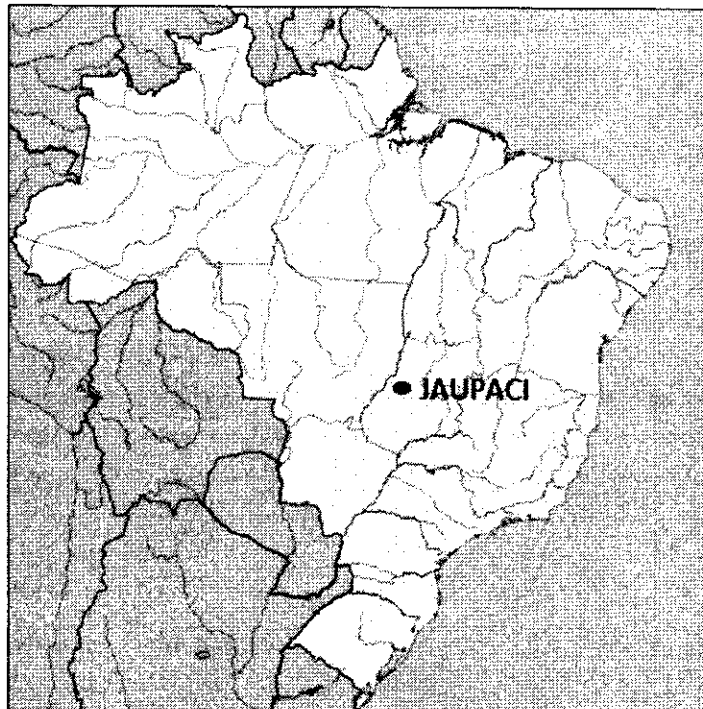


---

**LAUDO AGRONÔMICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA  
- VTN PARA FINS ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS  
(SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO MUNICÍPIO DE JAUPACI NO  
ESTADO DE GOIÁS**



**JAUPACI**

**2020**

## **INTRODUÇÃO**

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 no Município de Jaupaci (GO) para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.562/15 e nº 1.640/16 da Receita Federal do Brasil.

Realizar a tributação justa no Brasil é necessário, pois de forma geral, as classes com menor poder aquisitivo tendem a pagar, proporcionalmente, mais impostos e taxas quando comparados com as classes mais ricas. Isso porque nosso sistema de tributos insere maior carga nos produtos e serviços do que nos rendimentos de pessoa física ou jurídica.

A fim de exemplificar o potencial de arrecadação do ITR destacamos o estudo do Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários – Sindpfa (Sindpfa, 2015). Este afirma que em 2013 foram arrecadados cerca de 850 milhões de reais de tributos do ITR. Porém, projeções mostram a possibilidade de arrecadar cerca de 8,3 bilhões de reais. Frisa-se neste estudo que a sonegação de ITR pode atingir até 90% da potencial arrecadação.

Cabe aos órgãos público buscar a fiscalização. A Receita Federal do Brasil (RFB), com a edição da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11.5.2016 e da nº 1.562, de 11.5.2015, reconhece a dificuldade da fiscalização da cobrança do ITR, tanto que abdica de recursos financeiros, desde que o município fiscalize a cobrança do imposto.

Neste cenário e no intuito de trazer equilíbrio e justiça na cobrança de tributos a Prefeitura Municipal de Jaupaci - GO contratou profissionais especializados para determinar o Valor da Terra Nua – VTN para fins de cobrança de ITR. Portanto, o escopo deste trabalho é a definição dos VTNs das terras deste município.

## **OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de determinar, conforme inciso III, art. 17, da Instrução Normativa RFB n° 1.640, de 11.5.2016 (IN 1.640/16), o Valor da Terra Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Jaupaci no estado do Goiás.

## **DESCRIÇÃO, HISTÓRICO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE JAUPACI EM GOIÁS.**

Segundo o IBGE (2010), o município de Jaupaci no Estado do Goiás situa-se no oeste goiano, faz parte da Bacia Hidrográfica do Rio Araguaia/ Tocantins, com coordenadas geográficas de 16° 10' 40" S, 50° 57' 10" W de longitude.

