

Ofício nº 124/2016-DJ

Ao Senhor Delegado da Receita Federal  
Gil Ramos Gonçalves Jordão  
Auditor Fiscal da Delegacia da Receita Federal  
Av. Presidente Wilson, nº 710, Jundiá Industrial  
Anápolis- Go  
CEP: 75.115-901

Assunto : Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1562/2015

Senhor Delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº1562, de 29 abril de 2015, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN, por hectare em 1º de janeiro de 2016, do município de Padre Bernardo Goiás.

Ano	Lavoura aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2016	5.360,00	4.208,00	2.945,00	1.767,00	1.413,00	1.072,00

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Laudo:

Liege Alves Gonzaga, CPF: 760.838.454-91 - Crea 20326/D - DF  
Reginaldo Alves de Araujo, CPF: 526.292.106-00 – Crea 1366/DT - GO

Descrição simplificada da metodologia:

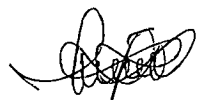
Foram realizadas reuniões de servidores municipais envolvidos na fiscalização e arrecadação de tributos com representantes de várias entidades de classes, sendo: Corretores do setor imobiliário, Sindicato Rural de Padre Bernardo, EMATER – ( Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural) e GAPES – ( Grupo Associado de Pesquisa do Sudoeste Goiano), nas quais foi considerado um valor mínimo estimado para a terra nua, desprovida de benfeitorias e correções de solo com valores praticados por transações à vista e liquidez imediata.

Obs:

Segue anexo cópia da ata da reunião final.

Período de realização da coleta de dados:  
Maio a Julho de 2016

Atenciosamente,

  
Liege Alves Gonzaga  
Engenheira Agrônoma  
CREA 20326/D - DF

# LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR DE TERRA NUA - VTN

MUNICÍPIO DE PADRE BERNARDO,  
ESTADO DE GOIÁS.

## 01 – SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Padre Bernardo, Goiás

## 03 – OBJETIVO DO TRABALHO:

Objetiva o presente **Laudo de avaliação** determinar o valor atual de terra nua - VTN, de acordo com as suas peculiaridades e a atual situação de mercado, observando-se a norma técnica para avaliação de Imóveis Rurais NBR-8799/85, NBR-14.653-3 e Leis 5.194/66, 6.496/77 e DN 34 do CONFEA.

Subentende - se por valor de mercado o que obteria numa transação normal de compra e venda, dentro do prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores da propriedade em seus detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor do bem ou o direito sobre o ele.

## 04 - SUBSÍDIOS:

Para a presente avaliação foram considerados elementos provenientes das seguintes principais fontes:

- Norma Técnica – ABNT/NBR 8799/85, NBR-14.653-3
- Visitas as localidades do Município; e
- Pesquisa de Mercado.

## 05- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO:

Município de Padre Bernardo - GO Estado de Goiás.

Área Total do Município : 3.139,175 K m<sup>2</sup> - 313.917,5 ha (fonte IBGE)

Área de Reserva Legal e Preservação Permanente: 34.081, ha (fonte IBGE)

Área de Pastagem natural: 25.676,00 ha (fonte IBGE)

Área de Pastagem plantada: 107.866,00 ha (fonte IBGE)

Área de agricultura: 65.076,00 há (fonte IBGE)

Áreas inaproveitáveis: 4.599,00 ha (fonte IBGE)

Áreas com outros usos: 76.619,50 ha

### **Característica da Região:**

Recursos Naturais e Meio Ambiente;

Diagnóstico ambiental do Município de Padre Bernardo

Meio Físico

Clima –

O município de Padre Bernardo situa – se na mesorregião do Leste Goiano, na microrregião do Entorno de Brasília. O clima é semi úmido, de temperaturas elevadas, variando de 24° C a 36° C.

O espaço geográfico goiano apresenta um regime térmico caracterizado por temperaturas elevadas no verão e amenas e frias no inverno, em decorrência principalmente da latitude. Como os demais municípios do Planalto Goiano. Encontra-se, ainda, sob a influencia do mEc (massa

equatorial continental), responsável pelo elevado índice de concentração pluviométrica no verão.

