



ESTADO DE GOIÁS
GOVERNO DO MUNICÍPIO DE PADRE BERNARDO – GO
2017-2020

Ofício nº 005/2018 – DITR

Padre Bernardo-GO, 27 de julho de 2018.

Ilmo. Senhor,
HIROSHIMI NAKAO
Delegado da Receita Federal
Av. Presidente Wilson, nº 710, Jundiá Industrial
Anápolis-Goiás
CEP: 75.115-901

I.T.R.
PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO
CNPJ: 01.170.331/0001-32
Rua 05, Área Especial (Rumenos Sarkis)
Setor Oeste

Assunto: Laudo Técnico: Terra nua por hectare - VTN: Instrução Normativa RFB nº 1562/2015. **CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO**

Senhor delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, o envio abaixo das informações sobre o valor da terra nua – VTN, por hectare em 1º de janeiro de 2018, 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
2018	R\$:5.582,62	R\$:4.945,90	R\$:3.823,80	R\$:2.568,00	R\$:2.568,00	R\$:1.563,13

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Empresa/Responsável Técnico	CREA	CPF/ CNPJ
Alessandro Luciano Meireles Garcia	17.787/D-GO	590.964.721-20
Reginaldo Alves de Araújo - ME		19.292.608/0001-06
Rural Plan Planejamento e Consultoria Agropecuária Ltda - Me		19.692.608/0001-52

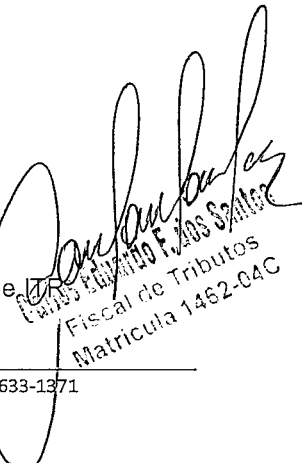
Gestor(a) Municipal Responsável:	CREA
Liege Alves Gonzaga	20326/D-DF

Descrição simplificada da metodologia

Método comparativo para o cálculo dos valores, em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de terra nua com aptidão agrícola, fator de homogeneização e fatores de correção, opiniões, transações imobiliárias e ofertas, baseando-se nos levantamentos e na estimativa do valor real dos preços praticados por hectare no Município de Padre Bernardo a partir do período de 1º de janeiro de 2018 de acordo como os cálculos levantados pelos responsáveis técnicos.

Atenciosamente,

CARLOS EDUARDO FERREIRA DOS SANTOS
Fiscal de Tributos – Matrícula: 1462/04-C
Diretor de Assuntos, Negócios Públicos, Arrecadação, Fiscalização e ITR


Carlos Eduardo Ferreira dos Santos
Fiscal de Tributos
Matrícula 1462-04C

LAUDO TÉCNICO DO VALOR DA TERRA NUA-VTN /2018

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº1562, de 29 de abril de 2015, a elaboração do laudo DO VTN praticado no Município de Padre Bernardo das "APTIDÕES AGRÍCOLAS" baseado na capacidade do uso do solo e no valor da terra nua comercial é correto afirmar que **preço médio agrupado por "Aptidão agrícola"**.

A Instrução Normativa 1562/2015 no Art. 6º diz o seguinte: **"A partir dos resultados obtidos em cada levantamento, os entes previstos no art. 3º deverão informar o VTN por hectare, segundo as seguintes aptidões agrícolas:**

O **inciso I** do Art. 6º da in 1562/2015 – **lavoura – aptidão boa**: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média.

O **inciso II** do Art. 6º da in 1562/2015 – **lavoura – aptidão regular**: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que **não comporte manejo intensivo** do solo, que **não seja apta à mecanização**, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo.

O **inciso III** do Art. 6º da in 1562/2015 – **lavoura – aptidão restrita**: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. **Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios,**

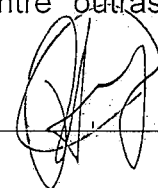
ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados.

O inciso IV do Art. 6º da in 1562/2015 – **pastagem plantada**: terra para pastagem plantada marginalmente; ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento.

O inciso V do Art. 6º da in 1562/2015 – **silvicultura ou pastagem natural**: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores.

