CNPJ: 01.137.116/0001-30

ENDEREÇO: AV. DONÁ JÚLIA, 273 - SETOR CENTRAL, SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO

CEP: 76500-000

LAUDO TECNICO DO VALOR DA TERRA NUA – VTN

JANEIRO/2025

1. INTRODUÇÃO:

A Prefeitura Municipal de Santa Terezinha de Goiás - Go, com a finalidade de atualizar o Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) para o ano de 2025 junto à Secretaria Especial da

Receita Federal do Brasil apresenta este Laudo Técnico 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 a exclusão das benfeitorias no cálculo do VTN, o que contribui para que não haja aumentos indevidos no VTN e, consequentemente no ITR (Imposto Territorial Rural) a ser pago pelo produtor rural.

O VTN, preço de mercado do imóvel, é entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e paisagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluído os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, considerando a sua localização, aptidão agrícola e a dimensão do imóvel.

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de mercado da terra nua no município de Santa Terezinha de Goiás - Go, por hectare, na data base de 01 de janeiro de 2023, por enquadramento ou categoria de aptidão agrícola das terras, categorias estas descritas no artigo 3º da referida Instrução Normativa RFB n° 1.877, de março de 2019 da Receita Federal do Brasil, estudo este que servirá de base de cálculo para o valor do ITR.

De acordo com o Art. 3º classifica-se as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, sendo que foram enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - Lavoura - aptidão boa;

II - Lavoura - aptidão regular;

III - Lavoura - aptidão restrita;

IV - Pastagem plantada;

V - Silvicultura ou pastagem natural;

VI - Preservação da fauna ou flora.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. DADOS DO SOLICITANTE

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO

Endereço: AV. DONÁ JÚLIA, 273

Bairro: CENTRO

Cidade: SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO

Estado: Goiás

CEP: 76500-000

CNPJ: 01.137.116/0001-30

2.3 RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

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

Responsável Técnico: Eng.ª Ambiental SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS – CREA 17.516/DGO

Empresa: São Bento contabilidade e Assessoria Pública

Endereço: Av. Augusta de Maria, 174-314, São Luíz do Norte - GO, 76365-000

Telefone: (62) 99603-1977

Email: saobentocontabil@gmail.com

Site: https://www.saobentocontabil.com.br

3.0 METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Apuração do valor unitário da terra nua – VTN, no município de Santa Terezinha de Goiás – GO, para atender ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina apresentação 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).

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.

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Pesquisa de mercado, procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região objeto de avaliação;
- Diagnóstico de mercado;
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor de mercado da terra nua;
- Considerações finais e conclusão.

O laudo de avaliação observa as seguintes condicionantes e limitações:

- Neste trabalho foram consideradas como verídicas as informações colhidas nos parâmetros fornecidos por agentes do mercado imobiliário e outros dados fornecidos por terceiros de boa fé.

- Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização dessas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO EM ESTUDO

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Santa Terezinha de Goiás é um município brasileiro do interior do estado de Goiás. Sua população estimada em 2019 é de 10302 habitantes.

Santa Terezinha de Goiás localiza-se a 289 quilômetros de Goiânia, a capital do estado. É conhecida mundialmente pela grande produção de esmeraldas entre os anos 80 e 90.

Santa Terezinha foi considerada a "Capital das Esmeraldas" entre os anos de 1980 a 1990, e se tornou o maior produtor de esmeraldas do mundo chegando a comportar mais de 25 mil habitantes. Devido a profícua produção de esmeraldas, viu-se o surgimento de outra cidade às margens do então garimpo e, logo mais, com a derrocada da produção geológica no garimpo, veio a ser emancipada sob denominação de Campos Verdes.

Hoje a prática do garimpo fica no município de Campos Verdes que foi emancipado. A cidade vive do comércio e da agropecuária, com destaque para a cultura de gado leiteiro e de corte.

A economia é baseada no comércio e no setor agropecuário, principalmente na criação de gado de corte e de leite. A cidade conta com grande variedade no comércio de alimentos, roupas e materiais de construção, uma fábrica de condimentos e uma de sorvete, móveis a carrocerias para caminhões. A cidade também conta com três jornais de circulação regional: Jornal Regional, Imprensa do Cerrado e Goiás Notícias.

