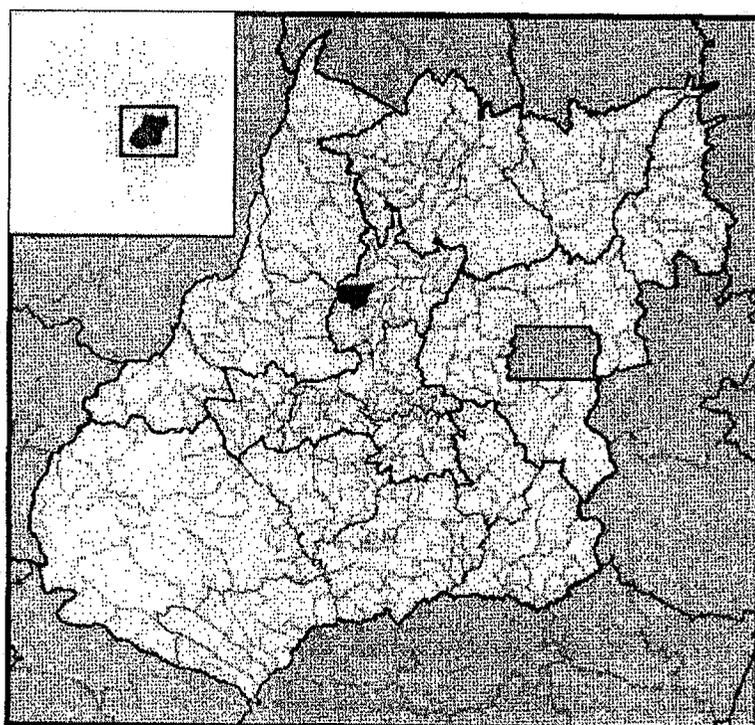
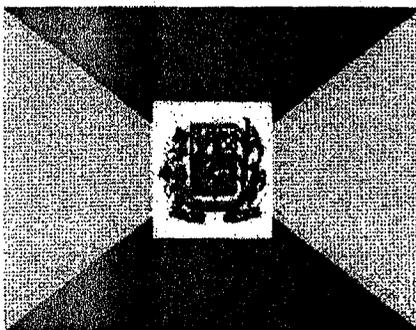


---

**LAUDO TECNICO AGRONÔMICO**  
**VALOR DA TERRA NUA - VTN**  
**MUNICÍPIO DE RUBIATABA - ESTADO DE GOIÁS**



**RUBIATABA - GO**  
**2021**



**Prefeitura Municipal de Rubiataba**  
**Av. Caraíba, 385 - Jardim Botânico, Rubiataba - GO,**  
**CEP: 76350-000**

**RUBIATABA/GO**

**Objeto da solicitação**

Este laudo busca determinar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme os pressupostos legais, do Município de Rubiataba à Secretária da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto Territorial Rural.

## 1. INTRODUÇÃO

O município de Rubiataba, GO celebrou o convênio com a união, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, com o fundamento no parágrafo 4º do artigo 153 da constituição Federal e Decreto nº6.433 de 15 de abril de 2008, alterado pelo decreto nº 6.621 de 29 de outubro de 2008 e pelo Decreto nº 6.770 de 10 de fevereiro de 2010, objetivando firmar a opção pela delegação de competência para o exercício das atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural – ITR.

## **2. OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de determinar, conforme inciso III, art. 17, da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11.5.2016 (IN 1.640/16), o Valor da Terra Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Rubiataba no Estado do Goiás.

## **3. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS**

### **3.1 Da constituição Federal**

Conforme disciplina a Constituição Federal, em seu artigo 24 compete correntemente entre os Entes da Federação a responsabilidade para legislar acerca de direito tributário. Tal autonomia conferida pela carta magna é dividida posteriormente em capacidades autônomas, sendo está a prerrogativa de cada ente em gerir o imposto que lhe é atribuído.

Ao que diz respeito aos impostos de competência da União, a constituição atribui a prerrogativa a instruir os impostos sobre propriedade territorial rural, conforme Emenda Constitucional nº 42 de 2003 que acrescentou o §4º ao Art. 153.

*§ 4º O imposto previsto no inciso VI do caput*

*I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas.*

*II - são incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel.*

*III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.*

### **3.2 Lei Nº 9.393, de 19 de Dezembro de 1996**

De acordo com a Art 1º desta lei, o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, apurado anualmente, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora do perímetro urbano do município, em 1º de janeiro de cada ano.