Padre Bernardo está localizado na área Centro-Sul de Goiás e apresenta um regime de chuvas tipicamente tropical, ocorrendo no período de outubro a março os maiores índices pluviométricos. Em contrapartida, o inverno, o inverno é extremamente seco, chegando a valores praticamente nulos nos meses de julho a agosto. Nesse período, geralmente, não é registrada a ocorrência de precipitação, salvo algumas ocasiões esporádicas no mês de agosto.

Com um regime térmico caracterizado por temperatura média anual em torno de 20°C, observa-se que os meses mais quentes são setembro e outubro, apresentando temperatura média superior, que oscila de 24°C a 26°C. A temperatura média inferior está em torno de 18° a 20° C, correspondente ao período do inverno. Essas oscilações de temperatura constituem o caráter predominante do seu regime térmico, refletindo o domínio quase absoluto dos sistemas de circulação atmosférica de origem tropical.

Considerando os comportamentos térmico e pluviométrico, no município em estudo ocorre a dominância do clima alternadamente úmido e seco.

O adensamento hidrográfico do município é função da declividade e da natureza do terreno, associadas as suas condições climáticas.

A rede hidrográfica da área é composta por setores da bacia do Maranhão, que corta o município no sentido leste - oeste, funcionando como receptor de todo escoamento fluvial, em decorrência da configuração topográfica local. Dentre os seus principais afluentes, destacam-se o rio Angico, responsável por parte da drenagem da paisagem plana do município, o rio Verde, que constitui limite natural, o rio dos Bois e o rio do Sal, que percorrem um grande trecho acidentado, correspondentes as encostas da serra do Maranhão; e os rios dos Bichos e da Palma, que estabelecem divisas a leste e sudeste com Planaltina de Goiás.

A região é de domínio do bioma cerrado, onde a fitofisionomia dominante é o cerrado no sentido restrito, destacando se ainda a presença do campo cerrado, mata seca e matas de galeria.

O aspecto fitogeográfico do município está relacionado, principalmente, as condições pedológicas e topográficas do terreno, que apresentam características para o desenvolvimento do Cerrado.

Tipicamente, o cerrado é constituído de árvores de pequeno porte, onde a vegetação arbustiva mostra-se mais concentrada, apresentando troncos e galhos retorcidos, casca grossa, folhas coriáceas, revestida por uma espessa camada de pelos. A maioria das espécies que compõem esse estrato superior são dotados de raízes profundas, enquanto que as gramíneas e os subarbustos formadores do estrato inferior ressentem-se durante a estiagem, reduzindo-se a uma aparência de palha seca.

Sua área de ocorrência, em Padre Bernardo, coincide com as superfícies elevadas e aplainadas, recobrando, também, as ondulações esculpidas nestas superfícies.

Em decorrência das manchas isoladas de latossolos vermelho-escuros, observa-se a formação de pequenas formações florestais, que se desenvolvem isoladamente na área de domínio do Cerrado.

Ao longo dos cursos d'água ocorre a formação de planícies aluviais, ocupada pelas matas de galeria que correspondem a formações vegetais correspondentes a floresta subperenifólia.

Solos - na Propriedade os solos são do tipo latossolo vermelho amarelo, argiloso, as Areias Quartzozas de Cerrado raso, além dos Varjões e matas de Galerias, ácidos com baixo valor de CTC, capacidade de troca catiônica, pH variando entre 4 a 5, o que caracteriza solos forte e medianamente ácidos e com alto teor de alumínio

#### Produção Predominante:

Hoje a maior economia da região é a pecuária, principalmente de corte, existe também uma agricultura em menor escala.

## **07 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

### **- CRITÉRIO ADOTADO:**

Após a apreciação de metodologia básica, pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparado elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesma a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos. No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo” para o cálculo dos valores. A definição sucinta, mas abrangente, afirma ser aquele método em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

### **- NÍVEL DE PRECISÃO:**

O nível de precisão está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro que avaliou e de seu contratante.

