



4/4/2023

Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) de Santa Tereza de Goiás

SANTA TEREZA DE GOIÁS – GO

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. IDENTIFICAÇÃO.....	3
2.1. DADOS DO SOLICITANTE	3
2.2. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	4
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	7
4.4. Relevo.....	8
4.5. Hidrografia.....	9
4.6. Vegetação.....	10
4.6.1. Cerradão	11
4.6.2. Mata Seca	11
4.6.3. Vereda.....	11
4.7. Caracterização Fundiária	11
5. COLETA DE DADOS.....	12
5.1. Consulta de mercado	12
5.2. Cotações de mercado.....	12
5.3. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação	15
6. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	17
7. CONCLUSÃO.....	20
ANEXOS	21

Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha)

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal de Santa Tereza de Goiás – GO, com a finalidade de atualizar o Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) para o ano de 2023 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 Tereza 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 nº 1.877, de março de 2019 da Receita Federal do Brasil, estudo este que servirá de base de cálculo para o valor do ITR.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. DADOS DO SOLICITANTE

- 🔦 Nome empresarial: Município de Santa Tereza de Goiás;
- 🔦 Título do Estabelecimento (Nome de Fantasia): Santa Tereza de Goiás Gabinete do Prefeito;
- 🔦 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 02.073.484/0001-24;
- 🔦 Responsável legal: Eurivan Rodrigues da Silva;
- 🔦 Cadastro de Pessoa Física: 909.206.001-15;
- 🔦 Telefone: (62) 3383-6415;

- 🔥 E-mail: governomunicipal@santatereza.go.gov.br;
- 🔥 Endereço para correspondências: Praça Dr. Belarmino Cruvinel, S/N, Centro, CEP 76.480-000, Santa Tereza de Goiás – GO.

2.2. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

- 🔥 Empresa Responsável: Átomo Soluções Ambientais EIRELI;
- 🔥 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 29.781.684/0001-98;
- 🔥 Inscrição Estadual: 10.807.492-7;
- 🔥 Nome do responsável técnico: Soraia Azevedo de Castro;
- 🔥 Cadastro de Pessoa Física (CPF): 021.381.551-61;
- 🔥 Formação Profissional: Engenheira Agrônoma;
- 🔥 Registro profissional no CREA: 1019832096D-GO;
- 🔥 Número da ART Recolhida: 1020230078514;
- 🔥 Endereço: Avenida Marinho de Melo Filho esquina com a Rua João Alves da Silveira, Quadra 44, Lote 01/02, Casa 03, Setor Cristina II Expansão, CEP: 75.389-123, Trindade – GO;
- 🔥 Telefone: (62) 99403 7719;
- 🔥 E-mail: contato@atomosolucoes.com.br.

3. METODOLOGIA

Para avaliação do Valor de Terra Nua no município de Santa Tereza de Goiás - GO, foram utilizadas as orientações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais – 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.

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 ao 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

É recomendada a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo. É o caso deste laudo, pois não se trata de um imóvel em particular e sim da extensão territorial de todo o município. Portanto, a caracterização se dará com base em dados oficiais publicados.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O município de Santa Tereza de Goiás está localizado na mesorregião Norte do estado de Goiás, integrando a Microrregião Sudoeste (IBGE, 2020). Limita-se ao sul e sudeste com o município de Formoso e Estrela do Norte, a noroeste com Porangatu, e a

nordeste com Trombas. Situa-se a 380 quilômetros da capital Goiânia, está nas seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 13°42'49.50"S / Longitude: 49° 1'0.59"O.

Possui área territorial de 789.544 km² e população estimada de 3.207 pessoas, de acordo com o IBGE (2021); resultando numa densidade demográfica de 4,06 habitantes por quilômetro quadrado no município.

É interligado aos demais municípios pelas rodovias BR 153 e GO-241. As estradas vicinais, em geral, apresentam boa trafegabilidade.



Figura 1: Localização do município de Santa Tereza de Goiás no norte goiano.

4.2. Clima

O município de Santa Tereza de Goiás está em 410 metros acima do nível do mar. O clima é tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. A temperatura média anual em Santa Tereza de Goiás é 26.7 °C. 1644 mm é a pluviosidade média anual.

