

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)**

**MUNICÍPIO: MOZARLÂNDIA - GO**

## Sumário

1	Identificação do Requerente e Responsável Técnico.....	2
1.1	Requerente.....	2
1.2	Responsável Técnico.....	2
2	Objetivo da Avaliação.....	2
3	Metodologia de Avaliação.....	2
3.1	Justificativa de escolha do Método.....	3
4	Vistoria.....	3
4.1	Localização e caracterização do Município de Mozarlândia.....	3
4.2	Descrição da terreno.....	3
5	Etapas da Avaliação.....	4
5.1	Pesquisa Direta de mercado.....	4
5.2	Pesquisa Indireta ou Dirigida.....	4
5.3	Definição de valor de mercado.....	4
5.4	Fatores atribuídos .....	4
6	Resultado da Avaliação.....	6
7	Encerramento.....	7

## **1. Identificação do Requerente e do Responsável Técnico**

### **1.2 Requerente**

Nome: Prefeitura Municipal de Mozarlândia - GO  
Endereço: Rua São Paulo S/N  
Bairro: Centro  
Cidade: Mozarlândia  
Estado: Goiás  
CEP: 76700-000  
CNPJ: 011352270001-07  
Fone: (62)3348-7618

### **1.3 Responsável Técnico**

Nome: Cristiano Ramos Evangelista  
Endereço: Rua 06, Qd 17, Lt 02  
Bairro : Alto da Bela Vista  
Cidade: Itaberaí  
Estado: Goiás  
E-mail: ctassessoria@gmail.com  
CEP : 76630-000  
Título: Engenheiro Agrônomo/Mestre em Agronomia  
RN: 1000545237  
CREA: 12718/DGO  
CPF:971474511-04  
ART:  
Fone: (62)9.99977707

## **2. Objetivo**

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua (VTN) no município de Mozarlândia – GO para fins cadastrais e tributários do Imposto Territorial Rural (ITR), visando atender às Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019.

## **3. Metodologia de Avaliação**

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Mozarlândia – GO utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

*Cristiano Ramos Evangelista*

### 3.1 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. Para isso são considerados fatores de Topografia, Localização, Capacidade de Uso do Solo, ara chegar ao valor da VTN.

## 4. Vistoria

A tomada de dados se iniciou no dia 20 a 23 de setembro de 2021 com corretores e compradores de terra no ano de 2020 no município de Mozarlândia .

### 4.1 Localização e Caracterização do Município de Mozarlândia

O município de Mozarlândia está situado na região Vale do Araguaia, Região Noroeste do Estado de Goiás, com acesso pela GO-070 e GO-164 e distanciando a 300 km da capital do Estado. A estimativa de população em 2018 é de 15,126 mil habitantes. Suas terras apresentam são compostas de terras planas e ligeiramente onduladas, com menor proporção terras montanhosas e várzeas. Sua economia está baseada principalmente na Bovinocultura de Corte, com grandes fazendas de criação, cria e engorda bovinocultura de leite. As indústrias estão fortemente ligada ao setor agrícola com destaque para o Frigoríficos, maior segmento industrial da região. A cidade tem comércio forte e atuante, gerando emprego e renda a população.

### 4.2 Descrição do Terreno

O município conta com aptidões muito similares por ser tratar de terras planas e suavemente planas em sua maioria. A aptidão com maior destaque é a de pastagens plantadas, apresentando para cultivo e manejos intensivos , como também áreas para refugio da vida silvestre.

Tipo	Maioria planas e suavemente plana
Topografia	Plana, suavemente ondulada
**Solos Predominantes no município	Latossolo Vermelho 66,5%, Plintossolo Pétrico 18,9%, Cambissolo Háplico 5,8%, Gleissolo Háplico 3,9%, Argissolo Vermelho 2,0%, corpo hídrico 1%.

\*\* Características dos solos foram levantadas a campo pelo Engenheiro Avaliador e confrontadas com dados da literatura (EMATERGO,2016 e RADAMBRASIL,1983).

## 5. Etapas da Avaliação

### 5.1 Pesquisa Direta de mercado

Para chegar ao Valor da Terra Nua (VTN) foi realizado levantamento junto ao mercado imobiliário local com consulta a corretores com registro no conselho regional de Corretores (CRECI), onde simula a situação de compra de terras na região por valores locais praticados. Também foi consultado sites de compra e venda de imóveis com pesquisa por município. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

### 5.2 Pesquisa Indireta ou Dirigida

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 Mozarlândia, porem os preços praticados pelas entidades encontram fora da realidade comercializada. Foram descartados valores fora do mercado ou valores discrepantes de interesse particular.

### 5.3 Definição de valor de mercado

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14.653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

### 5.4 Fatores atribuídos

Os fatores são atribuídos de forma a uniformizar dados da amostra no qual proporcionará igualdade nos valores de VTN de acordo com a aptidão de cada tipo de solo.

#### 5.4.1 Topografia

Plana	1,10
Ondulada	1,00
Montanhosa	0,80

*Antônio Ramos Cruzelata*

#### 5.4.2 Aptidão

Agricultura Boa	1,10
Agricultura Regular	1,05
Agricultura Restrita	0,95
Pastagem Plantada	0,95
Floresta Plantada	0,85
Reserva/Fauna/Flora	0,70

#### 5.4.3 Localização

Boa	1,0
Regular	0,8
Ruim	0,6

Onde: P= Valor (Preço- formações e benfeitorias)

T= Fator Topografia

AP= Fator Aptidão

A= Fator Localização

Formula:  $VTN=P*T*AP*A$

## 6. Resultado da Avaliação 2021 referência 2020

Caracterização	Valor por R\$/hectare
*Lavoura de aptidão boa	11209,5
*Lavoura de aptidão regular	9079,69
*Lavoura de aptidão restrita	5380,56
Pastagem plantada	8575,27
Silvicultura e pastagem natural	8070,84
Preservação da fauna e flora (reserva legal e área de preservação permanente)	6725,70
<b>Média</b>	<b>8173,59</b>

\*Essas áreas classificadas com aptidão para lavouras também podem estar cultivadas com pastagens ou silvicultura no manejo extensivo ou intensivo, devendo ser informado corretamente em qual situação de manejo e aptidão se encontra para declaração de ITR. Para demais entendimento seguir a Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019, onde 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 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;

VI - Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I ao 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.

## **7. Encerramento**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 7 (sete) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Mozarlândia – GO, 24 de Setembro de 2021.

  
CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA

CREA 12718/DGO