### **História**

Conta-se que o município de Jaupaci teve suas origens nas garimpagens de diamantes, quando em 1948 formou-se no local um acampamento de garimpeiros às margens do Rio Claro. E que em 1951, mudaram-se para lá várias famílias, como a do Sr. João Paraíba ou simplesmente 'o Paraibano', atraídas pelo precioso minério, que acabaram fixando residência no local povoando cada vez mais a região.

O primeiro nome dado à localidade foi Monchão do Pacu, devido a área de garimpo ter este peixe em abundância. Tendo sido conhecido também como Jaú e Cipó. Já o topônimo de Jaupaci é em razão da união dos três travessões existentes no Rio Claro: Jaú, Pacu e Cipó.

### **Formação Administrativa**

Elevado à categoria de município e distrito com a denominação de Jaupaci (ex-povoado) de Monchão do Pacu, pela Lei Estadual n.º 2.111, de 14-11-1958, desmembrado de Iporá. Sede no atual distrito de Juapaci (ex-povoado de Monchão do Pacu). Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1959.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2018.

### **Fonte**

Jaupaci (GO). Prefeitura. 2017. Disponível em: <http://www.jaupaci.go.gov.br/pagina/160-historia-do-municipio>. Acesso em: abr. 2017.

População, estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), era de 2.879 habitantes em 2019.

Quadro 1. Informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE sobre o município de Jaupaci – Goiás.

Área territorial	527,103 km <sup>2</sup>
População estimada (2019)	2.879 pessoas
Densidade demográfica	5,69 hab./km <sup>2</sup>
Escolarização 6 a 14 anos	100 %

---

## **ANALISE DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS**

Valor Da Terra Nua – VTN para fins de Tributação no Município de Jaupaci – GO.

### **ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

A região de abrangência deste trabalho é o município de Jaupaci – GO. Os confrontantes são: Iporá, Israelândia, Diorama, Fazenda Nova, e Montes Claros de Goiás. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

### **BACIA HIDROGRÁFICA**

O município Jaupaci está localizado na região que fazem parte da Bacia Hidrográfica do Rio Araguaia/Tocantins.

## **ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar (Sicar, 2018) o município possui total de imóveis 244 imóveis cadastrados, que somam uma área de 44.665,99 hectares cadastrada.

Com os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Jalpaci notamos que o município possui projeto de assentamento.

<b>GO0271000</b>	<b>PA SÃO JOSÉ DO ROSÁRIO</b>	<b>5212006</b>
<b>GO0275000</b>	<b>PA PADRE GALILEU MARTINS DA SILVA</b>	<b>5212006</b>

## **RECURSOS NATURAIS**

### **FLORA E FAUNA - BIOMA**

O bioma predominante no município de Jaupaci é o Cerrado. A vegetação original é rica e diversificada, tanto na flora como na fauna. Contudo a expansão agrícola vem ameaçando esta riqueza, que hoje se encontra nas áreas preservadas. Há cobertura de formação Savânicas, Florestais e vegetação secundária. Contudo as pastagens e a agricultura predominam no uso do solo.

Entre os mamíferos, podemos destacar quatro ameaçados de extinção: o cervo-do-pantanal (*Blastocerus dichotomus*), o veado-campeiro (*Ozotocerus bezoarticus*), seu predador natural, onça-pintada, e o maior canídeo americano, o lobo guará. As aves mais destacadas a ema, o urubu-rei, e o gavião.

### **HÍDRICO**

O rio Claro é uma das atrações turísticas da cidade, de junho a agosto é a principal atração turística o que favorece o comércio local, é formada uma praia de areia branca, com sinalizadores e um espaço de respeito ao meio ambiente com lixeiras, com barracas com água de coco e vários alimentos e bebidas, o que atrai pessoas de todas as partes do Estado.

