

LAUDO TÉCNICO

AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS
VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA FINS DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO
TERRITORIAL RURAL (ITR) – EXERCÍCIO 2022

MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS



-- ANO 2022 --

1 – PRELIMINARES

1.1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Ao celebrar o convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil, seguindo a **Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019**, fornecendo os Valores de Terra Nua – VTN. Disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para fins de arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, no exercício de 2022 no Município de Serranópolis-GO

1.2 - NORMAS

Disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para fins de 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.

§ 1º Para efeito no disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valor de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporária, 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.

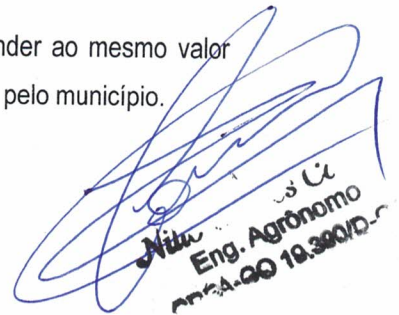
Assim:

Valor da Terra Nua (VTN) = Valor venal ou valor de mercado
(-) valor das benfeitorias

Valor Venal (VN);

Segundo o vocabulário corrente, valor venal é o valor de venda, o valor pelo qual o bem pode ser vendido, o valor de mercado. Valor de mercado é a relação estabelecida entre a oferta e a procura de bens e/ou serviços e/ou capitais.

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.


Eng. Agrônomo
MÉD. GO 19.300/D-1

1.3 - DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto na Instrução Normativa, considera-se:

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;

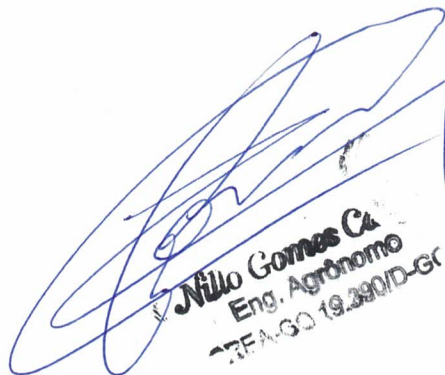
IV – PASTAGEM PLANTADA: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes a produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V – SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL: terra inapta os usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.

VI – PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência das restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos agrários.

O VTN (VALOR DA TERRA NUA) deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal e obedecer critérios estabelecidos na NBR - Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O município deve ainda anexar ao laudo o comprovante de recolhimento da ART – Anotação de responsabilidade Técnica/CREA do profissional responsável pelo laudo, sendo que tais documentos deverão permanecer arquivados pelo município com a finalidade de fornecer sustentação legal a possíveis lançamentos de ITR referente ao respectivo exercício.


Nildo Gomes Ca
Eng. Agrônomo
CREA-GO 19.290/D-GR

1.4 – DEFINIÇÕES

TERRA NUA

- A Norma Brasileira – NBR item 14.653-3 de 2004 define a terra nua da seguinte forma: “ terra sem produção vegetal ou vegetação natural ”. A Terra Nua para efeito do ITR – Imposto Territorial Rural, é o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com a sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. Ainda recomenda que, nas avaliações das terras nuas, deve ser empregado preferencialmente o método comparativo de dados de mercado sendo que a determinação do valor da terra nua deduzindo-se as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes.

1.5 - METODOLOGIA

Os parâmetros e critérios adotados para a determinação do Valor Total do imóvel, atendem às exigências estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e estão em conformidade com a NBR n° 14.653-1 – Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR n° 14.653-3 – Avaliação de Bens, parte 3 – Imóveis Rurais.

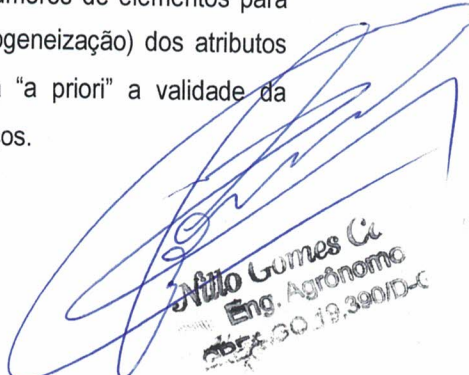
Consoante Norma Técnica ABNT 14.653, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado com fatores de homogeneização, por meio do tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das informações coletadas.

