

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA ("VTN")

SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA ("VTN"), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE "TERRA NUA" DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.

**Santa Terezinha Goiás/GO
2026**



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000

(62) 99603-1977

IDENTIFICAÇÃO

DADOS DO SOLICITANTE:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GO

Endereço: AV. DONÁ JÚLIA, Nº 273

Bairro: SETOR CENTRAL

Cidade: SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO

Estado: Goiás

CEP: 76.500 - 000

CNPJ: 01.137.116/0001-30

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 assessoria e serviços Ltda.

Endereço: Av. Augusta de Maria, Centro, nº 77, quadra 26, lote 14, São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000 Telefone: (62) 99603-1977

Email: saobentocontabil@gmail.com



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000

(62) 99603-1977

APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Santa Terezinha de Goiás/GO, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026. A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos à Administração Pública para a definição do VTN municipal, conforme previsto na legislação vigente.

01 – INTRODUÇÃO:

Conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Santa Terezinha de Goiás/GO - GO, foi realizada uma Avaliação Técnica com o objetivo de determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio municipal, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026. A presente avaliação atende às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11 de maio de 2016, e visa fornecer subsídios técnicos para o envio das informações obrigatórias à Receita Federal. O estudo foi realizado com base em dados de mercado da região e metodologia reconhecida pelas normas da ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

Desta maneira, procedeu-se à análise do mercado local de terras rurais, considerando apenas o valor da terra nua — excluindo benfeitorias, culturas, pastagens plantadas ou qualquer outro tipo de melhoria —, conforme determina a legislação tributária vigente.

02 – OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por finalidade determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Santa Terezinha de Goiás/GO - GO, para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026, conforme previsto na legislação tributária vigente.

O estudo busca assegurar uma estimativa justa, transparente e tecnicamente embasada, com base em critérios de mercado e nas normas da ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais, considerando exclusivamente o valor da terra nua, desconsiderando benfeitorias, culturas, pastagens ou qualquer tipo de melhoria agregada ao imóvel rural.

A presente avaliação atende à solicitação do Município de Santa Terezinha de Goiás/GO e às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016, visando subsidiar o correto envio das informações à Receita Federal.

03 – FINALIDADE

O presente laudo técnico tem por finalidade apurar o Valor da Terra Nua (VTN) médio no município de Santa Terezinha de Goiás/GO, com base em critérios técnicos e mercadológicos, a fim de subsidiar a Administração Pública Municipal no processo de envio das informações obrigatórias à Receita Federal do Brasil, conforme estabelecido na Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016, com vigência para o exercício de 2026. A correta definição do VTN garante a justa tributação dos imóveis rurais, coibindo a subavaliação e assegurando arrecadação mais eficiente para os cofres públicos municipais.

O VTN representa o valor da terra considerada em seu estado natural, sem qualquer tipo de benfeitoria, cultura, pastagem ou instalação, servindo como base para o preenchimento da Declaração do ITR (DITR), por meio dos documentos DIAC (Informações Cadastrais) e DIAT (Informações de Apuração).

Esta avaliação atende não apenas à necessidade legal, mas também ao interesse público de promover maior controle e transparência na gestão territorial rural, contribuindo para políticas públicas mais eficazes, especialmente no que se refere à fiscalização, arrecadação e planejamento do uso do solo.

04 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, sendo utilizadas como referência à Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019) e a Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais – Revisão 2004), em conformidade com as diretrizes legais aplicáveis à determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins tributários. A presente avaliação baseia-se em dados coletados por meio de pesquisa de mercado regional, documentos e informações prestadas por órgãos públicos, corretores, entidades do setor rural e demais fontes consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé.

Por se tratar de avaliação de valor médio municipal, não foram objeto deste estudo aspectos relacionados à titularidade de propriedades específicas, existência de litígios, sobreposições de divisas, restrições ambientais individuais, servidões ou quaisquer outros elementos de natureza jurídica, os quais são de competência exclusiva dos órgãos legais e cartoriais responsáveis.

O valor apurado representa uma estimativa média do VTN para o município de Santa Terezinha de Goiás - GO, considerando as condições normais de mercado, livre de quaisquer encargos ou ônus, e desconsiderando qualquer benfeitoria, cultura, pastagem formada ou instalação existente, conforme determina a legislação tributária vigente para o cálculo do ITR.

05 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO EM ESTUDO

05.1 - 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 e carrocerias para caminhões. A cidade também conta com três jornais de circulação regional: Jornal Regional, Imprensa do Cerrado e Goiás Notícias.

5.2 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 14°25'57'' S e 49° 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 km ²
População estimada de aproximadamente	8.386 habitantes
Densidade demográfica	8,57 hab/km ²

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



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.

