



# SÃO LUIZ DO NORTE – GO LAUDO TÉCNICO VTN 2024 JANEIRO/2024

---

**Responsável Técnico:** Eng.º Agrônomo MARCIEL LUIZ DE CARVALHO - CREA 1016954808D-GO

**Responsável Técnico:** Eng.ª Ambiental SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS – CREA 17.516/D-GO

---

**SUMÁRIO:**

I – OBJETIVO.....	3
II – RESUMO DAS AVALIAÇÕES.....	4
III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
IV – CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	5
V - CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	10
VI - DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....	11
VII - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	11
VIII - PROCEDIMENTO DA COLETA DE AMOSTRAS.....	16
IX – CÁLCULOS.....	21
X – CONCLUSÃO.....	22
XI – BIBLIOGRAFIA.....	24

## **I - OBJETIVO:**

Avaliar o valor de terra nua (VTN/ha) para fins de apuração do valor do ITR 2024 para o município de SÃO LUIZ DO NORTE, em cumprimento a determinação federal estabelecida na instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que revoga a instrução normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015, que dispõe sobre a prestação de informações do Valor da Terra Nua (VTN), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB).

De acordo com o Art. 3º classifica-se as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, sendo que foram enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| I - Lavoura - aptidão boa;        | IV - Pastagem plantada;               |
| II - Lavoura - aptidão regular;   | V - Silvicultura ou pastagem natural; |
| III - Lavoura - aptidão restrita; | VI - Preservação da fauna ou flora.   |

## **1.2 Identificação do Requerente e do Responsável Técnico**

### **Requerente**

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO NORTE – GO

Endereço: RODOVIA BR-153, KM 1021, S/N.

Bairro: JARDIM HIRMÃ

Cidade: SÃO LUÍZ DO NORTE - GO

Estado: Goiás

CEP: 76365-000

CNPJ: 25.043.639/0001-85

### **1.3 Responsável Técnico**

Responsável Técnico: Eng.º Agrônomo MARCIEL LUIZ DE CARVALHO - CREA 1016954808D-GO

Responsável Técnico: Eng.ª Ambiental SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS – CREA 17.516/D-GO

Empresa: São Bento contabilidade e Assessoria Pública

Endereço: Av. Augusta de Maria, 174-314, São Luíz do Norte - GO, 76365-000

Telefone: (62) 99603-1977

Email: saobentocontabil@gmail.com

Site: <https://www.saobentocontabil.com.br>

Instagram: @contabilsaobento

## II – RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Afim de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR 2024 para o município de São Luiz Do Norte foram resumidas (Tabela 1).

Tabela 01:

Enquadramento	Descrição	VTN/ha
I	Lavoura – aptidão boa	19.681,28
II	Lavoura – aptidão regular	16.729,08
III	Lavoura – aptidão restrita	14.219,72
IV	Patagem Plantada	12.086,76
V	Silvicultura ou pastagem natural	10.273,75
VI	Preservação da fauna ou flora	8.219,00

## III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os valores apurados neste trabalho, foram obtidos através de amostras de ofertas de mercado referentes a propriedades rurais do município, obtidas através de canais de comercializações devidamente referenciados. A esses foram acrescidos fatores especulativos, afim de se retirar todos os valores que não são frutos da produção agropecuária, e sim especulação do mercado imobiliário para diversos fins. Os valores higienizados foram submetidos ao desconto de benfeitorias e outros elementos relacionados com a produção agropecuária conforme descrito no Art. 1º, § 1º da instrução normativa 1877/2019 da Receita Federal do Brasil.

***“Para efeito do 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 valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas”***

Outro fato importante considerado na análise é com relação aos aspectos fundiários, bióticos, físicos, produtivos e sociais do município que serão utilizados nos ajustes de proporcionalidade na determinação do valor municipal.

Para fins de efeito legal, considera-se a aptidão agrícola uma classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e caracteriza o uso da terra em função da utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

#### **IV – CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

- **FONTES DE INFORMAÇÕES**

O levantamento das informações referentes as características fundiárias, mercado imobiliário, produtivas, localização geoeconômicas, físicas, clima, solo, relevo, hidrografia, vegetação, bióticas do município, Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar, IPCA-E Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo Especial, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA foram obtidas através de órgãos governamentais, entre eles a Prefeitura Municipal de São Luiz do Norte, informações censitárias disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), contidas no Censo Agropecuário 2017, elaborados pela equipe de Engenheiro Agrônomo e Engenheira Ambiental.