A correlação de preços entre os elementos da amostragem, pelo método comparativo permitiu aferir com boa margem de segurança os níveis de preços de terra nua praticados no ano de exercício do ano de 2022.

Aplicou-se tratamento matemático dos dados para assegurar confiabilidade na definição do valor final, com média saneada dos dados amostrais

1.6 - JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DO MÉTODO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado foi escolhido por melhor se adequar as condições do levantamento, onde há números de elementos para compor as amostras suficientes para submeter ao tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.



Afílio Gomes Ci
Eng. Agrônomo
CRP 19.390/D-C

1.7 - DESCRIÇÃO SIMPLIFICADA DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Nessa pesquisa foi levantado junto ao cartório os valores de registro do valor de vendas das terras e também os valores de cartório e ITBI no município de Serranópolis/GO, porem os preços praticados pelas entidades encontram fora da realidade comercializada. Foram descartados valores fora do mercado ou valores discrepantes de interesse particular.

Método Direto – Comparativo com outros preços de mercado, nos municípios circo visinhos; **Aporé, Chapadão do Céu, Jataí e Mineiros** dentro do Estado de Goiás, no período de coleta de dados entre os dias 01 de março à 20 de abril do corrido ano de 2022.

1.8- RESPONSÁVEL TÉCNICO:

NILLO GOMES CABRAL – CPF: 015.308.021-30

Engenheiro Agrônomo - CREA 19.390D/GO,

ART.nº 1020220088977, Lei 6.469/1977, Res. 1025/2009

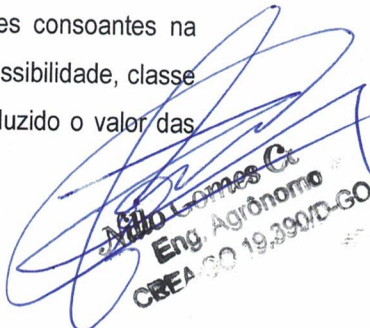
1.9 - CONCLUSÃO

VALORES DE TERRA NUA – VTN para cada aptidão de Terras no Município de Serranópolis no Estado de Goiás exercício ano de 2022.

- Conforme orientações da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2.019

ANO	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
2022	R\$ 16.468,92	R\$ 11.842,20	R\$ 8.647,56	R\$ 5.436,39	R\$ 3.470,04	R\$ 2.037,96

Para a determinação dos preços aqui informados, foi utilizada como base os dados de avaliação mais recente do VTN encontrado nos municípios visinhos. As opiniões de profissionais técnicos, como engenheiros agrônomos, técnicos agrícolas, valores médios declarados para Receita Federal do Brasil dos últimos anos, site de corretores de imóveis rurais da região, planta de valores do município para fins do ITBI e VTN do INCRA, VTN dos municípios visinhos. Levantou-se comparativos, o preços de ofertas 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; avaliaram-se as benfeitorias constantes do imóvel, com base no custo de reposição e pertinentes depreciações; atribuiu-se ao imóveis avaliado e as amostras, as pertinentes depreciações ou valorizações consoantes na normas *IBAPE* e Norma Técnica *ABNT 14.653*, com foco na situação, localização, acessibilidade, classe de solo, transações e ofertas. Obtendo-se o VTI (Valor Total do Imóvel) ao qual deduzido o valor das benfeitorias, restando então o VTN (Valor da Terra Nua).


NILLO GOMES CABRAL
Eng. Agrônomo
CREA GO 19.390D/GO

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 6 (seis) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, com anexo da ART assinada, todas paginas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Serranópolis-GO, aos 25 de abril de 2022.