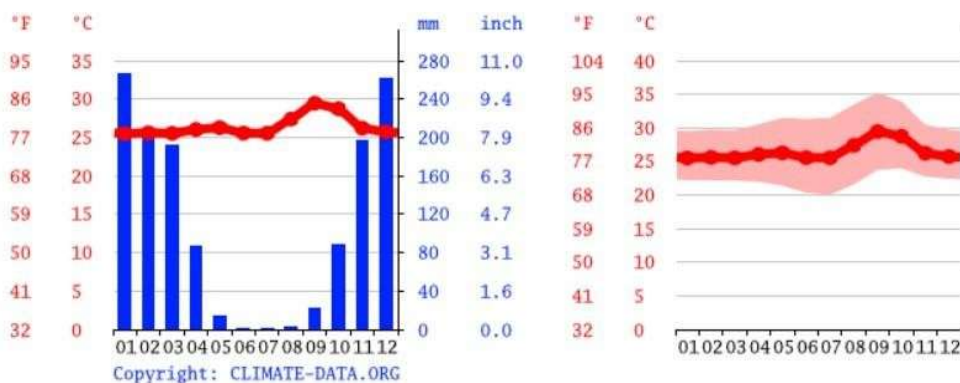
CLIMA

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 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.

CLIMA SANTA TEREZINHA DE GOIÁS (BRASIL)



As condições climáticas 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 registrada como 26.5 °C, de acordo com dados estatísticos. 1340 mm



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977

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.

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.

5.3 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 (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 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.

5.4 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.

5.4 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:

5.5 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).

5.6.1 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.

5.6.2 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.

5.7.3 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.

6.0 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.

Incrá – GO0382000	PA VITÓRIA DA UNIÃO
Incrá – 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).

6.1 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), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes.

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.

7.0. 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 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.

7.1. 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.

8.0 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. 5º, (§) parágrafo 1º, 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.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** do imóvel avaliado, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente utilizada em avaliações rurais sempre que há disponibilidade de amostras representativas, localizadas na mesma região de mercado e com características compatíveis ao imóvel objeto.

Esse método consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis efetivamente negociados ou ofertados, buscando-se identificar, por meio da análise técnica, o valor mais provável de mercado para a terra nua.

Na presente avaliação, foram coletadas 6 amostras de imóveis rurais, com características similares em termos de localização, área, tipo de solo e aptidão agrícola. Para garantir a comparabilidade dos dados, foi realizado o tratamento por fatores de

homogeneização, que consistiu na ponderação dos valores considerando variáveis que afetam diretamente o valor do hectare.

Na sequência, os dados foram analisados estatisticamente, com aplicação do Critério de Chauvenet para identificação e exclusão de valores atípicos, o que assegurou maior precisão ao cálculo da média amostral. As amostras válidas resultantes passaram por ajustes individuais, permitindo a obtenção de um valor unitário médio ajustado.

Após a apuração do valor da terra em condições homogêneas, foi realizado o desconto das benfeitorias presentes no imóvel avaliado, tanto reprodutivas (pastagens, culturas, reflorestamentos) quanto não reprodutivas (edificações, cercas, instalações), isolando-se assim o valor exclusivamente atribuível à terra nua.

O resultado final expressa o valor de mercado da terra desconsideradas quaisquer benfeitorias, de forma técnica, criteriosa e compatível com as práticas atuais da engenharia de avaliações rurais. Após a definição do paradigma comparativo, procede-se à obtenção dos índices de equivalência por meio de métodos estatísticos ou matemáticos, podendo-se recorrer, quando aplicável, a escalas técnicas como a de Mendes Sobrinho ou outras tabelas referenciadas no meio agrônômico e avaliativo.

O histórico de uso e ocupação do solo serviu como parâmetro complementar de análise, contribuindo para maior segurança na definição do potencial agrícola efetivo da gleba. Foram aplicadas, sempre que pertinentes, planilhas e coeficientes técnicos obtidos junto a fontes oficiais, como EMBRAPA, INCRA e órgãos estaduais, conferindo maior robustez à avaliação.

Por fim, todos os cálculos foram conferidos de modo a garantir a rastreabilidade dos dados utilizados e a transparência dos critérios adotados, respeitando os princípios normativos da ABNT NBR 14653-3.

9.0 RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Afim de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR 2026 para o município de Santa Terezinha de Goiás foram resumidas (Tabela 1).

Tabela 01:

Enquadramento	Descrição	VTN/ha
I	Lavoura – aptidão boa	13.297,08
II	Lavoura – aptidão regular	11.302,51
III	Lavoura – aptidão restrita	9.607,14
IV	Patagem Plantada	8.166,06
V	Silvicultura ou pastagem natural	6.941,15
VI	Preservação da fauna ou flora	5.552,92

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\$

25.826,44

41.322,31

38.060,02

25.826,44

Valor Total 131.035,21

$131.035,21 / 4 = 32.758,80 - 30\% = 22.931,16 + 3.663 = 26.594,16$

131.035,21 é soma das terras a venda

4 médias ponderada pelo número de terras a venda

32.758,80 é valor venal médio as terras do município.

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

22.931,16 Valor Terra Nua

3.663 Valor Terra Nua (INCRA)

26.594,16 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN

órgão oficial

$26.594,16 / 2 = 13.297,08$



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000

(62) 99603-1977

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.