O inciso VI do Art. 6º da in 1562/2015 – “**preservação da fauna ou flora**”: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Com base na interpretação da normativa 1562/2015 para chegar no **preço médio agrupado por “Aptidão agrícola”** e novos cálculos que faça parte integrante do laudo original do cálculo do VTN em anexo. Foram analisadas 42 guias de ITBIs recolhidas na coletoria municipal no período de 17 de janeiro de 2018 a 13 de junho de 2018 com valores médios variados entre terras nuas e terras com befeitorias elevando o valor da hectare devido ao novo modelo praticado de venda adotado pelos proprietários de terras, fracionando-as em pequenas glebas para melhores ofertas e dados atualizados do IBGE que indica que o município possui 65.076,00ha de agricultura, estudo de Georreferenciamento registrados, CAR entre outras



fontes de pesquisas da área ocupando de 20,73% utilizada nas atividades desenvolvidas e relacionadas para parâmetros das informações coletadas.

O Município de Padre Bernardo tem 313.917,5 ha de área de cultivo, podemos assim destacar aproximadamente que:

1% é de solo Classe I: Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos;

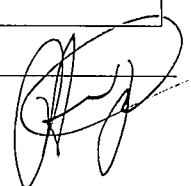
15,58% Classe II: Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos e;

4,15% Classe III: Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.

Cálculo médio aproximado agrupado por aptidão:

Porcentagem de Área Agrícola por Classe		Área Total do Município	Área Agrícola Levantada por Hectare
Solo Classe I:	1%	313.917,50 ha	3.139,175 ha
Solo Classe II:	15,58%		48.908,3465 ha
Solo Classe III:	4,15%		13.027,57625 ha
Total: 20,73%			Total: 65.076,00/ha

Área Agrícola Levantada	Porcentagem de Área Agrícola produtiva
3.139,175/ha	4,82%
48.908,3465/ha	75,16%
13.027,57625/ha	20,02%
Solo Classe I	4,82% dos 65.076,00/ha
Solo Classe II	75,16% dos 65.076,00/ha
Solo Classe III	20,02% dos 65.076,00/ha



I.T.R.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO
 CNPJ: 01.170.331/0001-32
 Rua 05, Área Especial (Rumenos Sarkis)
 Setor Oeste
 CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO

Total:	100%
--------	------

Classe Aptidão	VM total	VM/ha
Valor médio solo Classe I	R\$30.000,00 x 4,82%	R\$ 1.260,08
Valor médio solo Classe II	R\$17.450,00 x 75,16%	R\$ 13.115,42
Valor médio solo Classe III	R\$11.850,00 x 20,02%	R\$ 2.372,37
Total		R\$ 16.747,87

Média para cálculo lavoura aptidão boa:
 R\$ 16.747,87 dividido por 3 classes: R\$ 5.582,62/ha

Aplicando o "Fator Uso e Situação", extraído do trabalho elaborado pelo Engenheiro Mendes Sobrinho:

Aptidão Agrícola	Base de cálculo	Área	Fator de Homogeneização	Valor Médio Praticado
Lavoura Aptidão Boa	R\$: 5.582,62	1,00	1,000	R\$: 5.582,62
Lavoura Aptidão Regular		1,00	0,867	R\$: 4.945,90
Lavoura Aptidão Restrita		1,00	0,685	R\$: 3.823,80
Pastagem Plantada		1,00	0,502	R\$: 2.802,74
Silvicultura Ou Pastagem Natural		1,00	0,46	R\$: 2.568,00
Preservação Fauna e Flora		1,00	0,28	R\$: 1.563,13



O preço do VTN praticado em atendimento a INSTRUÇÃO NORMATIVA 1562/2015 para "APTIDÃO AGRÍCOLA" no Município de Padre Bernardo, conclui-se que os valores de referência relacionados abaixo servirão de base cálculo para o exercício de 2018.

Ano	Lavoura aptidão Boa	Lavoura aptidão Regular	Lavoura aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2018	5.582,62	4.945,90	3.823,80	2.568,00	2.568,00	1.563,13

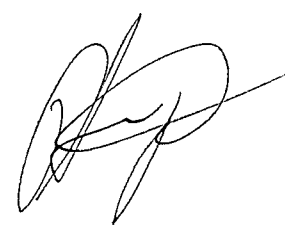
CONCLUSÃO

Conforme dados do IBGE o município possui 65.076,00/ha de agricultura, ocupando uma área equivalente a 20,73% de sua área total.

Após a interpretação da instrução normativa, e aplicação da metodologia descrita acima, conclui-se que os objetivos traçados foram alcançados com sucesso, com a aplicação da metodologia baseando assim o preço de transações, ofertas e opiniões.