### **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 possui 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.

## **CLIMA**

A classificação do clima é Aw de acordo com a Köppen e Geiger. Jaupaci tem uma temperatura média de 22 °C. A pluviosidade média anual é 1792 mm

## **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.

A classificação de solos, este estudo não buscou aprofundar ou estudar os próximos níveis devido à aplicabilidade. Como, neste caso, o escopo é determinar as aptidões agrícolas de grandes áreas para fins de tributação. Portanto, não merece uma análise no nível de detalhe para realizar cultivos de áreas de produção.

## **INFRAESTRUTURAS**

Apresenta 21.8% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 88.4% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 0% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

A Economia do município de Jaupaci conforme dados do IBGE.

PIB per capita [2017]	16.483,68 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	91 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,689
Total de receitas realizadas [2017]	13.593,95 R\$ (×1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	12.233,69 R\$ (×1000)

## **APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO**

A aptidão das terras é dividida em Classes de Capacidade de Uso (CCU), que possui três grupos principais. Sendo depois derivados em oito classes de capacidade de uso. Os primeiros foram estabelecidos com base nos tipos de intensidade de uso das terras. Os segundos foram baseados no grau de limitação de uso e as Subclasses na natureza da limitação de uso.

Neste item será abordado a aptidão de cada região segundo Lepsch et al. (1991) visando classificar ou agrupar as terras do município de Alto Paraíso de Goiás nas aptidões agrícolas expostas no art. 6º, IN 1.562/15, antes porém cabe trazer as bases literárias que tratam da aptidão dos solos ou das terras.

## **PREMISSAS PARA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS POR CAPACIDADE DE USO**



Segundo Lepsch et al. (1991), toda classificação técnica deve ter premissas estabelecidas em função dos objetivos. Portanto, a classificação pelas CCUs, neste caso – além de auxiliar o planejamento de práticas de conservação do solo – será pensada para fins de cobrança de tributos, com explicado anteriormente.

Deve-se destacar das premissas que a vegetação ou tocos possíveis de serem removidos e as deficiências de fertilidade do solo – que sofrem alterações do homem – não são consideradas como características fixas. Logo, estas são condições modificáveis ou temporárias, e, portanto, não servem de base à classificação. Contudo, o nível de manejo é relevante para classificação e, no caso estudado, para fins de composição de preços de terras.

Discorrendo sobre o nível de manejo, citamos o moderadamente alto, que seja praticável dentro das possibilidades dos agricultores mais especializados do País. Muitas vezes, terras consideradas próprias para este nível de manejo (especialmente classes de I a IV) podem estar com manejo menos exigentes, com reduzida aplicação de capital e de tecnologia. Isso pode ter como origem: a cultura local; ou do ponto de vista conservacionista; ou por limitação financeira e/ou tecnológica.

Tais pontos não devem ser considerados na classificação das CCUs, porque, na maioria das vezes, ela só é solicitada, ou empregada, para atender a agricultores com razoável nível de especialização e capital, que empregam comumente máquinas agrícolas. Contudo, existe uma forte correlação com os pontos acima e o valor de mercado das terras. Por isso, pode-se afirmar que terras enquadradas em uma mesma CCU podem – mesmo sendo similares no uso para fins agrícolas e/ou risco de depauperamento do solo – ter variações de preços em um mercado de terras local.

Em relação ao uso econômico a classificação das terras não é obrigatoriamente ligada ao valor de aquisição. Contudo, em regiões de emprego de alta tecnologia, as terras com melhores aptidões (grupo A) são, geralmente, mais valorizadas pelo mercado. Por outro lado, regiões com menor uso de tecnologia no campo tende a não respeitar o observado.

## **CARACTERIZAÇÃO DAS CLASSES E SUBCLASSES DE CAPACIDADE DE USO**

Segundo Lepsch et al. (1991), para caracterização das classes e subclasses de capacidade de uso, deve-se conhecer: as possíveis utilizações que se podem aplicar ao solo (grupos); as práticas de controle de erosão e as práticas complementares de melhoramentos (classes); e as limitações do solo (subclasses). Para fins deste trabalho usaremos as duas primeiras.