O contribuinte do ITR deverá entregar a cada ano o Documento de informação e Apuração do ITR – DIAT, contendo o Valor da Terra Nua (VTN), referente a cada imóvel, conforme data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

Para apuração do ITR, o Art. 10, §1º da lei, considera:

I – VTN; II – área tributável;

III – Valor da Terra Nua tributável, a que for passivo de exploração agrícola, pecuária, granjeia, aquícola ou florestal;

V - área efetivamente utilizada;

VI – Grau de Utilização;

A relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

### **3.3 Do valor da Terra Nua e dos valores apurados**

Conforme exposto, um dos principais fatores para o ITR é a definição do Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de base.

O VTN é um informativo do preço médio da terra nua, devendo ser informado anualmente em cada município, variando em função de inúmeros fatores, como localização do imóvel, acesso, tamanho da propriedade, solo (topografia, geológica, pedológica) fertilidade do solo, recursos hídricos, mercado imobiliário e etc.

Para o cálculo do VTN é considerado o valor venal do imóvel, entretanto, de maneira vazia, por isso a determinação "nua", ou seja, conforme o disposto no Art. 10§1º,1, entende-se por VTN:

I – VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) Construções, instalações e benfeitorias;
- b) Culturas permanentes e temporárias;
- c) Pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) Florestas plantadas;

Outro valor necessário ao apontamento do VTN é o Valor Venal (VV), que é o valor do bem ao que se refere ao seu valor de venda, o valor do mercado. Valor de mercado por sua vez, é a relação estabelecida entre a oferta e a procura de

bens e/ou serviços e/ou capitais. Por isso, para efeito de ITR, o valor de mercado corresponde ao valor venal, que deve ser apurado em 1º de janeiro de cada ano exercício fiscal. Além disso, o valor venal, para efeitos de ITR, deve corresponder ao mesmo valor utilizado para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), operado pelo município.

### **3.4 Lei Federal Nº 11.250/2005 de 27 de março de 2005**

Nos termos do Art. 1º da Lei Nº 11.250/2005, que regulamenta o inciso III do § 4º do Art. 153da Constituição Federal, fica estabelecimento que a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal, poderá celebrar convênios com o Distrito Federal e os Municípios, a fim de delegar a esses a fiscalização, o lançamento dos créditos tributários e a cobrança do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural, sem detrimento da competência supletiva da Secretaria da Receita Federal.

### **3.5 Decreto Nº 6.433, de 15 de abril de 2008**

O Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR foi criado pelo Decreto Nº 6.433/2008, com a finalidade de regulamentar as matérias referentes à fiscalização, lançamento de créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, assim dispõe o art. 1º do Decreto Nº 6.433/2008.

*Art. Fica instituído o Comitê Gestor do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR com a atribuição de dispor sobre materiais relativos à opção pelo Municípios e pelo Distrito Federal para fins de fiscalização, inclusive a de lançamentos de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, de que trata o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição, bem assim com competência para administrar a operacionalização da opção (BRASIL, 2008).*

### **3.6 Instrução Normativa RFB Nº 1.877 de Março de 2019**

Tem por objetivo disciplinar a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil aplicando-se no arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no art. 14 da lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996.

De acordo com a IN RFB 1.877, entende -se VTN o preço de mercado do imóvel, considerando o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata,

floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural e excluindo o valor de mercado relativo a construção, instaladas e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993: I Localização do imóvel; II aptidão agrícola; e III Dimensão do imóvel.

De acordo com art. 2º desta Instrução Normativa, a aptidão agrícola é uma classificação acerca das potencialidades e restrições para o uso da terra, que pode ser alterada com o intuito de promover melhor a produtividade e conservação de recursos naturais, por meio do manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a Instrução da Receita, a terra, levando em consideração as condições de manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a Instrução da Receita, a terra, levando em consideração as condições de manejo, deverá ser classificada segundo aptidões agrícolas conforme o art. 3º;

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - pastagem plantada: 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;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, 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.