Tabela 1 – Médias climáticas para o município de Santa Tereza de Goiás – GO.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novem- bro	Dezembro
Temperatura média (°C)	25.5	25.5	25.5	26.1	26.7	26.3	26.4	28	29.7	28.5	26.2	25.7
Temperatura mínima (°C)	22.2	22.2	22.1	22.2	22.2	21.4	21.1	22.5	24.4	24	22.8	22.4
Temperatura máxima (°C)	29.6	29.7	29.7	30.5	31.6	31.7	31.9	33.7	35.2	33.6	30.5	29.8
Chuva (mm)	295	263	269	135	24	2	0	2	24	118	234	278
Umidade(%)	80%	80%	80%	72%	58%	47%	40%	34%	36%	54%	74%	78%
Dias chuvosos (d)	18	17	18	11	3	0	0	1	3	11	17	18
Horas de sol (h)	8.6	8.8	8.6	9.3	9.9	10.1	10.2	10.5	10.7	10.4	9.4	9.1

Fonte: <https://pt.climate-data.org/americas-do-sul/brasil/goias/santa-tereza-de-goias-312701/>

Quando comparados o mês mais seco tem uma diferença de precipitação de 295 mm em relação ao mês mais chuvoso. As temperaturas médias têm uma variação de 4.2 °C durante o ano.

4.3. Solos

Os solos predominantes no município são Latossolos vermelho, havendo manchas de Latossolo Amarelo, Cambisol, Gleissolo e Neosolo.