13.297,08 – 15% = 11.302,51 aptidões regular

11.302,51 - 15% = 9.607,14 aptidões restrita

9.607,14 – 15 % = 8.166,06 aptidões pastagens plantada

8.166,06– 15% = 6.941,15 aptidões silvicultura

6.941,15 – 20% = 5.552,92 aptidões Fauna e Flora

11. CONCLUSÃO:

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN – ano de exercício 2026, para fins atualização do Sistema de Preço de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Santa Terezinha de Goiás – GO. Numero da Anotação de Responsabilidade Técnica 1020260112558.

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.



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14, São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977

12 - RESPONSÁVEIS PELO LEVANTAMENTO:

Maciel Luiz de Carvalho – Engº Agrônomo
CREA nº 1016954808/D – GO
CPF 527.628.821-68
RNP nº 1016954808 ART nº1020260112558

Silvane de Fatima Aquino Dantas
Engª Ambiental CREA nº 17516/D – GO
RNP nº 1008656992

Santa Terezinha de Goiás, 07 de março de 2026.

13 - FAZENDAS PESQUISADAS:

FAZENDA 01: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 12.625.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Santa Terezinha de Goiás - GO
Sede nova, 400m²; cerâmica/cozinha no revestimento balcão de pedra; 1 suíte, 2 quartos, banheiro social com box; escritório com banheiro; ampla área de lazer com churrasqueira, miquitório; jardim ; Casa de funcionários nova, toda na cerâmica suíte e banheiro social ; Curral com tronco coberto, embarcador ; Barracão para máquinas novo com 325m² ; 05 Cochos cobertos.		Fazenda 101 alqueires 4 8 9 (h a)	Código do anúncio: Código no Zap: 2647653120

FAZENDA 02: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS



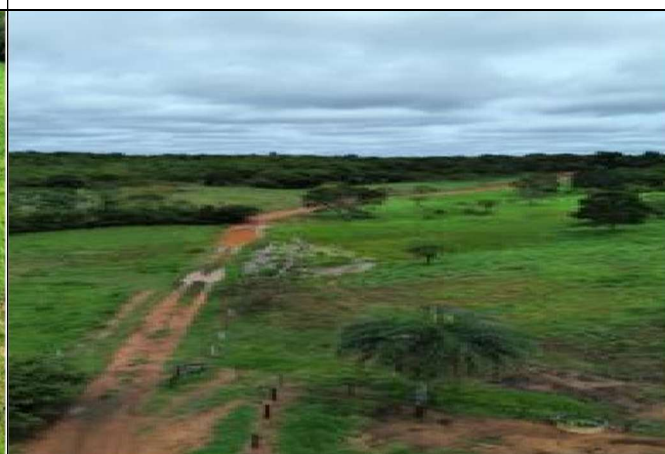
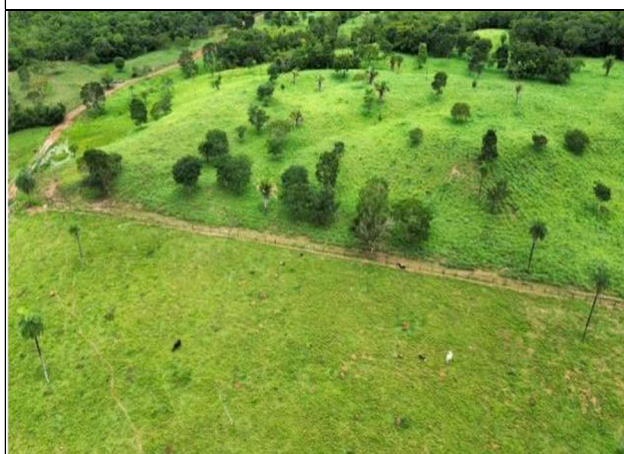
Endereço:	Valor de venda: 23.200.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Santa Terezinha de Goiás - GO
Sede de alto padrão com piscina e lago 7 suítes para visitantes Casa para funcionários e alojamento Curral completo para manejo eficiente Galpão para maquinário e galpão para insumos		Área Total: 116 Alqueires (561 Hectares)	Código do anúncio: https://milfazendas.com.br/imoveis/fazenda-116-alqueires-561-hectares-santa-terezinha-de-goias-go

FAZENDA 03: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 7.000.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: SANTA TEREZINHA DE GOIÁS - GO
Benfeitoria: Casa sede, casa de funcionários, galpão e curral		Área Total: 38 Alqueires 182 ha	Site do anúncio: https://milfazendas.com.br/imoveis/fazenda-de-38-alqueires-182-hectares-em-santa-terezinha-de-goias-go

FAZENDA 04: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE GOIÁS – GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 5.000.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Santa Terezinha de Goiás - GO
Benefitorias: Município, Santa Tereza de Goiás 40 Alqueires ou 194 ha 18.5 Alq. ou 90 ha abertos 15 Alq. ou 72.6 ha p/ plantio 26 km do Asfalto 46 km de Porangatu - GO Nascentes, 01 represa, vertentes e 01 rio Benefitorias, simples.		Área Total: 202 Alqueires 982 Hectares.	Código do anúncio: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/202-alqueires-em-formoso-go-946737468?lis=listing_1100



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000

(62) 99603-1977