O VTN é usado como referência para o cálculo de valores do Imposto Territorial Rural (ITR) e como parâmetro para a avaliação de imóveis rurais nos negócios de compra e venda, gerando ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), e deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado do devido recolhimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, conforme diretrizes do CREA, obedecendo a critérios estabelecidos na NBR – Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

#### **4. ANALISE DE MERCADO**

##### **4.1 Descrição do Estado de Goiás**

O Estado de Goiás é uma das 27 unidades federativas do Brasil. Situa-se na Região Centro-Oeste do país, no Planalto Central brasileiro. O seu território é de 340 257 km<sup>2</sup>, sendo delimitado pelos estados do Mato Grosso do Sul a sudoeste, Mato Grosso a oeste, Tocantins a norte, Bahia a nordeste, Minas Gerais a leste, sudeste e sul e pelo Distrito Federal a leste.

Com 6,9 milhões de habitantes, é o estado mais populoso da Região Centro-Oeste e o 12º mais populoso do país. Possui, ainda, a nona maior economia entre as unidades federativas brasileiras.

O estado de Goiás está localizado no Planalto central brasileiro, entre chapadas, planaltos, depressões e vales. Há bastante variação de relevo no território goiano, onde ocorrem terrenos cristalinos sedimentares antigos, áreas de planaltos bastante trabalhadas pela erosão, bem como chapadas,

apresentando características físicas de contrastes marcantes e beleza singular. As maiores altitudes localizam-se a leste e a norte, na Chapada dos Veadeiros (1.784 metros), na Serra dos Cristais (1.250 metros) e na Serra dos Pireneus (1.395 metros). As altitudes mais baixas ocorrem especialmente no oeste do estado.

Goiás é banhado por quatro bacias hidrográficas: a Bacia do rio Paraná, a Bacia do Tocantins, a Bacia do rio Araguaia e uma pequena porção da Bacia de São Francisco à leste do estado. Os principais rios são: Paranaíba, Aporé, Araguaia, São Marcos, Corumbá, Claro, Paranã, dos Bois, das Almas, Vermelho, Verdão e Maranhão.

## **5.0 DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO**

### **5.1 HISTÓRICO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE NOVA GLÓRIA EM GOIÁS.**

Segundo o IBGE (2010), o município de Rubiataba no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de latitude 15° 9' 50" S, 49° 48' 10" W de longitude.

#### **História**

Rubiataba foi primitivamente habitada por pessoas dedicadas à formação de lavouras, registrando-se os pioneiros: José Custódio, Manoel Francisco do nascimento e Gabriel Pereira do Nascimento, que chegaram à região em 1945.

O projeto do núcleo populacional surgiu, efetivamente, em 1949, por iniciativa do Governo do Estado, objetivando a criação de uma colônia agrícola na mata de São Patrício.

Em 1950, iniciou-se, sob planificação, a construção da colônia, com o nome de Rubiataba (rubiácea = café; e taba = aldeia), em virtude da existência do cafezal nativo, cultura que dominou a região na época.

Uma área de 150.000 ha de terras de cultura foi dividida em 3.000 quinhões de 10 alqueires goianos, doados aos agricultores vindos de várias partes do país.

Quadro 1. Informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE sobre o município de Rubiataba – Goiás.

Área territorial (2020)	748,264 km <sup>2</sup>
População estimada (2020)	19.947 pessoas
Densidade demográfica	25,28 hab./km <sup>2</sup>
Escolarização 6 a 14 anos	98,9 %

---

## **6.0 ANÁLISE DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS**

Valor Da Terra Nua – VTN para fins de Tributação no Município de Rubiataba – GO.

### **6.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

A região de abrangência deste trabalho é o município de Nova Glória – GO. Os confrontantes são: Ceres e Ipiranga de Goiás; a norte, Itapaci, Nova América; a oeste, Morro Agudo de Goiás e a sul, São Patrício,. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

### **7.0 BACIA HIDROGRÁFICA**

O município de Rubiataba está localizado na região hidrográfica do Rio do Araguaia–Tocantins, mais precisamente na bacia hidrográfica do Rio Araguaia. Segundo a Agência Nacional de Águas - ANA (2017) que possui os bioma.

Vários rios e córregos compõem o sistema hidrográfico do município de Rubiataba em destaque estão os rios: Rio São Patrício, que faz linha divisória com Nova América e Itapaci. O município é quase por inteiro composto de terras planas e a altitude varia de 610 à 680 metros.

## **7.1 ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar (Sicar, 2018) o município possui total de imóveis 1.161 imóveis cadastrados, que somam uma área de 66.215,01 hectares cadastrada.

Com os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Rubiataba notamos que o município não possui um projeto de assentamento.