Nada mais havendo a ser esclarecido o presente Laudo Técnico que se compõe de **06(seis) folhas** computadorizadas, sendo esta última datada e assinada de acordo com Instrução Normativa nº 1640/16, onde as informações sobre o valor da terra nua-VTN deveram ser informadas obrigatoriamente para manutenção do convenio entre a Receita Federal do Brasil-RFB e a Prefeitura Municipal de Padre Bernardo-GO.

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



Em anexo:

- 43 folhas;
- Planilha de cálculo Homogeneização dos dados pesquisados;
- Guias de ITBIs /2018.

I.T.R.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO
CNPJ: 01.170.331/0001-32

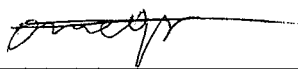
Rua 05, Área Especial (Rumenos Sarkis)

Setor Oeste

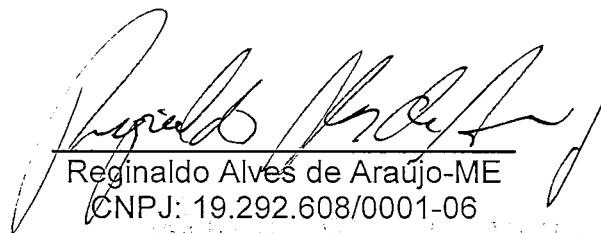
CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO

Padre Bernardo, 20 de julho de 2018

Atenciosamente,



Alessandro Luciano Meireles Garcia
CREA: 17.787/D-GO
CPF: 590.964.721-20



Reginaldo Alves de Araújo-ME
CNPJ: 19.292.608/0001-06

CNPJ: 19.692.608/0001-52
RURAL PLAN - PLANEJAMENTO E
CONSULTORIA AGROPECUARIA LTDA - ME
R Dom Pedro I Qd. 26 Lt. 01 Lj. 07 - St. Central
CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO

PLANTA DE VALORES DE TERRENO RURAL

REGIÃO	CLASSIFICAÇÃO TIPODE SOLO						
	I	II	III	IV	VI	VII	VII
BARREIRINHO		25.000,00	20.000,00	8.000,00	6.000,00	4.500,00	3.000,00
BOA VISTA		20.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00
BREQUENHEM		10.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00
COLONIA		30.000,00	28.000,00	25.000,00	12.000,00	5.500,00	2.000,00
CRISTAL		10.000,00	8.000,00	6.000,00	5.500,00	4.000,00	2.000,00
FORQUILHA		15.000,00	10.000,00	6.000,00	5.500,00	5.000,00	2.000,00
LOT. RIO DO SAL		12.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00
MESQUITA		20.000,00	15.000,00	10.000,00	8.000,00	5.000,00	2.000,00
MESTRE D'ARMAS		20.000,00	15.000,00	10.000,00	8.000,00	5.000,00	2.000,00
OLHO D'ÁGUA		15.000,00	8.000,00	5.000,00	10.000,00	6.000,00	5.000,00
PALMA		12.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00
PASSA TRINTA		15.000,00	10.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00
PÉ DE SERRA		10.000,00	8.000,00	6.000,00	4.000,00	3.000,00	2.000,00
PEDRA PRETA		10.000,00	8.000,00	6.000,00	4.000,00	3.000,00	2.000,00
PRATA	20.000,00	15.000,00	1.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00
QUILOMBO	20.000,00	15.000,00	1.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00
SALOBRAÃO	40.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	12.000,00	
SUMIDOURO	30.000,00	25.000,00	15.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
VALE DO MONTEIRO		10.000,00	8.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	2.000,00
VARGEM DOURADA	40.000,00	30.000,00	25.000,00	20.000,00	15.000,00	12.000,00	8.000,00
	30.000,00	17.450,00	11.850,00	9.550,00	7.300,00	5.250,00	3.000,00

I.T.R.
PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO
 CNPJ: 01.170.331/0001-32
 Rua 05, Área Especial (Rumenos Sarkis)
 Setor Oeste
 CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO

CNPJ: 01.170.331/0001-32
RURAL PLAN - FINANCIAMENTO F
CONSULTORIA AGRICOLA E FUNDIARIA LTDA - ME
 R. Dom Pedro I, 04-25 Lt. 01 - L. 107 - St. Central
 CEP: 73700-000 - Padre Bernardo - GO