Mapa de Solos do Município de Santa Tereza de Goiás-GO

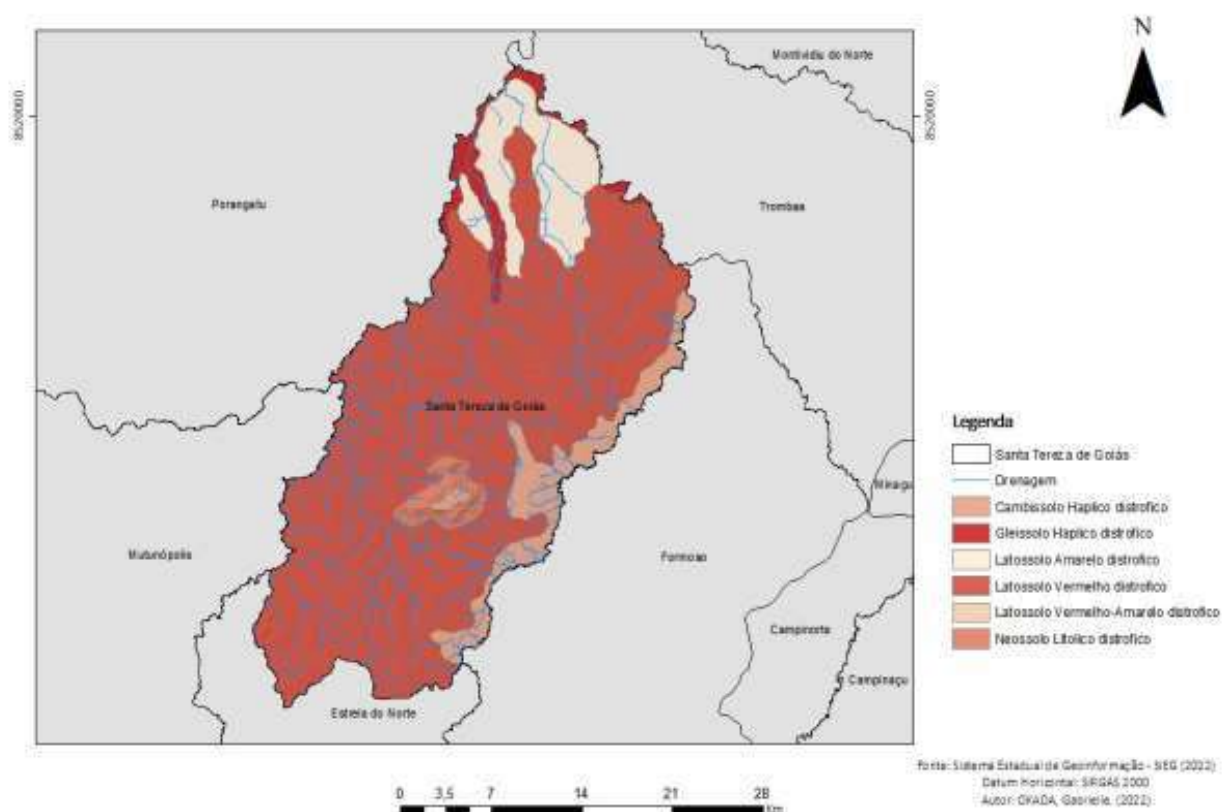


Figura 2: Solos ocorrentes no município de Santa Tereza de Goiás – GO.

Os Latossolos Vermelhos 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 sequência 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 ácricos. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação fosfatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

Os Latossolos Vermelhos Férricos (antes chamados de Latossolos Roxos) são muito profundos, acentuadamente ou fortemente drenados, muito porosos e permeáveis devido à sua estrutura granular. Apresentam teor de óxidos de ferro relativamente elevado (> 18%) e coloração fortemente avermelhada, por vezes sanguíneas. A capacidade de troca catiônica (CTC) não chega a ser elevada, a reserva e retenção de nutrientes é relativamente baixa e tendem a apresentar níveis satisfatórios de micronutrientes em condições naturais, em que apresentam bom suprimento de cálcio e magnésio, sendo deficientes em fósforo e potássio. Expressiva presença caulinita e de óxidos de ferro, que fixam o fósforo, tornando-o pouco disponível às plantas.

4.4. Relevo

A topografia no município é plana levemente ondulada. A maior parte do município possui aptidão agrícola, sendo que algumas áreas necessitam de práticas de manejo de solo para serem cultivadas.