NILLO GOMES CABRAL
CREA-GO 19.390D/GO

Nillo Gomes Ca.
Eng. Agrônomo
CREA-GO 19.390D-GO

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

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020220088977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

NILLO GOMES CABRAL

Título profissional: **Engenheiro Agrônomo**

RNP: **1010140264**

Registro: **19390/D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Serranópolis - GO**

Avenida Av. Ramiro Teixeira, Nº 01

Quadra: 00 Lote: 00

E-Mail: gabineteserranopolisgoias@gmail.com

Contrato: 03/2022

Complemento: Prefeitura

Celebrado em: 01/03/2022

Bairro: Centro

Cidade: Serranópolis-GO

Valor Obra/Serviço R\$: 4.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: **01.343.086/0001-18**

CEP: 75820-000

Fone: (64)36681259

Ação institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida Ramiro Teixeira, Nº 01

Quadra: 00 Lote: 00

Data de Inicio: 01/03/2022

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **Município de Serranópolis - GO**

E-Mail: gabineteserranopolisgoias@gmail.com

Complemento: Prefeitura

Previsão término: 30/05/2022

Bairro: Centro

Cidade: Serranópolis-GO

Coordenadas Geográficas: 0.000000,0.000000

CPF/CNPJ: **01.343.086/0001-18**

Fone: (64) 36681259

CEP: 75820-000

Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA
AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

Quantidade **Unidade**

40,00 **HORAS POR MES**

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

OBJETIVO DE CUMPRIR JUNTO AO MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS - GO, O EXIGIDO NA INSTRUÇÃO NORMATIVA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE Nº 1.877 DE 14 DE MARÇO DE 2019, RELATIVOS AO ACOMPANHAMENTO DE AVALIAÇÕES DE ÁREAS RURAIS - Valor da Terra Nua (VTN) PARA O ITR 2022.

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

Serranópolis de *Março* de *2022*
Local Data

NILLO GOMES CABRAL - CPF: 015.308.021-30

Município de Serranópolis - GO - CPF/CNPJ: 01.343.086/0001-18

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: 88,78	Registrada em: 18/04/2022	Valor Pago: R\$ 88,78	Nosso Numero: 28320690122088267	Situação: Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
---------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------	---------------------------	----------------

DECRETO Nº 116 DE 25 DE ABRIL DE 2022.

“Dispõe sobre a pauta dos valores da Terra Nua – VTN, para o ITR/2022 no Município de Serranópolis – GO, conforme aptidão agrícola e dá outras providências.”

TARCIO DUTRA, Prefeito do Município de Serranópolis, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando, o convênio de fiscalização e gerenciamento do ITR assinado entre o Município de Serranópolis – GO e Receita Federal do Brasil, devidamente publicado no Diário Oficial da União em 02/08/2019 por prazo indeterminado, bem como o inciso III, do parágrafo 4º do art. 153 da Constituição Federal;

Considerando, o atendimento a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil de n.º 1.877 de 14 de março de 2019, a qual prevê a atualização do VTN pelos Municípios convenientes por meio de laudo técnico emitido por profissional com a respectiva ART;

Considerando, a metodologia apresentada no respectivo laudo técnico emitido por profissional com Anotação de Responsabilidade técnica n.º 1020220088977/CREA/GO, bem como a média de cidades circunvizinhas, sendo: Chapadão do Céu, Aporé, Mineiros e Jataí do VTN para o ano de 2021, bem como de transações imobiliárias do mercado local;

DECRETA:

Art. 1º. Fica atualizado o Valor da Terra Nua - VTN para o Município de Serranópolis – GO, referente ao ano de 2022, passando a vigorar com os seguintes valores:

ANO	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
2022	R\$ 16.468,92	R\$ 11.842,20	R\$ 8.647,56	R\$ 5.436,39	R\$ 3.470,04	R\$ 2.037,96

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Serranópolis, Estado de Goiás, 25 de abril de 2022.

TARCIO DUTRA
Prefeito Municipal

PUBLICADO
Conforme Art. 79 da Lei Orgânica Municipal
Em 25/04/2022
Sec. Administração

Fernando Vagner de Oliveira
Assessor Jurídico Municipal

Fernando Vagner de Oliveira
OAB/GO 41553