O presente trabalho é classificado como “rigoroso”, conforme o que dispõe as normas da ABNT.

## **08-AVALIAÇÃO:**

### **- PESQUISA DE VALORES:**

Na avaliação da terra, foi levado em consideração a capacidade de produção, vias de acesso, melhoramento, infra-estrutura existente na área e o aproveitamento das mesmas.

Após a perfeita caracterização da propriedade avaliada e definindo o critério a ser adotado para a avaliação, procurou-se informações para que o

valor encontrado espelhasse o preço praticado na região para terras com as mesmas características, potencial e localização das terras em questão.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, e a devida homogeneização, as terras estão sendo negociadas na base de:

1- Valor para terras brutas (sem ser beneficiadas).

Média R\$ 2.794,16 por hectares

### **FATOR DE CORREÇÃO:**

Para determinar, se o valor final do hectare de terra, faz-se tecnicamente necessário aplicar-se os índices constantes da tabela “fator de terras rústicas” segundo a capacidade de uso e situação, conforme exploração a seguir:

#### **- Capacidade de Uso dos Solos:**

De acordo com o Manual Brasileiro para levantamento da Capacidade da terra-ETA- Brasil/Estados Unidos, as terras em questão são pertencentes a Classe II, definidas como terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

#### **- Fator de acessibilidade:**

Refere-se às condições de acesso, as Regiões avaliadas está próxima dos centros ou mercados consumidores dos produtos explorados, cujos valores são extraídos de trabalho elaborado pelo Engenheiro Mendes Sobrinho ( Tabela I), que assim dividiu as condições de acesso:

TABELA I

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS	FATOR
<b>Ótimo</b>	“imóvel com face para a rodovia asfaltada, importância limitada das distancias”	<b>1,00</b>
<b>Muito Bom</b>	“imóvel servido por rodovia de 1º classe, não pavimentada, importância relativa das distancias”	<b>0,95</b>
<b>Bom</b>	“imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, vias e distancias se equivalendo”	<b>0,90</b>
<b>Desfavorável</b>	“imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distancias se equivalendo”	<b>0,80</b>
<b>Mau</b>	“como o anterior, porem interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distancias e classe de estrada equivalendo”.	<b>0,75</b>
<b>Péssimo</b>	“como o anterior, sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem ponte, com vau cativo ao volume das águas”	<b>0,70</b>

Através do cruzamento dos índices acima descritos (capacidade de produção e situação e viabilidade de circulação da área) na tabela (II) de dupla entrada denominada “Fator Uso e Situação, também extraída de trabalho elaborado pelo Engenheiro Mendes Sobrinho, determina-se o índice final de correção de uma propriedade, denominada fator de homogeneização (**h**)”.



TABELA II  
FATOR O USO E SITUAÇÃO

Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
<b>SITUAÇÃO</b>	1.000	0.950	0.750	0.550	0.500	0.400	0.300	0.200
<b>MUITO BOA</b> 95%	0.950	0.903	0.713	0.523	0.475	0.380	0.285	0.195
<b>BOA 90%</b>	0.900	0.855	0.675	0.495	0.450	0.360	0.270	0.180
<b>Desfavorável</b> 80%	0.800	0.760	0.600	0.440	0.400	0.320	0.240	0.160
<b>MÁ</b> 75%	0.750	0.713	0.563	0.413	0.375	0.300	0.225	0.150
<b>PESSIMA</b> 70%	0.700	0.665	0.525	0.350	0.350	0.280	0.210	0.140

**Distribuição por classe de capacidade**

Distribuição	Área	Coefficiente
<b>Área – Terras</b> <b>Classe II</b>		
<b>Terra bruta</b>		
<b>Pastagem</b>	1 há	0,855
<b>Lavoura</b>	1 há	0,855

Assim,

$$VT = S \times q \times h$$

VT= valor da terra;

s= área da terra;

q= valor unitário básico por hectare.

h= fator de homogeneização

Terra Nua

$$\text{VTN} = 1 \times \text{R\$ } 4.948,00 \times 0,855 \text{ VTN} = \text{R\$ } 4.230,54$$

Considerando ainda para efeito dessa Avaliação imóvel livre de qualquer ônus.