- **SÃO LUIZ DO NORTE - GOIÁS**

<b>Área total do Município</b>	586,060 km <sup>2</sup>
<b>População estimada de aproximadamente</b>	5.263 habitantes
<b>Densidade demográfica</b>	7,88 hab/km <sup>2</sup>



O município de São Luiz do Norte no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, o município de São Luiz do Norte no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de latitude 14° 51' 46" S, 49° 19' 44" W de longitude.

Os confrontantes são: Hidrolina, Itapaci e Santa Rita do Novo Destino. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

Possui área de 583,832 km<sup>2</sup> e população estimada de aproximadamente 5.263 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 7,88 hab/km<sup>2</sup> habitantes por quilômetro quadrado.

- **CLIMA**

O Clima do São Luiz do Norte possui um clima fresco e seco no inverno, quente e seco na primavera, e quente e úmido no verão. No inverno, as mínimas podem chegar aos 11°C e as máximas passarem dos 30 °C. Todo ano há ocorrências de acentuada queda das temperaturas que duram de 4 dias a 2 semanas. Dias em que as temperaturas mínimas podem cair para até 8 °C-9 °C, porém nas tardes as máximas podem passar os 30 °C.

Assim a umidade relativa do ar fica baixíssima, podendo cair para até 20%. Perto de rios e córregos, devido a presença de grande umidade, a sensação térmica pode ser de até 6°C, pois se faz uma determinada temperatura, muitos fatores fazem que a sensação de frio ou de frescor seja alta, principalmente no outono e inverno. Normalmente, como o frio vem com tudo no início de férias, é raro as pessoas estarem acordadas tão cedo, ignorando que na cidade não fez aquele frio, pois com o passar das horas a temperatura

vai subindo rapidamente. Por exemplo, numa manhã faz 12 °C às 06:30 da manhã. Às 09:00, já pode estar fazendo 19 °C; às 12:00, 24 °C; às 14:00, 27 °C; às 16:00, 30 °C.

Mas quando a noite vai entrando, as temperaturas caem muito rápido, pois às 22:00 horas, já pode estar fazendo 17 °C-21 °C. Mas na primavera, as mínimas ficam em torno dos 26 °C e as máximas alcançando os 40°C. O ano mais quente de que se tem notícia foi o de 2007 (na primavera desse mesmo ano, a temperatura ficou entre 39,5 °C e 41,9 °C). No verão, há ocorrências de pancadas de chuva que podem se tornar tempestades com ventos entre 50 km/h e 70 km/h. Há grande amplitude térmica. →Temperaturas típicas de um dia de inverno: mín. 12 °C/máx. 31 °C; →Temperaturas típicas de um dia de primavera: mín. 19 °C/máx. 35 °C; →Temperaturas típicas de um dia de verão: mín. 21 °C/máx. 29 °C; →Temperaturas típicas de um dia de outono: mín. 16 °C/máx. 29 °C.

- **SOLOS**

A evolução geológica do Estado de Goiás se desenvolveu ao longo de sete etapas principais, cujas durações e importâncias relativas são extremamente variadas na edificação do arcabouço geotectônico regional. Paralelamente a tentativa de reconstituição geotectônica, uma nítida evolução metalogenética pode ser observada a partir da colocação em evidência de uma especialização dos terrenos em relação aos depósitos minerais, que reflete a evolução da crosta no tempo e no espaço.

Os solos predominantes no município são, em ordem decrescente, Latossolos, Argissolos e Cambissolos, havendo manchas de Gleissolos nas veredas, comuns no município.

Segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos – SiBCS, as principais características dos solos do tipo neossolo são: solos jovens, em início de formação, constituídos por material mineral ou material orgânico, pouco espessos (menos de 30,0cm de espessura). Boa parte dos neossolos que ocorrem em praticamente todas as regiões do Brasil não constituem representatividade espacial expressiva, pois ocorrem em ambientes específicos, como é o caso das planícies às margens de rios e córregos (Neossolos Flúvicos) e nos relevos muito acidentados de morrarias e serras (Neossolos Litólicos) (IBGE, 2007b).

Segundo o IBGE (2007 b), os cambissolos são representados por aqueles solos em formação ou transformação, sendo muitas vezes pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Os latossolos são solos caracterizados por terem material altamente alterado, conotativo de elevado conteúdo de sesquióxidos (tipo de argila de baixa atividade que resulta em baixa retenção de água). Em geral são solos profundos e de boa drenagem. Os argissolos, solos com processo de acumulação de argila, apresentam profundidade variável, mas em geral são pouco profundos e profundos.

