Acesso em: 25 abril 2018.

EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. 2. ed. – Rio de Janeiro: EMBRAPA-SPI, 2006.

IBGE – EMBRAPA. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Mapa de Solos do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2001 - Escala 1:5.000.000. Disponível em: <[http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa\\_solos.php](http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php)>. Acessado em: 11.05.2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018.

iFNP. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018.

Incrá. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: <[http://www.incrá.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuaisprocedimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incrá.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuaisprocedimentos/manual_de_obtencao.pdf)>. Acessado em: 08 maio 2018.

Incrá. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012. Disponível em: <[http://www.incrá.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais\\_e\\_procedimentos/Apostila\\_QGIS\\_IN CRA\\_5a\\_versao.pdf](http://www.incrá.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais_e_procedimentos/Apostila_QGIS_IN CRA_5a_versao.pdf)>. Acessado em: 08 maio 2018.

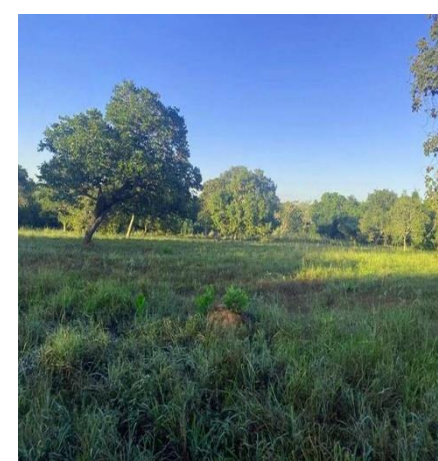
Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB n° 1.640, de 12 de maio de 2018.

SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL. Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>. Acesso em: 12 de maio de 2018.

Sindpfa. Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários. Apresentação Sindpfa à Direção do Incra em 26/6/2015. 2015. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/SindPFA/apresentao-sindpfa-direo-do-incra-em-2662015>>. Acessado em: 12 de maio de 2018.

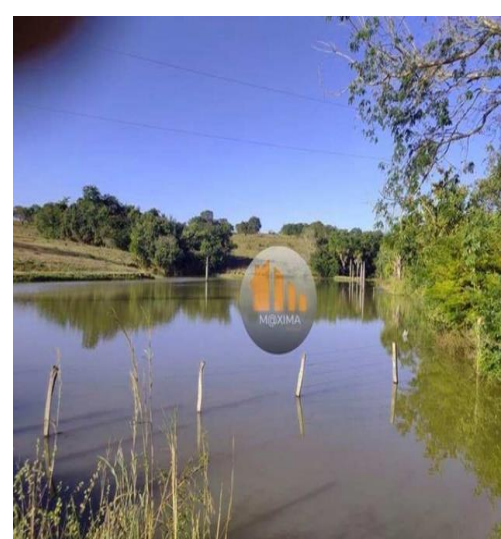
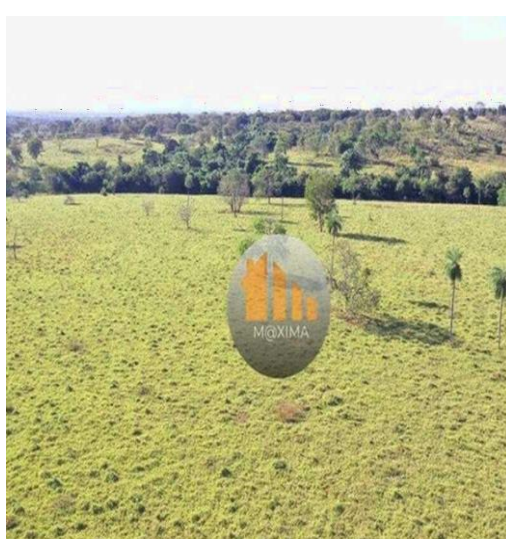
**OFERTA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO:**