A cidade possui o clube Rainha da Paz, o único da região que recebe vários banhistas de várias cidades. Também conta com o rio Crixás, que passa ao lado da cidade, e rio Caiçara. Possui praças de lazer com brinquedos para as crianças e diversão para adolescentes. Além de um calçadão arborizado na entrada da cidade, para caminhadas, corridas e alongamento, e conta com mais dois calçadões de caminhada nos setores Caiçara e Esmeralda.

4.2 Localização

O município de Santa Terezinha de Goiás no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, 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 14º25'57'' S e 49º 42' 53'' W de longitude.

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.

Possui área de 1.206,600 km² e população estimada de aproximadamente 8.386 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 8,57 hab/km² habitantes por quilômetro quadrado.

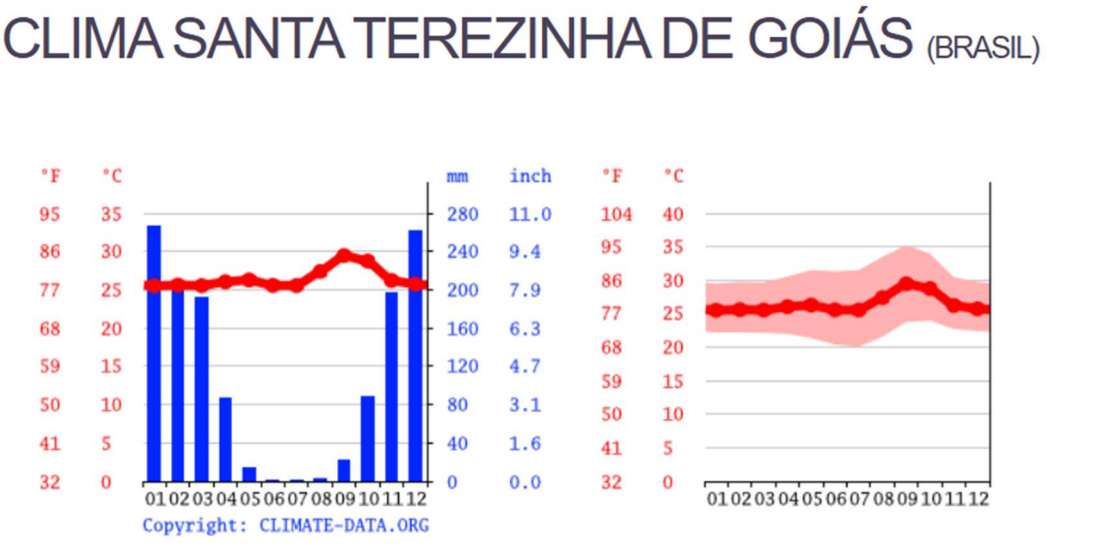
Área total do Município	1.206,600 km²
População estimada de aproximadamente	8.386 habitantes
Densidade demográfica	8,57 hab/km²

Localização de Santa Terezinha de Goiás em Goiás

Localização de Santa Terezinha de Goiás – GO.

4.3 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 27ºc 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.

As condições climatéricas desta região são caracterizadas por um clima tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. De acordo com a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. A temperatura média prevalecente na cidade de Santa Terezinha de Goiás é registada como 26.5 °C, de acordo com dados estatísticos. 1340 mm é a pluviosidade média anual.

A Santa Terezinha de Goiás está situada perto do equador, o que torna os verões difíceis de definir. De acordo com a nossa análise, o período ideal para embarcar numa viagem é durante março, abril, maio, junho, julho, agosto, novembro.

4.4 SOLOS

A evolução geológica do Estado de Goiás se desenvolveu ao longo de sete etapas principais, cujas durações e importâncias relativas são extremamente variadas na edificação do arcabouço geotectônico regional. Paralelamente a tentativa de reconstituição geotectônica, uma nítida evolução metalogenética pode ser observada a partir da colocação em evidência de uma especialização dos terrenos em relação aos depósitos minerais, que reflete a evolução da crosta no tempo e no espaço.

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

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 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.

4.5 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 VIs (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 dispersar 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 e rasos 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 rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; são terras onde existem o uso limitado de práticas intensivas.

4.4 **HIDROGRAFIA**

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.

4.5 **VEGETAÇÃO**

O município é quase por inteiro composto de terras planas e a altitude varia de 610 à 680 metros. Mas nas regiões serranas a altitude pode variar de 700 à 900 metros. Os diferentes tipos de vegetação são: cerrado e reduzidas matas. O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

4.6 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).

4.6.1 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 (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.

4.7 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: Sempre Verde, Semidecídua e Decídua.

4.8 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.

5.0 CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – SICAR o município possui total de imóveis 1.149 imóveis cadastrados. Com 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).