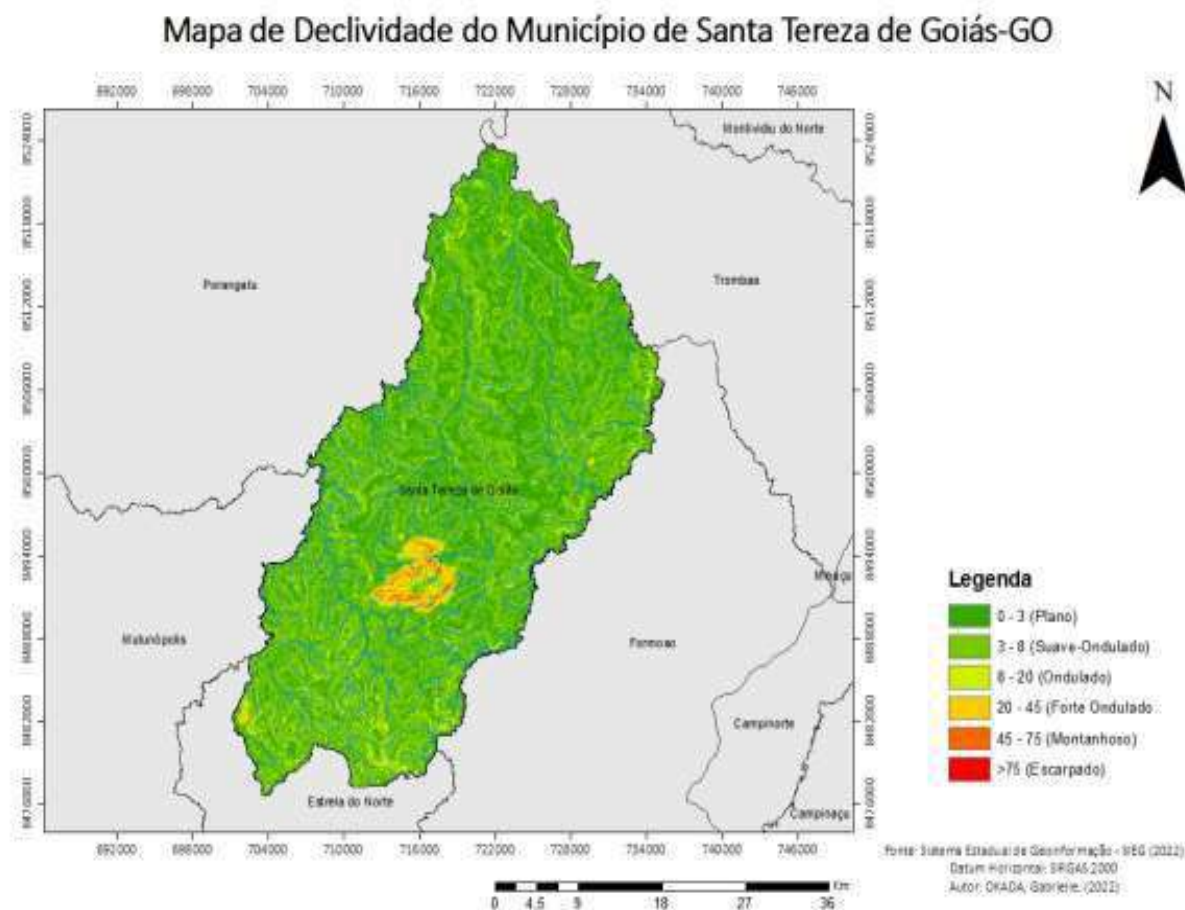


Figura 3: Topográfica no Município de Santa Tereza de Goiás - GO.

4.5. Hidrografia

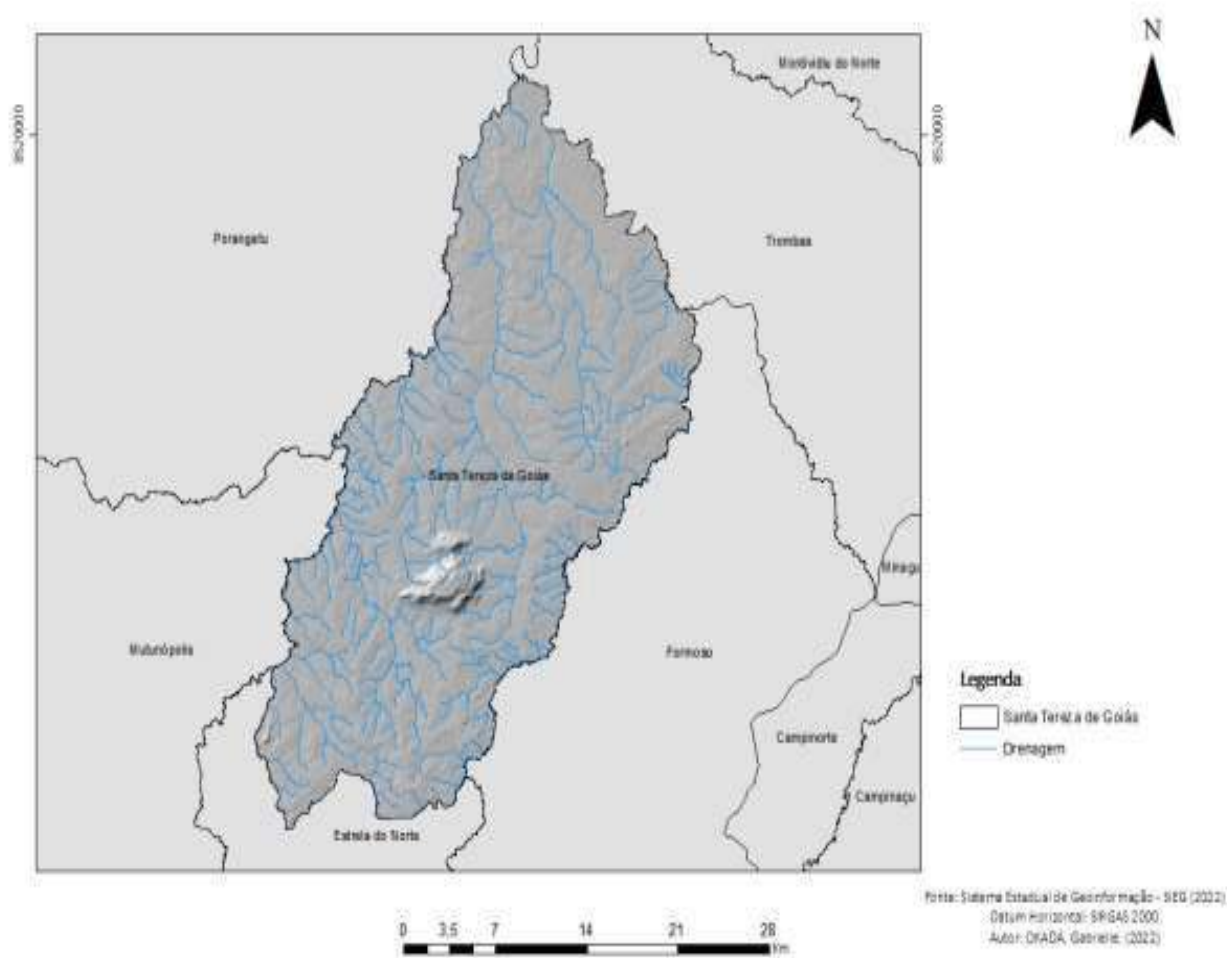
Quanto à hidrografia, o município de Santa Tereza de Goiás está inserido em 02 (duas) Regiões Hidrográficas conforme a classificação de Otto Pfafstetter, na Região Hidrográfica Rio Santa Tereza a montante da Foz Rio do Ouro e na Região Hidrográfica Rio Ouro. O município é banhado pelo Ribeirão São Domingos e Ribeirão Veríssimo.