#### VALOR DE MERCADO:

**VALOR DE MERCADO DAS VARIAS TIPOLOGIAS DE SOLO DO MUNICIPIO DE PADRE BERNARDO, OBSERVANDO AS PARTICULARIDADES NAS AREAS VISITADAS E DA COLETAS DE DADOS, O VALOR DE TERRA NUA POR HECTARES:**

Ano	Lavoura aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2016	5.360,00	4.208,00	2.945,00	1.767,00	1.413,00	1.072,00

#### CONCLUSÃO

Após a coleta de dados de campo, aplicação da metodologia de avaliação, cálculos e resultados satisfatório, conclui-se que o objetivos traçados foram alcançados com sucesso.

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Laudo, que se compõe de **10 (Dez) folhas** computadorizadas, sendo esta ultima datada e por nos assinada.

Este Laudo só tem validade em sua via original, com suas folhas rubricadas. Proibida sua reprodução, ressalvada apenas copia para efeito analise.

Em anexo

- Documentação fotográfica;
- Pesquisa de mercado;
- Homogeneização dos dados pesquisados;
- Cópias da documentação do imóvel;
- Mapa de situação da fazenda.

Padre Bernardo, 20 de julho de 2016.



---

Liege Alves Gonzaga,

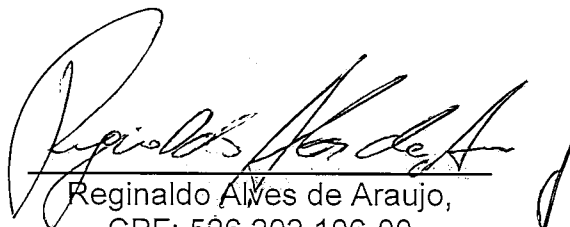
CPF: 760.838.454-91

Crea 20326/D - DF

*Liege Alves Gonzaga*

Engenheira Agrônoma

CREA 20326/D - DF



---

Reginaldo Alves de Araujo,

CPF: 526.292.106-00

Crea 1366/DT - GO

**Reginaldo Alves de Araújo**

Técnico em Agropecuária

CREA 1366/DT-DF

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO  
SECRETARIA DA FAZENDA

OFICIO 030/2015 – SEFAZ

O Secretário da Fazenda do  
Município de Padre Bernardo,  
Goiás . No uso de suas  
atribuições legais, etc..

Venho através deste encaminhar a Pauta de Valores de Imóveis Rurais para apuração do Valor da Terra Nua, do município de Padre Bernardo, Goiás, para efeito de lançamento de ITR (Imposto Territorial Rural) exercício de 2016, ( em anexo) em cumprimento ao que dispõe o inciso III do parágrafo 4º do artigo 153 da Constituição Federal, que permite aos municípios por meio de convenio com a união, fiscalizar e cobrar o ITR, constante do convênio que se encontra anexo a instrução normativa nº 884 de 05 de novembro de 2008, cuja adesão do município ocorreu em 30 de janeiro de 2009, especialmente a CLÁUSULA SEXTA- Obrigações do Conveniado – do citado convênio que determina em seu inciso VII a obrigação do município de informar a Superintendência da Receita Federal do Brasil, os valores da Terra Nua por hectare ( VTN/ha), conforme determina a Instrução Normativa da RFB nº 1562/2015, para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da RFB.

Gabinete do Secretario da Fazenda do Município de Padre Bernardo, Goiás, aos 28 de julho de 2016.

Atenciosamente,

Secretário da Fazenda

Ao Delegado da Receita Federal em Padre Bernardo-GO.  
Flavio Soares Barreto  
Agencia da Receita Federal do Brasil em Padre Bernardo-GO.  
Nesta.