- **RELEVO**

Destacamos que as classes de relevo possuem forte relação com a formação e conservação do solo. Portanto a classe mais restritiva existente é a classe VI<sub>s</sub> (forte ondulada) que está inserida no Grupo B e tem em seu quantitativo no município. É importante ressaltar que a classe possui algumas restrições ao uso do solo como a dificuldade de mecanização e predisposição a erosão, mas a mesma é recomendada para implantação de silvicultura e pastagens. Destaca-se que estas áreas estão dispersas no município em sua maioria nas divisas.

As terras com declividade ondulada possuem deflúvio rápido, com riscos de erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais e rasos frequentes, são terras onde se aplicam práticas intensivas. Nota-se que as terras com esta classe de declividade estão em dispersas em todo o território do município.

A classe de relevo moderadamente ondulada. Segundo Lepsch et al. (1991), neste relevo os solos são, em geral, as terras são limitadas por risco de erosão para cultivo intensivo, geralmente com declividade acentuada (classe de declive entre 10 e 15%), com deflúvio muito rápido, podendo apresentar erosão em sulcos superficiais frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; são terras onde existem o uso limitado de práticas intensivas.

- **HIDROGRAFIA**

O Município de São Luiz do Norte está localizado na região hidrográfica do Rio do Araguaia–Tocantins, mais precisamente na bacia hidrográfica do Rio Araguaia. Segundo a Agência Nacional de Águas - ANA (2017) que possui os biomas Cerrados.

- **VEGETAÇÃO**

O município é quase por inteiro composto de terras planas e a altitude varia de 610 à 680 metros. Mas nas regiões serranas a altitude pode variar de 700 à 900 metros. Os diferentes tipos de vegetação são: cerrado e reduzidas matas. O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

- **Cerradão**

Predominante no município, esta fisionomia é encontrada em todas as regiões, exceto na região da Serrinha. Possui dossel contínuo e cobertura arbórea variando entre 50 e 90%, com altura média das árvores compreendida entre 8 e 15 metros. Apesar da predominância de populações de espécies arbóreas (estrato superior) ocorrem também espécies herbáceo-arbustivas, em populações menores, formando sub-estrato na estrutura vertical da formação florestal. Existem duas subdivisões do Cerradão descritas pela literatura: o Cerradão Distrófico (solo pobre) e o Cerradão Mesotrófico (solo mais rico, ainda que de fertilidade mediana).

- **Cerrado Típico (Strictu sensu)**

Predomina na região da Serrinha, é composto por um estrato contínuo de gramíneas e outro de vegetação lenhosa de porte arbóreo e arbustivo, cobrindo cerca de 50% da superfície do solo. De acordo com Ribeiro e Walter (2008), o cerrado stricto sensu caracteriza-se pela presença de árvores baixas, inclinadas, tortuosas, com ramificações irregulares e retorcidas, geralmente com evidências de queimadas. Os arbustos encontram-se espalhados, com algumas espécies apresentando órgãos subterrâneos perenes (xilópodios), que permitem a rebrota após queima e corte. Na época chuvosa, os estratos subarbustivos e herbáceos tornam-se exuberantes, devido ao seu rápido crescimento.

- **Mata Seca**

Ocorre em solos geralmente de maior fertilidade, menos ácidos, mas muitas vezes com pouca profundidade. Em função do tipo de solo, da composição florística e da queda de folhas no período seco, a Mata Seca pode ser de três subtipos: Sempre Verde, Semidecídua e Decídua.

- **Vereda**

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação com a presença da palmeira arbórea *Mauritia flexuosa* (buriti) emergente, em meio a agrupamentos mais ou menos densos de espécies arbustivo-herbáceas, sem a formação de dossel – diferente do que ocorre no Buritizal. Ribeiro & Walter (2008), citando a literatura, descrevem três zonas ligadas à topografia e à drenagem do solo com flora diferenciada na vereda: a) borda – local de solo mais seco, em trecho campestre onde podem ocorrer arvoretas isoladas; b) meio – solo medianamente úmido, tipicamente campestre; e c) fundo – solo saturado com água, brejoso, onde ocorrem os buritis, muitos arbustos e arvoretas adensadas. As duas primeiras zonas correspondem à faixa tipicamente campestre e o ‘fundo’ corresponde ao bosque sempre-verde. Em conjunto essas zonas definem uma savana.