Quadro 1: Classificação da Região Hidrográfica do Rio Santa Tereza.

Código	Nível	Nome da Bacia
64769	5	Região Hidrográfica Rio Santa Tereza a montante da Foz Rio do Ouro
6479	4	Bacia Hidrográfica Rio Santa Tereza
649	3	Região Hidrográfica Rio Tocantins – Foz Rio Manoel Alves / Rio Paraná
64	2	Bacia Hidrográfica Rio Tocantins a montante da Foz Rio Araguaia
6	1	Bacia Hidrográfica do Rio Tocantins

Quadro 2: Classificação da Região hidrográfica Rio do Ouro

Código	Nível	Nome da Bacia
64769	5	Região Hidrográfica Rio do Ouro
6479	4	Bacia Hidrográfica Rio do Ouro
649	3	Região Hidrográfica Rio Tocantins – Foz Rio Manoel Alves / Rio Paraná
64	2	Bacia Hidrográfica Rio Tocantins a montante da Foz Rio Araguaia
6	1	Bacia Hidrográfica do Rio Tocantins

Mapa de Drenagem do Município de Santa Tereza de Goiás-GO

Figura 4: Drenagem no Município de Santa Tereza de Goiás - GO.

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. 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. 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.

4.6.3. Vereda

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação usualmente com a 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.

4.7. Caracterização Fundiária

De acordo com dados públicos obtidos no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, até o mês de março/2023 foram cadastrados 270 imóveis rurais no

município, totalizando 75.174,742 hectares, que representa mais de 100% do território do município. **A média de área de cada propriedade rural é de 278,42 hectares.**

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se o cultivo de banana, cana-de-açúcar, cana-de-açúcar forrageira, mandioca, milho, soja e sorgo.

5. COLETA DE DADOS

5.1. 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.

5.2. Cotações de mercado

Na Tabela a seguir estão às descrições das ofertas levantadas no mês de março de 2023, sendo que todos os imóveis estão localizados no município alvo dessa avaliação ou em município vizinho com características semelhantes. Os imóveis estão disponíveis para negociação.

Tabela 2 – Ofertas de imóveis no município.

