



**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: 1020230102959  
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, para chegar ao valor da VTN.

## 4. Vistoria

A tomada de dados se iniciou no dia 01 de março de 2023 a 25 de abril de 2023, por meio de dados de registro de ITBI, pela internet, com corretores, compradores e fazendeiros de terra no ano de 2022 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 2021 é de 16,077 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, recria e engorda, bovinocultura de leite e pela agricultura, principalmente pela chegada da cultura da soja no município. As indústrias estão fortemente ligada ao setor agrícola com destaque para o Frigoríficos, maior segmento industrial da região. A cidade tem comercio 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 refúgio da vida silvestre.

Tipo	Majoria planas e suavemente plana
Topografia	Plana, suavemente ondulada
**Solos Predominantes no município	Latossolo Vermelho amarelo 66,5%, Plintossolo Pétrico 18,9%, Cambissolo Háplico 5,8%, Gleissolo Háplico 3,9%,

	Argisolo 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	1,0
Ondulada	0,95
Montanhosa	0,90

#### 5.4.2 Aptidão

Agricultura Boa	1,0
Agricultura Regular	0,9
Agricultura Restrita	0,8
Pastagem Plantada	0,70
Floresta Plantada	0,08
Reserva/Fauna/Flora	0,8

Onde: P= Valor (Preço- Benfeitorias Médias – Custo de Formação)

T= Fator Topografia

AP= Fator Aptidão

Formula:  $VTN=P*T*AP$

## 6. Resultado da Avaliação 2023 referência 2022

Caracterização	Valor por R\$/hectare
*Lavoura de aptidão boa	19013,91
*Lavoura de aptidão regular	18063,22
*Lavoura de aptidão restrita	15353,73
Pastagem plantada	13050,67
Silvicultura e pastagem natural	11093,07
Preservação da fauna e flora (reserva legal e área de preservação permanente)	9983,76
<b>Média</b>	<b>13950,21</b>

\*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, 25 de abril de 2023

  
CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA

CREA 12718/DGO



Anexo I

1. Valores médios praticados na comercialização no ano de 2022 levantados na pesquisa de mercado com variações devido a região:

<b>MozarLândia 2023</b>	
Propriedades em hectares	Valor
58,56	R\$ 1.607.974,00
341,2102	R\$ 1.311.262,33
48,4	R\$ 186.000,00
2,1	R\$ 409.845,22
261,36	R\$ 1.004.400,00
570,01	R\$ 3.651.902,00
27,09	R\$ 559.078,14
710,59	R\$ 3.387.960,00
694,61	R\$ 3.751.680,00
91,1	R\$ 941.830,00
479,43	R\$ 6.933.905,00
96,91	R\$ 2.000.000,00
5841	R\$ 156.910.000,00
2086	R\$ 100.000.000,00
2178	R\$ 45.000.000,00
764,72	R\$ 23.700.000,00
198,44	R\$ 9.000.000,00
1026	R\$ 19.000.000,00
2420	R\$ 25.000.000,00
5275,6	R\$ 109.000.000,00
6243	R\$ 167.700.000,00
2018	R\$ 100.000.000,00

2. Foram descartadas terras pequenas próximos a cidade com valores de especulação imobiliária e terras pequenas com alto valor de benfeitorias que prejudica a caracterização dos valores médios praticados.
3. Os preços das propriedades foram submetidos aos valores de correção:
- 3.1 Benfeitorias médias
  - 3.2 Custo de Formação
  - 3.3 Fatores de topografia
  - 3.4 Fatores de aptidão



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei n° 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
1020230102959

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico						
<b>CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA</b> Título profissional: Engenheiro Agrônomo	RNF: 1000545237 Registro: 12718/D-GO					
2. Dados do Contrato						
Contratante: Prefeitura Municipal de Mozarlândia Rua São Paulo, Nº 6/n Quadra: 0 Lote: 0 Complemento: E-Mail: adm.mozar@gmail.com Contrato: 0 Celebrado em: 01/03/2023						
Bairro: Centro Cidade: Mozarlândia-GO	CPF/CNPJ: 01.135.227/0001-07 CEP: 76700-000 Fone: (62)33487618 Valor Obra/Serviço R\$: 7.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público					
Ação Institucional: Nenhuma/Não Aplicável						
3. Dados da Obra/Serviço						
Rua São Paulo, Nº 6/n Quadra: 0 Lote: 0 Complemento: Data de início: 01/02/2023 Previsão término: 30/04/2023 Finalidade: Agrícola						
Bairro: Centro Cidade: Mozarlândia-GO Coordenadas Geográficas: -1.475057,-50.574943	CEP: 76700-000 CPF/CNPJ: 01.135.227/0001-07 Fone: (62) 33487618 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público					
4. Atividade Técnica						
ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA AVALIAÇÃO 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						
Laudo técnico de elaboração de Valor da Terra Nua no município de Mozarlândia -GO seguindo a Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019. Referência 2022.						
6. Declarações						
Acessibilidade: Sim; Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe						
NENHUMA						
8. Assinaturas						
Declaro serem verdadeiras as informações acima Local: _____ de _____ de _____ Data: _____  CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA - CPF: 971.474.511-04 Prefeitura Municipal de Mozarlândia - CPF/CNPJ: 01.135.227/0001-07						
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 <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> . - 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.						
 <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200						
						
Valor da ART:	Registrada em:	Valor Pago:	Nosso Número:	Situação:	Não possui Livro de Ordem:	Não Possui CAT:
96,62	25/04/2023	R\$ 96,62	28320690123101874	Registrada/OK		