## **V - CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – SICAR o município possui total de imóveis 257 imóveis cadastrados. Com os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de São Luiz do Norte notamos que o município possui projeto de assentamento.

<b>COD. PA</b>	<b>NOME PA</b>	<b>CODIGO DO IBGE</b>
GO0288000	PA NOVO HORIZONTE II	5220157
GO042000	PA MONTE MORIA	5220157

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se a pecuária de corte, pecuária leiteira, cultivo de soja, milho, piscicultura, hortaliças, silvicultura (eucalipto) e mineração (extração de argila, areia e brita).

## **VI - DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL**

Diante da análise mercadológica local, através do método comparativo, com base nos valores praticados conforme amostras analisadas, observa-se que houve pouca alteração dos valores praticados no ano passado para esse, apresentando uma estagnação, tendo em visto o atual cenário econômico.

Face ao exposto, em consideração ao atual cenário mercadológico, que se encontra estagnada, bem como o momento econômico que tende à baixa nos próximos anos, a opção por apenas corrigir o valor pelo índice IPCA-E, índice Nacional de preço ao consumidor Amplo Especial.

## **VII - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-3 de 2011), obedecendo aos dispositivos legais para que o valor apurado surta efeito legal na avaliação para apuração do ITR 2023 em cada um dos enquadramentos elencados.

Na obtenção dos elementos (n) de avaliação procurou-se fontes de informações como imobiliárias, sites, bancos, cartórios no município “devidamente referenciados e consultados”, visando atingir maiores níveis de precisão e fundamentação, de acordo com a NBR 14.653. Afim de diminuir erros por fatores altamente especulativos, não foram considerados imóveis com potencial de loteamento.

- **OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de São Luiz do Norte – 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.

O objetivo da avaliação foi determinar o valor de VTN/ha (Valor de terra nua) de acordo com o seu enquadramento definidos no Art. nº 3, da instrução normativa 1.877 de 14

de março de 2019, subtraídos os valores de benfeitorias, portanto, serão seis (6) avaliações conforme descritas a seguir.

A caracterização do município levando em conta alguns critérios se torna importante, visto que, cada atividade agropecuária desenvolvida, tem suas particularidades e valores de investimento. Entende-se por benfeitoria toda as edificações necessárias a atividade rural, como todo custo para implantação das culturas de interesse econômico.

- **Aptidão agrícola**

Classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

- **Benfeitorias**

Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR\_14653-3 ABNT, 2019).

- **Benfeitorias não reprodutivas**

Benfeitorias que não geram renda diretamente, tais como edificações, estradas, acessos, cercas, obras e trabalhos de melhoria das terras.

- **Benfeitorias reprodutivas**

Benfeitorias que geram renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

- **Custo de formação**

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR\_14653-3 ABNT, 2019).

- **Fator de classe de capacidade de uso dos solos**

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente à influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem,

permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

- **Imóvel Rural**

Imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental (NBR\_14653-3 ABNT, 2019).

- **Levantamento**

Conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho.

- **Ofertas**

Colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário.

- **Opiniões**

Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

- **Situação do imóvel**

Localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade (NBR\_14653- 3 ABNT, 2019).

- **Terra bruta**

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR\_14653-3 ABNT, 2019).

- **Terra cultivada**

Terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR\_14653-3 ABNT, 2019). 4.4 Terra nua

Terra sem a consideração de benfeitorias (NBR\_14653-3 ABNT, 2019), ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

- **Transações**

Negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.

- **Uso da terra**

Utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

- **Valor da terra nua**

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR\_14653-3 ABNT, 2019). Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso” (LEPCH, 1983), o que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras” formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas. Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes. Conhecidos os princípios de cada um

dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais. Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as classes de aptidões agrícolas.

#### **1. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão boa.**

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que possuem produtividade elevada ou custos de produção abaixo do considerado normal para a cultura;

#### **2. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão regular.**

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações medianas para a produção sustentável, e apresentam produtividade e custos normais para as produções ou atividades desenvolvidas;

#### **3. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão restrita.**

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta maiores limitações para a produção sustentável, que reduzem a produtividade e elevam os custos acima do considerado normal para as culturas ou atividades exploradas; de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

#### **4. Avaliação de VTN/ha para pastagem plantada.**

Considerando: 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, aptidões (boa, regular ou restrita) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de pastoreio, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

### **5. Avaliação de VTN/ha para silvicultura ou pastagem natural.**

Considerando: terra inapta aos usos indicados anteriormente, mas que é apta a usos menos intensivos, aptidões (boa, regular, restrita ou pastagens) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de silvicultura, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

### **6. Avaliação de VTN/ha para preservação da fauna ou flora.**

Considerando: terra inapta para os usos indicados anteriormente, 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.