## **8.0 RECURSOS NATURAIS**

### **8.1 FLORA E FAUNA - BIOMA**

O bioma predominante no município é o Cerrado. A vegetação original é rica e diversificada, tanto na flora como na fauna. Contudo a expansão agrícola vem ameaçando esta riqueza, que hoje se encontra nas áreas preservadas. Há cobertura de formação Savânicas, Florestais e vegetação secundária. Contudo as pastagens e a agricultura predominam no uso do solo.

### **8.2 HÍDRICO**

Bacias do Araguaia e Tocantins

O clima na bacia do Rio Araguaia é caracterizado por estações bem definidas, proporcionando regularidade na precipitação, temperatura, velocidade dos ventos, umidade relativa do ar, por alguns fatores, tais como: a ampla extensão latitudinal, continentalidade e o sistema de circulação atmosférico típico. De acordo com os estudos de Inventário Hidrelétrico da bacia do rio Araguaia, elaborado pela Empresa de Pesquisa Energética (EPE), o setor do extremo sul do Alto Araguaia é caracterizado pelo clima continental tropical, muito úmido, com época seca bem definida, com classificação climática, segundo critério de Köppen, do tipo Cw. O setor de transição para o Médio Araguaia possui um clima de natureza continental tropical, úmido com tendência a muito úmido e classificação climática do tipo Cw. O setor do Médio Araguaia é bastante chuvoso (precipitação médio anual maior que 1.600 mm) devido à maior influência equatorial e a sua associação com os núcleos chuvosos do Médio

Xingu. É um clima muito úmido e do tipo Aw. O último setor, denominado Transição Equatorial, é muito úmido, com o período de estiagem, entre os meses de junho e agosto, mais atenuante em relação aos demais setores. Sua classificação climática é do tipo Am. O regime hidrológico do rio Araguaia é bem definido, no qual o período chuvoso ocorre entre os meses de fevereiro e abril, enquanto o período de estiagem termina em setembro/outubro. De acordo com o regime pluviométrico, os períodos de cheias da bacia são bem definidos, com ocorrência de janeiro a abril. Sua vazão média é estimada em 5.500 m<sup>3</sup>/s na confluência do rio Araguaia com o Tocantins. A bacia hidrográfica do rio Araguaia deságua no rio Tocantins, percorrendo um sentido sudoeste-nordeste. A bacia está compreendida nos Estados de Goiás, Mato Grosso, Tocantins e Pará. A área de contribuição da bacia é de aproximadamente 384.000 km<sup>2</sup>. A nascente do rio Araguaia situa-se na serra do Capaipó, no paralelo 18°S, na divisa de Goiás com o Mato Grosso a uma altitude de 850 metros e uma extensão de aproximadamente 2.115 km. O rio é navegável em grande parte de seu curso (1.818 km), com profundidade mínima de 0,8 metros. Os principais afluentes do rio Tocantins são: rio das Garças, rio Manso ou das Mortes, rio Diamantino, rio do Peixe, rio Claro, rio Vermelho e rio Crixas-Mirim. A bacia do rio Araguaia subdivide-se em cinco sub-bacias, são elas: Araguaia 01, Araguaia 02, Araguaia 03, Araguaia 04 e Araguaia 05. No que se refere ao uso da água na bacia do rio Araguaia, a partir da avaliação das unidades de planejamento definidas para os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, destaca-se o trecho do Médio Araguaia, com um consumo de 12,670 m<sup>3</sup>/s segundo a Secretaria de Recursos Hídricos do Ministério do Meio Ambiente (2006). O trecho de menor consumo é o Baixo Mortes, com 0.270 m<sup>3</sup>/s. A navegação no rio Araguaia a partir do século XVIII foi de extrema importância para a fixação de vilas, que, posteriormente, tornaram-se cidades. Porém, desde então a exploração da navegação não tem se realizado de forma efetiva, para que seja um meio de transporte de passageiros e de cargas, principalmente no período 50 de cheias, entre os meses de janeiro e maio. Seu potencial de geração hidrelétrica é de 4.000 MW, sendo que somente seis Pequenas Centrais Hidrelétricas estão em operação, totalizando apenas 35 MW. A bacia também atua como grande

fornecedor de alimento. A pesca na bacia pode ser dividida em pesca amadora e de subsistência e a pesca dominada por pescadores profissionais colonizados. Ressalta-se que desde o século passado a região da bacia do Rio Araguaia vem sofrendo intensa e acelerada ação antrópica com conseqüente ocupação da área da bacia. Segundo os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, o monitoramento da qualidade da água na bacia demonstrou um quadro regular no que diz respeito aos seus indicadores. Porém, deve considerar que o fato da emissão de efluentes dos centros urbanos compromete a qualidade dos cursos d'água próximos, principalmente, nos reservatórios que abastecem a população das cidades. Na região existem diversas estações de controle sob responsabilidade da Agência Nacional das Águas – ANA, abrangendo estações telemétricas, fluviométricas, de qualidade da água e pluviométricas.