As utilizações que se podem aplicar ao solo foram divididas em:

**GRUPO A:** Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre (comporta as classes I, II, III e IV).

**GRUPO B:** Terras impróprias para cultivos intensivos, mas adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo (comporta as classes V, VI e VII).

**GRUPO C:** Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (comporta a classe VIII).

A Figura 1 apresenta o esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Em seguida, será detalhado até as classes.

## Grupo A

### Classe I

São terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas. No município estas terras não são encontradas devido a algumas limitações com chuvas no período do inverno e a necessidade de práticas de manejo com os solos.

Para fins de classificação as terras desta classe estão no inciso I, do art. 6º, IN 1.562/15:

“I – 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;”

#### Classe II

São terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região. A declividade deve estar entre 0 e 5% (planas ou suavemente onduladas) com terras produtivas, ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação de bases (caráter distrófico), ou pouca capacidade de retenção de adubos (baixa capacidade de troca). Sobre o regime hídrico se aceita ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses).

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe servem para as atividades do II, art. 6º, IN 1.562/15:

“II – 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;”

#### Classe III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, que provoca limitações para culturas anuais. Elas requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de

poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

O relevo é suavemente ondulado a ondulado (classe de declive entre 5 e 10%), o que propiciará um deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais rasos e frequentes.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada ou pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões<sup>2</sup>. Para fins de classificação as terras desta classe servem para as atividades do III, art. 6º, IN 1.562/15:

"III – 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 marginalmente;"

#### Classe IV

Estas terras possuem como características limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagem) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais.

Estas terras se caracterizam por declive íngreme, por obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, por baixa produtividade ou por outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular.

Geralmente são terras com declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%), podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais. Ainda, podem

ocorrer solos limitados pela profundidade efetiva rasa ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de mecanização. Outra característica é que podem ocorrer solos úmidos.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões, com destaque para a região norte, sul e leste. 2 Este trabalho não se preocupou em agrupar estas terras em mapa temático e quantificar as áreas, pois extrapola o escopo, além de necessitar de outras ferramentas, tempo e investimento. Contudo, isso não afetará o resultado do trabalho para fins de valoração de preço referenciais para fins de cobrança de ITR.

IV – pastagem plantada: terra para pastagem plantada 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;”

## GRUPO B

### Classe V

Esta classe tem algumas peculiaridades, pois apesar das terras planas, ou com declives muito suaves, não são sujeitas à erosão. Possuem restrições de cultivos em razão de impedimentos permanentes, tais como: muito baixa capacidade de armazenamento de água ou encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido); adversidade climática; e pedregosidade ou afloramento de rochas.

Em alguns casos, é possível o cultivo de arroz com risco de insucesso pelas limitações advindas da adversidade climática. Entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso em pastagens ou silvicultura.

Para fins de classificação as terras desta classe sevem para as atividades do IV e V, art. 6º, IN 1.562/15:

“IV – pastagem plantada: terra para pastagem plantada 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;

V – 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;”

#### Classe VI

A partir desta classe as terras são impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes, como pastagens e florestas que serão protetoras do solo, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente, as apresentam erosão devido ao relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 15 e 45%, ou entre 10 e 15% para solos muito erodíveis), que dificulta a mecanização e facilita o deflúvio moderado ou severo. É característico a pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície, ou seja, há presença de solos rasos.

“IV – pastagem plantada: terra para pastagem plantada 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;

V – 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;

VI – 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.”

Este trabalho não se preocupou em agrupar estas terras em mapa temático e quantificar as áreas, pois extrapola o escopo, além de necessitar de outras ferramentas, tempo e investimento. Contudo, isso não afetará o resultado do trabalho para fins de valoração de preço referenciais para fins de cobrança de ITR.