IMÓVEL	MUNICÍPIO	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL(R\$)	VALOR HECTARE(R\$)	BENFEITORIAS	DESCRIÇÃO	CONTATO	SITE DE PESQUISA
01	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS-GO	176,66 ha	R\$ 5.475.000 milhões de reais	R\$ 30.991,74	Curral com embarcador-Galpão para máquinas e equipamentos-Represas-Várias divisões de pastos-Rodovia de acesso asfaltada	O imóvel "Fazenda de 36,5 alqueires a venda em Santa Terezinha de goiás" possui Venda por R\$5.475.000, 1.766.000m <sup>2</sup> de área e está localizado em Santa Terezinha de Goiás, GO	FELIPE GUIMARAES BRANDAO Telefone de contato SOLICITAR Cód. 283549092	<a href="https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-365-alqueires-venda-em-santa-terezinha-goias-venda-go-santa-283549092">https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-365-alqueires-venda-em-santa-terezinha-goias-venda-go-santa-283549092</a>





IMÓVEL	MUNICÍPIO	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL(R\$)	VALOR HECTARE(R\$)	BENFEITÓRIAS	DESCRIÇÃO	CONTATO	SITE DE PESQUISA
02	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO	822,8 ha	R\$ 18.700.000 milhões de reais	R\$ 22.727,27	02 Córregos, 16 Represas, 01 Casa Sede, 01 Casa Colaborador, 01 Curral, 26 Divisões de Pastos	5 km de estrada de Terra. Flora: Angico, Sucupira, Baru, Aroeira, cedro e Macaúba. Obs: A Fazenda não possui morro ou serra.	M@XIMA Gestão em Negócios Imobiliários Telefone de contato SOLICITAR  Cód. 279005826	<a href="https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-venda-170-m-zona-rural-santa-terezinha-goiasgo-venda-go-279005826">https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-venda-170-m-zona-rural-santa-terezinha-goiasgo-venda-go-279005826</a>



IMÓVEL	MUNICÍPIO	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL(R\$)	VALOR HECTARE(R\$)	BENFEITORIAS	DESCRIÇÃO	CONTATO	SITE DE PESQUISA
03	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GO	19,36 ha	R\$ 250.000 milhões de reais	R\$ 12.913,22	Contendo 5 divisões de pasto em arame liso, casa com 3 Quartos, Sala, Copa, Cozinha	uma chácara no município de Santa Terezinha de Goiás, com 04(quatro) alqueires de terra	Site Integrado 11 Telefone de contato  SOLICITAR Cód. 040954612	<a href="https://go.mgfimoveis.com.br/venda-go-santa-terezinha-goias-vendese-chacara-em-santa-terezinha-goias-40954612">https://go.mgfimoveis.com.br/venda-go-santa-terezinha-goias-vendese-chacara-em-santa-terezinha-goias-40954612</a>





IMÓVEL	MUNICÍPIO	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL(R\$)	VALOR HECTARE(R\$)	BENFEITORIAS	DESCRIÇÃO	CONTATO	SITE DE PESQUISA
04	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS	401,72 ha	R\$ 6.500.000 mil reais	R\$ 16.180,42	Para criar 83 alqueires Toda formada Partes de cultura e partes de cerrado Partes maciças e partes com incidência de cascalho, mas formada ela está com 500 cabeças de gado Boa de água 20 km de chão.	O imóvel "Fazenda para gado" possui Venda por R\$6.500.000, 83m <sup>2</sup> de área e está localizado em Santa Terezinha de Goiás, GO.	Negócios Rurais Fazendas Telefone de contato SOLICITAR  Cód. 263487429	<a href="https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-para-gado-venda-go-santa-terezinha-goias-263487429">https://go.mgfimoveis.com.br/fazenda-para-gado-venda-go-santa-terezinha-goias-263487429</a>



IMÓVEL	MUNICÍPIO	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL(R\$)	VALOR HECTARE(R \$)	BENFEITORIAS	DESCRIÇÃO	CONTATO	SITE DE PESQUISA
05	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS	1128 ha	R\$ 31.000.000 mil reais	R\$ 27.482,27	Todas as divisões de pastos com águas e corredor central - 22 represas, 3,5 kms de margem do Rio Crixás - Casa sede padrão - Casas para funcionários - Barracões - Galpão - Estruturada para pecuária.	223,5 Alqueires goianos - Localizada a 15 kms da Cidade, a 9 kms do asfalto. - Especial para cultura - Toda formada em capins brachiaria e Andropogon - 25 pastos com brachiaria e 7 em Andropogon - AntSiqER Para mais Informações: (62) (62) CRECIGO 32.267J Consultor Imobiliário.		