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.

### **8.3 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 VIc (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 possui 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.

#### **8.4 CLIMA**

Rubiataba tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva. O período chuvoso do ano dura 9,0 meses, de 24 de agosto a 26 de maio, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros.

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.

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.

#### **8.5 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.

A classificação de solos, este estudo não buscou aprofundar ou estudar os próximos níveis devido à aplicabilidade. Como, neste caso, o escopo é determinar as aptidões agrícolas de grandes áreas para fins de tributação. Portanto, não merece uma análise no nível de detalhe para realizar cultivos de áreas de produção.

## 8.6 INFRAESTRUTURAS

Com o período chuvoso no verão, é um fator limitante para escoação de produtos oriundos da agricultura, tais como soja, milho, verduras, frutas e outras.

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 e outros.

Tais dificuldades podem ser prejudicar, também, a escoação da produção de animais, principalmente a suinocultura. No entanto, a bovinocultura não é tão prejudicada devida o seu tempo de produção que é superior a 12 meses, pois com isso pode-se planejar para retirada do bovino no inverno.

Esta condição das estradas confere à Rubiataba uma regular malha de escoação da produção agropecuária.

## 8.7 ECONOMIA

A Economia do município de Rubiataba conforme dados do IBGE.

PIB per capita [2017]		21.818,48 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]		79,4%
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]		0,719
Total de receitas realizadas [2017]	56.040,09	R\$ (×1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	57.425,52	R\$ (×1000)

## 9.0 APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

A aptidão das terras é dividida em Classes de Capacidade de Uso (CCU), que possui três grupos principais. Sendo depois derivados em oito classes de capacidade de uso. Os primeiros foram estabelecidos com base nos tipos de intensidade de uso das terras. Os segundos foram baseados no grau de limitação de uso e as Subclasses na natureza da limitação de uso.

Neste item será abordado a aptidão de cada região segundo Lepsch et al. (1991) visando classificar ou agrupar as terras do município de Nova Glória nas aptidões agrícolas expostas no art. 6º, IN 1.562/15, antes, porém cabe trazer as bases literárias que tratam da aptidão dos solos ou das terras.

#### **10.0 PREMISSAS PARA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS POR CAPACIDADE DE USO**

Segundo Lepsch et al. (1991), toda classificação técnica deve ter premissas estabelecidas em função dos objetivos. Portanto, a classificação pelas CCUs, neste caso – além de auxiliar o planejamento de práticas de conservação do solo – será pensada para fins de cobrança de tributos, com explicado anteriormente.

Deve-se destacar das premissas que a vegetação ou tocos possíveis de serem removidos e as deficiências de fertilidade do solo – que sofrem alterações do homem – não são consideradas como características fixas. Logo, estas são condições modificáveis ou temporárias, e, portanto, não servem de base à classificação. Contudo, o nível de manejo é relevante para classificação e, no caso estudado, para fins de composição de preços de terras.

Discorrendo sobre o nível de manejo, citamos o moderadamente alto, que seja praticável dentro das possibilidades dos agricultores mais especializados do País. Muitas vezes, terras consideradas próprias para este nível de manejo (especialmente classes de I a IV) podem estar com manejo menos exigentes, com reduzida aplicação de capital e de tecnologia. Isso pode ter como origem: a cultura local; ou do ponto de vista conservacionista; ou por limitação financeira e/ou tecnológica.

Tais pontos não devem ser considerados na classificação das CCUs, porque, na maioria das vezes, ela só é solicitada, ou empregada, para atender a agricultores com razoável nível de especialização e capital, que empregam comumente máquinas agrícolas. Contudo, existe uma forte correlação com os pontos acima e o valor de mercado das terras. Por isso, pode-se afirmar que terras

enquadradas em uma mesma CCU podem – mesmo sendo similares no uso para fins agrícolas e/ou risco de depauperamento do solo – ter variações de preços em um mercado de terras local.