## **VIII - PROCEDIMENTO DA COLETA DE AMOSTRAS**

As informações foram coletadas, referenciadas e consultadas a partir de dezembro de 2024 visando refletir o preço de mercado do imóvel, conforme consta no art. 5º, (§) parágrafo 1º, inciso 1 da instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, todas as amostras possuem a descrição da fonte utilizada.

Segundo Recomendação constante na NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Portanto, para a determinação do VALOR DO IMÓVEL aplicável, realizou-se pesquisa baseada em ofertas do mercado imobiliário e consulta pela internet.

Foram visitados sites de Imobiliárias locais e regionais, com valores e as fontes demonstradas a seguir. Após a identificação das amostras, realizou-se a consulta junto ao corretor para verificação das informações.

- **FAZENDAS PESQUISADAS:**

**01: FAZENDA NO MUNICÍPIO SÃO LUIZ DO NORTE- GO**



Valor da fazenda à venda por: R\$ 100.000

Código do anúncio: NLD05\_2-1486343

**Descrição:**

420 alqueires

Tem 2 sedes boas, com casas para funcionários e curralama bom de manejo;

1 retiro com curral;

Muito boa de repartimento de pastos, ao todo são 50 pastos;

Pastos formados, a maior parte com braquiarião e outra parte com andropogon;

Capacidade para manejo de 2.000 bois;

Todos os pastos com represa;

Ainda conta com o Rio Vermelho, que passa dentro da fazenda;

Cocheiras boas e cobertas

**02: FAZENDA NO MUNICÍPIO DE SÃO LUIZ DO NORTE – GO:**



**Valor da fazenda à venda por: R\$ 4.200.000**

**Código do anúncio: 448**

**Descrição:**

Fazenda de 18 Alqueires e 23 litros

Toda plana

4km de estrada de chão

Próximo a BR 153

Município de São Luiz do Norte

Casa boa

Curral fraco

Divisa de fundo banhada por Rio

**03: FAZENDA NO MUNICÍPIO DE SÃO LUIZ DO NORTE – GO:**



**Valor da fazenda à venda por: 135.000**

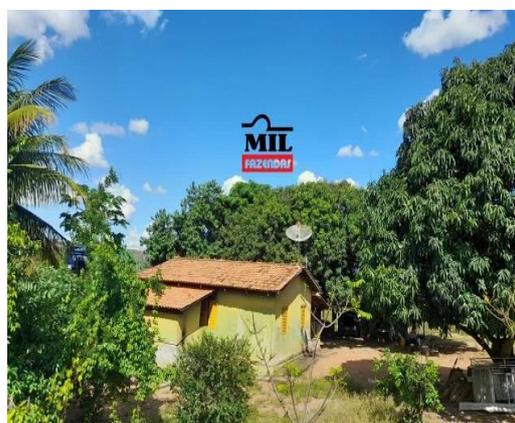
**Benfeitorias:**

Casa sede ampla c/ pomar e represa na porta c/ dezenas de gaiolas p/ criação de peixes em cativeiro.

Guarita c/ portão eletrônico de 15 x 6 M. Torre de comunicação, 02 caixas d'água de 25.000 l. 05 Casas p/ funcionários, alojamento p/ até 20 pessoas, almoxarifado, refeitório, 01 galpão c/ 2.000 M<sup>2</sup> de área construída p/ máquinas, tanques de combustível, oficina, borracharia, 02 lava jatos e balança rodoviária de 110 t.

Pátio p/ dezenas de maquinários, 09 represas, 02 pivôs, energia trifásica, cercas em arame liso, estradas internas e outras benfeitorias mais...

#### **04: FAZENDA NO MUNICÍPIO DE HIDROLINA:**



**Valor da fazenda à venda por: 4.266.000**

**MIL FAZENDAS**

**Creci: 18429-F-GO**

**Código da oferta**

**No anunciante: RNB23.7HIDROLINA**

**No ZAP: 2562221975**

#### **Benfeitorias:**

01 casa principal, curralama todo na ferragem com parte coberta, criação de porco, curral pronto se quiser produzir leite. fazenda com 9 nascentes permanentes todas preservadas (fazenda produz água), 2 veredas!