Imóvel	Município	Área (ha)	Valor total (R\$)	Valor hectare (R\$)	Capacidade de Uso*	Benfeitorias*	Descrição	Contato
Nº 01	Estrela do Norte	295,24	5.600.000,00	18.967,62	Classe III e IV	Sede, curral com tronco e embarcador, casa de vaqueiro, poço.	Dupla aptidão, topografia plana, localizada a 6 km da BR 153.	Mil Fazendas https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-61-alqueires-295-24-hectares-estrela-do-norte-go-1134664237?lis=listing_1100
Nº 02	Estrela do Norte	435,60	9.000.000,00	20.661,16	Classe III	Sede, Curral, represa.	Dupla aptidão, topografia e logística boa.	Pointer Negócios https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-com-1-dormitorio-a-venda-4356000-m-por-r-9-000-000-00-estrela-do-norte-estr-1116181066?lis=listing_1100
Nº 03	Estrela do Norte	309,76	4.480.000,00	14.462,81	Classe III e IV	2 represas, 1 casa de peão, sede, barracão, curral	Topografia plana, as margens da BR 153. Dupla aptidão	G.V. Proteção e Imóveis https://gvprotecaocaldasnovas.com.br/imovel/483444/fazenda-venda-estrela-do-norte-go
Nº04	Santa Tereza de Goiás	193,60	4.500.000,00	23.243,80	Classe III e IV	Sede, curral, Energia elétrica e represa.	20 km de estrada vicinal, várias divisões de pasto toda formada, topografia	Luceir Nascimento https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-de-40-alqueires-em-santa-teresa-1155849484?lis=listing_1100

							plana.	
Nº 05	Formoso	677,60	16.000.000,00	23.612,75	Classe III e IV	Sede, curral, energia elétrica.	Dupla aptidão, 6 km do asfalto.	Máxima Imóveis https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-2-quartos-zona-rural-bairros-formoso-6776000m2-venda-RS16000000-id-2596506894/

Nota: * - Capacidade de uso do solo, segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984);

** - Tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

5.3. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Pelo município passam rodovias Estaduais (Rodovias BR 153 e GO-241) e municipais (estradas rurais diversas). Das estradas encontradas no município, atualmente, as que não são asfaltadas, as que são de terra, com manutenções realizadas periodicamente, apresentam dessa forma, boa praticabilidade o ano todo. Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II**, conforme a figura abaixo.

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Figura 5 - Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

5.4. 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, 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.

Com base no último censo agropecuário realizado no município de Santa Tereza de Goiás - GO pelo IBGE no ano de 2017 é possível determinar a aptidão das terras no município avaliado segundo as Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 15 de março de 2019. A Tabela a seguir descreve os principais usos da terra no município.

Utilização das terras	Área (ha)	Área (%)
Lavouras temporárias	4.722	5,94%
Pastagens naturais	3.364	4,23%
Pastagens cultivadas em boas condições	39.573	49,83%
Pastagens cultivadas em más condições	10.769	13,56%
Florestas plantadas	-	-
Florestas Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	17.651	22,22%

Tabela 3 – Caracterização do uso da terra no município de Santa Tereza de Goiás – GO (IBGE – Censo Agropecuário 2017).

Conforme pode-se depreender dos dados apresentados, o cultivo de lavouras temporárias é expressivamente a principal atividade praticada nos imóveis rurais no

município, seguida de pecuária. Portanto, grande parte das áreas possuem aptidão boa e regular para cultivo de lavouras, pois apresentam média fertilidade natural e topografia plana a suave-ondulada.

6. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

Para a avaliação foi determinado notas a cada imóvel avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

Foi deduzido o percentual de até 10% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.

O coeficiente da capacidade de uso das terras foi determinado fazendo a média das classes de utilização existentes em cada imóvel avaliado.

Para determinar o coeficiente de tamanho do imóvel avaliando, deve-se conhecer o tamanho médio dos imóveis rurais no município, que é de 278,42 hectares, conforme dados do CAR.

Com isso, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliado. Este item é obtido utilizando a nota de tamanho atribuída ao avaliando em relação à oferta, conforme expressão abaixo:

$$r = Ta/Tf$$

$$Nota = 1 + (r - 1) * 0,1$$

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

Tf = Tamanho imóvel oferta - Área

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em até

20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliado, é proposto os seguintes critérios, que atribui as benfeitorias do imóvel, oferta em relação ao avaliado com as seguintes notas.