Em relação ao uso econômico a classificação das terras não é obrigatoriamente ligada ao valor de aquisição. Contudo, em regiões de emprego de alta tecnologia, as terras com melhores aptidões (grupo A) são, geralmente, mais valorizadas pelo mercado. Por outro lado, regiões com menor uso de tecnologia no campo tende a não respeitar o observado.

### **11.0 DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL**

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

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

#### **Cálculos:**

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis: <https://www.mfrural.com.br/>, <https://imoveis.mitula.com.br/>, <https://go.olx.com.br/imoveis?q=fazenda>, <https://lista.mercadolivre.com.br/fazenda>

Valor de terras a venda por hectare

Valor Venal em R\$

24.788,73

25.287,35

41.343,67

24.509,80

Valor Total .....115.929,55

$115.929,55 / 4 = 28.982,38 - 10\% = 26.084,14 + 3,654 = 29.438,14$

115.929,55 é soma das terras a venda

4 médias ponderada pelo número de terras a venda

28.982,38 é valor venal médio as terras do município.

10% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

26.084,14 Valor Terra Nua

3,654 Valor Terra Nua (incra)

29.438,14 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

$29.438,14 / 2 = 14.719,07$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 15% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

$14.719,07 - 15\% = 12.511,21$  aptidões regular

$12.511,21 - 15\% = 10.634,53$  aptidão restrita

$10.634,53 - 15\% = 9.039,35$  aptidões pastagens plantada

$9.039,35 - 15\% = 7.683,44$  aptidões silvicultura

$7.683,44 - 20\% = 6.146,75$  aptidões Fauna e Flora

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

### 11.1 CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do Município de Rubiataba para o ano 2021, com base nos valores apresentados em 2020 corrigidos pelos INPC acumulado no período de dezembro de 2020 a dezembro de 2021.

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Rubiataba (GO) – 2021

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2021	14.719,07	12.511,21	10.634,53	9.039,35	7.683,44	6.146,75

Responsável pelo levantamento: **Maciel Luiz de Carvalho** – Crea nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº 1020210069366. **Silvane de Fatima Aquino Dantas** – Crea nº 17516/D – GO, RNP nº 1008656992.

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento:

Descrição simplificada da metodologia: **Métodos Diretos – comparativos com outros preços de mercado.**

Para a determinação dos preços ora informados, foram utilizados como base os dados de avaliação mais recente do VTN encontrada no município. As opiniões de profissionais técnicos, como engenheiro agrônomos, técnicos agrícolas, valor médio declarado para receita federal do Brasil dos 5 últimos anos, site de corretoras de imóveis rurais, planta de valores do município para fins do ITBI e

VTN do INCRA, VTN dos municípios vizinhos. Levantou –se comparativamente, o preço de oferta de imóvel formado (VTN + Benfeitorias); equiparou – se o seu valor em moeda corrente, chegou – se a um valor médio (VTI médio) por hectare para imóveis daquela região; avaliaram – se as benfeitorias constantes do imóvel, com base no custo de reposição e pertinentes depreciações; atribuiu – se ao imóvel avaliado e às amostras, as pertinentes depreciações ou valorações consoante normas IBAPE e Norma Técnica ABNT 14.653, com fulcro em situação, localização, acessibilidade, classe de solos, transações e ofertas. Obtendo-se o VTI Valor Total do Imóvel ao qual foi deduzido o valor total das benfeitorias, restando então o VTN.

Período de realização da coleta de dados 02/04/2020 a 04/04/2021.

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Rubiataba- GO, abaixo segue todos os valores de terras por hectare:

Rubiataba – GO, 05 de abril de 2021.

Marciel Luiz de Carvalho  
Engenheiro Agrônomo  
CREA Nº 1016954808/D-GO



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

Silvane de Fátima Aquino Dantas  
Engª Ambiental  
CREA 17516D-GO



**SILVANE DE FÁTIMA AQUINO DANTAS**  
**ENGª AMBIENTAL**  
**CREA: 17516D-GO**

## 12.0 BIBLIOGRAFIA

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

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

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

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

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

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

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

Incrá. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: <[http://www.incrá.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais\\_e\\_procedimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incrá.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais_e_procedimentos/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](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 nº 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.