03 tanques para peixe para manejo de 22 mil kg de tilapia,

Hoje tem 6 hectares de café plantado sendo 30 mil pés de café já em produção, além de mais 25 mil mudas no viveiro.

Tanque pulmão com bomba d'água, tudo organizado

**05: FAZENDA NO MUNICÍPIO DE NOVA GLORIA:**



**Valor da fazenda à venda por: 2.868.000**

**Código:#2239**

**Benfeitorias:**

Fazenda de 9 alqueires e 45,18 litros (46,2933ha) às margens da BR 153, ao lado do Terra de cultura pronta para o plantio, possui casa simples com sala, cozinha, três quartos, garagem fechada e área lateral que pode ser usada como garagem.

## IX - CÁLCULOS:

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis apresentados:

Valor de terras a venda por hectare

Valor Venal em R\$

20.328,00

48.209,36

53.950,80

36.725,20

65.840,22

Valor Total .....225.053,58

$225.053,58 / 5 = 45.010,71 - 20\% = 36.008,57 + 3.354 = 39.362,57$

225.053,58 é soma das terras a venda

5 médias ponderada pelo número de terras a venda

45.010,71 é valor venal médio as terras do município.

20% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

39.362,57 Valor Terra Nua

3.354 Valor Terra Nua (INCRA)

39.362,57 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial

$39.362,57 / 2 = 19.681,28$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 20% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

$19.681,28 - 15\% = 16.729,08$  aptidões regular

$16.729,08 - 15\% = 14.219,72$  aptidões restrita

$14.219,72 - 15\% = 12.086,76$  aptidões pastagens plantada

$12.086,76 - 15\% = 10.273,75$  aptidões silvicultura

$10.273,75 - 20\% = 8.219,00$  aptidões Fauna e Flora

## **X - CONCLUSÃO:**

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN – ano de exercício 2024, para fins atualização do Sistema de Preço de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de São Luiz do Norte – GO.

Segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais.

O presente trabalho segue aas normas técnicas pertinente.

**Responsável pelo levantamento:** Maciel Luiz de Carvalho – CREA nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº. 1020240028921

**Responsável pelo levantamento:** Silvane de Fatima Aquino Dantas – CREA nº 17516/D – GO, RNP nº 1008656992, CPF nº 010.106.091-22.

São Luiz do Norte, 23 de janeiro de 2024

---

**Maciel Luiz de Carvalho**  
**Engenheiro Agrônomo**  
**CREA 1016954808/D – GO**

---

**Silvane de Fatima Aquino Dantas**  
**Engenheira Ambiental**  
**CREA nº 17516/D – GO**

## XI - BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653 (Partes 1, 3).

ANA – AGENCIA NACIONAL DE ÁGUAS. Região Hidrográfica do Tocantins Araguaia. Disponível em: <  
<http://www2.ana.gov.br/Paginas/portais/bacias/TocantinsAraguaia.aspx> >. Acessado em:  
06 maio 2018.

BRASIL. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em: <<http://BRASIL.br/>>. Acesso em: 25 abril 2018.

EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. 2. ed. – Rio de Janeiro : EMBRAPA-SPI, 2006.

IBGE – EMBRAPA. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Mapa de Solos do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2001 - Escala 1:5.000.000. Disponível em: <  
[http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa\\_solos.php](http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php) >. Acessado em: 11.05.2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018. iFNP. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018. Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: <  
[http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais\\_e\\_procedimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais_e_procedimentos/manual_de_obtencao.pdf) >. Acessado em: 08 maio 2018. Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012.

Disponível em: <  
[http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais\\_e\\_procedimentos/Apostila\\_QGIS\\_IN\\_CRA\\_5a\\_versao.pdf](http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais_e_procedimentos/Apostila_QGIS_IN_CRA_5a_versao.pdf) >. Acessado em: 08 maio 2018. Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 12 de maio de 2018.

SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL. Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>. Acesso em: 12 de maio de 2018.

Sindpfa. Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários. Apresentação Sindpfa à Direção do Incra em 26/6/2015. 2015. Disponível em: <

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO NORTE – GO  
CNPJ: 25.043.639/0001-85  
ENDEREÇO: RODOVIA BR-153, KM 1021, S/N - JARDIM HIRMÃ, SÃO LUÍZ DO NORTE - GO,  
CEP: 76365-000



<https://pt.slideshare.net/SindPFA/apresentao-sindpfa-direo-do-incra-em-2662015> >.  
Acessado em: 12 de maio de 2018.