5.1 COLETA DE DADOS

A caracterização do município levando em conta alguns critérios se torna importante, visto que, cada atividade agropecuária desenvolvida, tem suas particularidades e valores de investimento. Entende-se por benfeitoria toda as edificações necessárias a atividade rural, como todo custo para implantação das culturas de interesse econômico.

- **Aptidão agrícola**

  Classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

- **Benfeitorias**

  Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- **Benfeitorias não reprodutivas**

Benfeitorias que não geram renda diretamente, tais como edificações, estradas, acessos, cercas, obras e trabalhos de melhoria das terras.

- **Benfeitorias reprodutivas**

Benfeitorias que geram renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

- **Custo de formação**

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- **Fator de classe de capacidade de uso dos solos**

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente à influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

- **Imóvel Rural**

Imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- **Levantamento**

Conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho.

- **Ofertas**

Colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário.

- **Opiniões**

Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

- **Situação do imóvel**

Localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade (NBR_14653- 3 ABNT, 2019).

- **Terra bruta**

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- **Terra cultivada**

Terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR_14653-3 ABNT, 2019). 4.4 Terra nua

Terra sem a consideração de benfeitorias (NBR_14653-3 ABNT, 2019), ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

- **Transações**

Negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.

- **Uso da terra**

Utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

- **Valor da terra nua**

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" (LEPCH, 1983), o que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras" formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas.

Considerando que a referida IN indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020).

Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos

critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as classes de aptidões agrícolas.

1. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão boa.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que possuem produtividade elevada ou custos de produção abaixo do considerado normal para a cultura;

2. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão regular.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações medianas para a produção sustentável, e apresentam produtividade e custos normais para as produções ou atividades desenvolvidas;

3. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão restrita.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta maiores limitações para a produção sustentável, que reduzem a produtividade e elevam os custos acima do considerado normal para as culturas ou atividades exploradas; de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

4. Avaliação de VTN/ha para pastagem plantada.

Considerando: 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, aptidões (boa, regular ou restrita) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de pastoreio, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

5. Avaliação de VTN/ha para silvicultura ou pastagem natural.

Considerando: terra inapta aos usos indicados anteriormente, mas que é apta a usos menos intensivos, aptidões (boa, regular, restrita ou pastagens) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de silvicultura, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

6. Avaliação de VTN/ha para preservação da fauna ou flora.

Considerando: terra inapta para os usos indicados anteriormente, 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 agrários.

6.0. 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 munícipios 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.

6.1. Cotações de mercado

Na Tabela a seguir estão às descrições das ofertas levantadas, sendo que todos os imóveis estão no município de Santa Terezinha de Goiás ou município vizinho ou próximo com características semelhantes. Os imóveis estão disponíveis para negociação.

7.0 PROCEDIMENTO DA COLETA DE AMOSTRAS

As informações foram coletadas, referenciadas e consultadas a partir de dezembro de 2024 visando refletir o preço de mercado do imóvel, conforme consta no art. 5°, (§) parágrafo 1°, inciso 1 da instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, todas as amostras possuem a descrição da fonte utilizada.

Segundo Recomendação constante na NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de

Dados de Mercado". Portanto, para a determinação do VALOR DO IMÓVEL aplicável, realizou-se pesquisa baseada em ofertas do mercado imobiliário e consulta pela internet.

Foram visitados sites de Imobiliárias locais e regionais, com valores e as fontes demonstradas a seguir. Após a identificação das amostras, realizou-se a consulta junto ao corretor para verificação das informações.

8.0 FAZENDAS PESQUISADAS:

FAZENDA 01: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GOIÁS

Valor da fazenda à venda por: R$ 7.000.000

Código do anúncio: Código no Zap: 2661006573

Descrição:

38 alqueires, 5 minutos de sta Terezinha, Beira do asfalto, Casa curral, Excelente de água, Toda plana, Dupla aptidão extra, 288 km de Goiânia, Vizinho fundo está a venda, Curral novo, Casa sede, Casa funcionário, 6 repressa.

FAZENDA 02: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS– GOIÁS

Valor da fazenda à venda por: R$ 25.950.000

Código do anúncio: (Código do anunciante: DIRC6A | Código no Zap: 2541103373)

Descrição: Fazenda 173 Alqueires, 26 Divisões de Pastos, 02 Córregos, 16 Represas, 01 Casa Sede, 01 Casa do Gerente da fazenda, 01 Curral, 05 km de estrada de Terra, Flora: Angico, Sucupira, Baru, Aroeira, Cedro e Macaúba

FAZENDA 03: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS– GOIÁS.