#### Classe VII

Esta classe está sujeita a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais. Mesmo com o cultivo de pastagens e de florestas há limitações, portanto são altamente suscetíveis de danificação e exigem práticas especiais de conservação.

Normalmente, os riscos de erosão são muito severo, por causa da declividade muita acentuada (mais de 45% de declividade), que propicia deflúvios muito rápidos. Há erosão em sulcos muito profundos e frequentes, isto impede a mecanização. Pode ocorrer à presença de pedras (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, que é característico de solos rasos a muito rasos.

No município estas terras não são encontradas ficando as margens da Classe VI, que se encontra o relevo forte ondulado. Para fins de classificação as terras desta classe sevem para as atividades do V e VI, art. 6º, IN 1.562/15:

“V – 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;

VI – 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.”

## GRUPO C

### Classe VIII

Esta classe é a mais frágil, pois são terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais. Elas devem ser reservadas apenas para proteção e abrigo da fauna e flora, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

Atualmente, e segundo Incra (2002), também incluem nesta classe as áreas de Proteção Permanente, que a priori estariam classificadas em outras classes, como as margens de rios, córregos, lagos etc. Desta forma, as terras desta CCU são encontradas em todas as regiões do município nas APPs dos cursos d'água. Portanto, ela não influenciará o mercado de terras local. Para fins de classificação as terras desta classe servem para as atividades do VI, art. 6º, IN 1.562/15:

“VI – 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.”

### APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO A IN 1.562/15

Em atendimento à Instrução Normativa RBF nº 1.562/2015, a avaliação do VTN para áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna ou flora.



Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) atualiza os valores anteriormente levantados e corrigidos, com data base de 1º de janeiro de cada ano, conforme determina o art. 3º, caput, da Instrução Normativa RFB nº 1562/2015.

**Cálculos:**

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis: <https://www.mfrural.com.br/>, <https://imoveis.mitula.com.br/>, <https://go.olx.com.br/imoveis?q=fazenda>, [https://lista.mercadolivre.com.br/fazendas-urua%C3%A7u#D\[A:fazendasuruaçu \]](https://lista.mercadolivre.com.br/fazendas-urua%C3%A7u#D[A:fazendasuruaçu ])

<b>Valar de terras a venda por hectare</b>	
<b>Valor Venal em R\$</b>	
<b>18.595,00</b>	
<b>20.661,00</b>	
<b>11.365,00</b>	
<b>8.856,00</b>	
<b>Valor Total .....</b>	<b>59.447,00</b>

$$59.447,00 / 4 = 14.869,25 - 30\% = 10.408,48 + 4.286,00 = 14.694,48$$

**59.447,00** é soma das terras a venda

**4** média ponderada pelo número de terras a venda

**14.869,25** é valor venal médio as terras do município.

**30%** abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

**7.347,24** Valor Terra Nua

**4.286,00** Valor Terra Nua (incra)

**14.694,48** valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

$$14.694,48 / 2 = 7.347,24$$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 15% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

**7.347,24** - 15% = 6.245,15 aptidão regular

**6.245,15** - 15% = 5.308,38 aptidão restrita

**5.308,15** - 15 % = 4.512,12 aptidão pastagens plantada

**4.512,12** - 15% = 3.835,30 aptidão silvicultura

**3.835.30** - 30% = 2.684,70 aptidão Fauna e Flora

### CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do Município de Jaupaci para o ano 2020, com base nos valores apresentados em 2019 corrigidos pelos INPC acumulado no período de dezembro de 2019 a dezembro de 2020.

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Jaupaci (GO) – 2020

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagens plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2020	7.347,24	6.245,15	5.308,38	4.512,12	3.835,30	2.684,70

Responsável pelo levantamento: Silvane de Fatima Aquino Dantas – Crea nº 17516/D – GO, RNP nº 1008656992, CPF nº 010.106.091-22, ART nº.1020200086306

JOÃO GUILHERME CARVALHO - CREA: 25233/D-GO – RNP nº 1013880455, CPF nº 085.852.396-54 ART nº 1020200116243

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento:

Descrição simplificada da metodologia: Métodos Diretos – comparativos com outros preços de mercado.