Nota Benfeitorias

- 0,800 a 0,849 Péssimo
- 0,850 a 0,889 Muito baixo
- 0,900 a 0,949 Baixo
- 0,950 a 0,999 Médio a Baixo
- 1,000 **Imóvel avaliado**
- 1,001 a 1,050 Médio a Alto
- 1,051 a 1,100 Alto
- 1,101 a 1,150 Muito alto
- 1,151 a 1,200 Ótimo

Tendo em mãos estes dados, realizou-se a homogeneização dos preços/ha do VTN para os imóveis avaliados, encontrando os seguintes resultados:

Tabela 4 – Homogeneização de imóveis ofertados

Imóvel	Área (ha)	Valor hectare (R\$)	Oferta	Capacidade de Uso	Tamanho	Benf.	Preço/ha homog.
Nº 01	295,24	18.967,62	0,9	0,523	0,994303	0,99	8.700,20
Nº 02	435,60	20.661,16	0,9	0,523	0,963916	0,92	8.540,03
Nº 03	309,76	14.462,81	0,9	0,675	0,989882	1,00	8.546,65
Nº 04	193,60	23.243,80	0,9	0,600	1,043812	0,91	11.878,88
Nº 05	677,60	23.612,75	0,9	0,600	0,941089	0,91	10.907,11

6.1. Média

$$X = \sum (X_i / n) \text{ ----- } X = \text{R\$ } 9.714,58.$$

Onde:

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

n = Número de ofertas

Têm-se uma média de **VTN de R\$ 9.714,58.**

7. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de Santa Tereza de Goiás - GO para o ano 2023, calculado de acordo com a metodologia descrita neste Laudo.

Após a determinação do valor terra nua de “classe I - lavoura - aptidão boa”, obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores correlacionando as capacidades de uso para as classes seguintes (fator de enquadramento), conforme a tabela abaixo:

Tabela 5 – Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Santa Tereza de Goiás – GO (2023)

Enquadramento	Descrição	f	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura - aptidão boa	1,00	9.714,58
II	Lavoura - aptidão regular	0,8579	8.334,13
III	Lavoura - aptidão restrita	0,7716	7.495,77
IV	Pastagem plantada	0,7503	7.288,84
V	Silvicultura ou pastagem natural	0,6669	6.478,65
VI	Preservação da fauna ou flora	0,4246	4.124,81

Santa Tereza de Goiás – GO, 04 de abril de 2023.



SORAIA AZEVEDO DE CASTRO

Engenheira Agrônoma – CREA nº 1019832096D -GO

Responsável Técnico

ANEXOS

Anexo I-Anotação de responsabilidade técnica (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020230078514

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

SORAIA AZEVEDO DE CASTRO

RNP: **1019832096**

Título profissional: **Engenheira Agrônoma**

Registro: **1019832096D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Santa Tereza de Goiás**

CPF/CNPJ: **02.073.484/0001-24**

Praça Dr. Belarmino Cruvinel, Nº -

Bairro: Centro

CEP: 76480-000

Quadra: - Lote: -

Complemento: -

Cidade: Santa Tereza de Goiás-GO

Fone: (62)3383-6415

E-Mail: governomunicipal@santatereza.go.gov.br

Contrato: 21/2023

Celebrado em: 02/01/2023

Valor Obra/Serviço R\$: 6.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Praça Dr. Belarmino Cruvinel, Nº -

Bairro: Centro

CEP: 76480-000

Quadra: - Lote: -

Complemento: -

Cidade: Santa Tereza de Goiás-GO

Data de Início: 02/01/2023

Previsão término: 02/05/2023

Coordenadas Geográficas: -13.428130,-49.102000

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **Município de Santa Tereza de Goiás**

CPF/CNPJ: **02.073.484/0001-24**

E-Mail: governomunicipal@santatereza.go.gov.br

Fone: (62) 3383-6415

Tipo de proprietário: Pessoa
Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA
LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

Quantidade 1,00
Unidade UNIDADES

O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.

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

5. Observações

Elaboração do Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por Hectare(VTN/ha) no município de Santa Tereza de Goiás para 2023.

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____
Data _____

Soraia Azevedo de Castro
SORAIA AZEVEDO DE CASTRO - CPF: 021.381.551-61

Município de Santa Tereza de Goiás - CPF/CNPJ: 02.073.484/0001-24

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.



www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200



Valor da ART: 96,62	Registrada em 04/04/2023	Valor Pago R\$ 96,62	Nosso Numero 28320690123077818	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------