Valor da fazenda à venda por: R$ 39.000.000

Código do anúncio: (Código do anunciante: GDS200SANTATERESINHA | Código no Zap: 2614817300)

Descrição: casa sede de luxo com piscina, casa de funcionários, curral e documentação ok**.**

FAZENDA 04: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS.

Valor da fazenda à venda por: 11.160.000

Código do anúncio: (Código do anunciante: FA00003 | Código no Zap: 2724093169)

Descrição: Casa com sede e casa de caseiro, 04 represas, 4 km às margens do rio Crixas e várias nascentes, curral com 05 divisões internas, balança e embarcadouro, toda formada no capim andropogon/massai, 09 divisões de pastos com postes de aroeira e 05 fios de arame liso. Fazenda está localizada em uma região privilegiada a 12 Km da cidade e fácil acesso. Você terá a tranquilidade do campo, com toda conveniência da vida urbana ao seu alcance.

FAZENDA 05: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS

Valor da fazenda à venda por: R$ 31.000.000

Código do anúncio: (Código do anunciante: 458 | Código no Zap: 2613597254)

Descrição: Casa sede, Casa de funcionários, Planta 120 alqueires, Tem Rio na divisa, Represas boas, 11KM de estrada de terra, Curral bom.

FAZENDA 06: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS

Valor da fazenda à venda por: R$ 30.000.000

Código do anúncio: (Código do anunciante: FA4650 | Código no Zap: 2732299158)

Descrição: Fazenda Santa Terezinha, 168 alqueires.

9.0 RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Afim de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR 2025 para o Município de Santa Terezinha de Goiás foram resumidas (Tabela 1).

Tabela 01:

Enquadramento	Descrição	VTN/ha
I	Lavoura – aptidão boa	**12.586,38**
II	Lavoura – aptidão regular	**10.698,43**
III	Lavoura – aptidão restrita	**9.093,66**
IV	Patagem Plantada	**7.729,62**
V	Silvicultura ou pastagem natural	**6.570,17**
VI	Preservação da fauna ou flora	**5.256,13**

10.0 - 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$

38.060,02

30.991,74

40.289,26

25.008,52

27.307,28

36.894,92

Valor Total 198.551,74

198.551,74 / 6 = 33.091,96 – 35% = 21.509,77 + 3.663 = 25.172,77

198.551,74 é soma das terras a venda

6 médias ponderada pelo número de terras a venda

33.091,96 é valor venal médio as terras do município.

35% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

21.509,77 Valor Terra Nua

3.663 Valor Terra Nua (INCRA)

25.172,77valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial

25.172,77/ 2 = 12.586,38

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 35% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

12.586,38 - 15% = 10.698,43 aptidões regular

10.698,43 - 15% = 9.093,66 aptidões restrita

9.093,66 – 15 % = 7.729,62 aptidões pastagens plantada

7.729,62 – 15% = 6.570,17 aptidões silvicultura

6.570,17 – 20% = 5.256,13 aptidões Fauna e Flora

11. CONCLUSÃO:

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN – ano de exercício 2024, para fins atualização do Sistema de Preço de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Santa Terezinha de Goiás – GO.

Segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais.

Responsável pelo levantamento: Maciel Luiz de Carvalho – CREA nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº. 1020250062465

Responsável pelo levantamento: Silvane de Fatima Aquino Dantas – CREA nº 17516/D – GO, RNP nº 1008656992, CPF nº 010.106.091-22.

Santa Terezinha de Goiás, 21 de janeiro de 2025.

MARCIEL LUIZ DE CARVALHO:52762882168

Assinado de forma digital por MARCIEL LUIZ DE CARVALHO:52762882168
Dados: 2025.03.21 15:54:12 -03'00'

Maciel Luiz de Carvalho

Engenheiro Agrônomo

CREA 1016954808/D – GO

gov.br

Documento assinado digitalmente
SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS
Data: 25/03/2025 16:12:13-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Silvane de Fatima Aquino Dantas

Engenheira Ambiental

CREA nº 17516/D – GO

12. 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 >. 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. Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e

Pericia Judicial 2006. Disponível em: < http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuaiseproce dimentos/manual_de_obtencao.pdf >. Acessado em: 08 maio 2018. Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012.

Disponível em: < http://www.incra.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.