Para a determinação dos preços ora informados, foram utilizados como base os dados de avaliação mais recente do VTN encontrada no município. As opiniões de profissionais técnicos, como engenheiro agrônomos, técnicos agrícolas, valor médio declarado para receita federal do Brasil dos 5 últimos anos, site de corretoras de imóveis rurais, planta de valores do município para fins do ITBI e VTN do INCRA, VTN dos municípios vizinhos. Levantou –se comparativamente, o preço de oferta de imóvel formado (VTN + Benfeitorias); equiparou – se o seu valor em moeda corrente, chegou – se a um valor médio (VTI médio) por hectare para imóveis daquela região; avaliaram – se as benfeitorias constantes do imóvel, com base no custo de reposição e pertinentes depreciações; atribuiu – se ao imóvel avaliado e às amostras, as pertinentes depreciações ou valorações consoante normas IBAPE e Norma Técnica ABNT 14.653, com fulcro em situação, localização, acessibilidade, classe de solos, transações e ofertas. Obtendo-se o VTI Valor Total do Imóvel ao qual foi deduzido o valor total das benfeitorias, restando então o VTN.

Período de realização da coleta de dados 02/01/20120 a 30/04/2020.

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Jaupaci - GO, abaixo segue todos os valores de terras por hectare:

Jaupaci - GO, 29 de maio de 2020.

PP/   
**JOÃO GUILHERME CARVALHO**  
**ENG° AGRÔNOMO**  
**CREA: 25233/D-GO**

  
**SILVANA DE FATIMA AQUINO DANTAS**  
**ENGª AMBIENTAL**  
**CREA: 17516D-GO**

## **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/eprocimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais/eprocimentos/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: <<https://pt.slideshare.net/SindPFA/apresentao-sindpfa-direo-do-incra-em-2662015>>. Acessado em: 12 de maio de 2018.

<https://www.jaupaci.go.gov.br/>.

# RASCUNHO DA ART Nº 1020200116243

## Cadastrada. Aguardando Pagamento

**JOAO GUILHERME CARVALHO - Engenheiro Agrônomo**

<b>2. Dados do Contrato</b>	
Contratante: <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI</b> Rua R GUARDAMOR, Nº S/N Quadra: 0 Lote: 0 E-Mail: Contrato: 0	Complemento: Bairro: CENTRO Cidade: Jaupaci-GO Valor Obra/Serviço R\$: 500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica - Direito Público CPF/CNPJ: <b>01.767.342/0001-02</b> CEP: 76210-000 Fone: (64)3688-1120
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável	
<b>3. Dados da Obra/Serviço</b>	
Rua R GUARDAMOR, Nº S/N Quadra: 0 Lote: 0 Data de Início: 01/01/2021 Finalidade: <b>Ambiental</b> Proprietário: <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI</b> E-Mail:	Complemento: Bairro: CENTRO Cidade: Jaupaci-GO Coordenada Geográfica: -16.1922808, -51.0540674 CPF/CNPJ: <b>01.767.342/0001-02</b> Fone: (64)3688-1120 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público
<b>4. Atividade Técnica</b>	
<b>ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTÊNCIA TÉCNICA</b> <b>ANALISE AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS</b> <i>O registro da A.R.T. não obriga o CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (CAT) e a publicação e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes nesta Anotação de Responsabilidade do(a) profissional e este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados preenchimento e atribuições profissionais verificados pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>	Quantidade: 1 Unidade: UNIDADES
<b>5. Observações</b>	
ASSISTENTE TÉCNICO, COM PARTICIPAÇÃO EM SERVIÇOS DE EQUIPE TÉCNICA, NO LEVANTAMENTO DE DADOS PARA LAUDO SOBRE VALOR DA TERRA NUA	
<b>6. Declarações</b>	
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.	