

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

VTN

MUNICIPAL

2023

LAUDO TÉCNICO

JANEIRO/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

Finalidade: Determinação do Valor da Terra Nua – VTN para atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil

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:

1. Identificação do Requerente e do Responsável Técnico.....	3
1.2 Requerente.....	3
1.3 Responsável Técnico.....	3
2. Objetivo.....	4
3. Metodologia de Avaliação.....	4
3.1 Aptidão agrícola.....	4
3.2 Benfeitorias.....	5
3.3 Benfeitorias não reprodutivas.....	5
3.4 Benfeitorias reprodutivas.....	5
3.5 Custo de formação.....	5
3.6 Fator de classe de capacidade de uso dos solos.....	5
3.7 Imóvel Rural.....	5
3.7 Levantamento.....	5
3.9 Ofertas.....	5
4.0 Opiniões.....	6
4.1 Situação do imóvel	6
4.2 Terra bruta.....	6
4.3 Terra cultivada.....	6
4.4 Terra nua.....	6
4.5 Transação.....	6
4.6 Uso da terra.....	6
4.7 Valor da terra nua	6
5.0 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO.....	7
6.0 O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA.....	9
6.1 A pesquisa de mercado empreendida.....	9
6.2 Cálculo do valor das benfeitorias.....	9
6.3 Benfeitorias reprodutivas.....	10
7. O MUNICÍPIO DE JAUPACI	10

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

8. RELEVO.....	13
9. HIDROGRAFIA.....	14
10. VEGETAÇÃO.....	14
11. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	16
12. DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....	16
13. OFERTA DE IMOVEIS	17
13. CÁLCULOS:.....	21
14. CONCLUSÃO	22

1. Identificação do Requerente e do Responsável Técnico

1.2 Requerente

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI- GO

Endereço: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 – S.

Bairro: CENTRAL

Cidade: JAUPACI - GO

Estado: Goiás

CEP: 76210-000

CNPJ: 01.767.342/0001-02

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

2. Objetivo

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Jaupaci, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios;

I - Localização do imóvel;

II - Aptidão agrícola; e

III - dimensão do imóvel.

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua (VTN) no município de Jaupaci – GO para fins cadastrais e tributários do Imposto Territorial Rural (ITR), visando atender às Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil RFB Nº 1877, de 14 de março de 2019.

3. Metodologia de Avaliação

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

3.1 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).

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

3.2 Benfeitorias

Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

3.3 Benfeitorias não reprodutivas

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

3.4 Benfeitorias reprodutivas

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

3.5 Custo de formação

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

3.6 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.

3.7 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).

3.8 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.

3.9 Ofertas

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

4.0 Opiniões

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

4.1 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).

4.2 Terra bruta

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.3 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.

4.5 Transações

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

4.6 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).

4.7 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.

5.0 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas. Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

6.0 O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

A determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais.

O VTN foi determinado pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Significa, pois, que através da pesquisa e amostragem de valores de imóveis vendidos ou ofertados no mercado imobiliário, se determina o VBU - Valor Básico Unitário do hectare no município, uma vez subtraídos os valores de benfeitorias existentes e correlacionando as respectivas Notas Agronômicas – NA que servirão como fatores de homogeneização da amostra, permitindo que se extraiam conclusões seguras de realidades distintas. A Nota Agronômica – NA é um indicador do potencial de uso da propriedade pois relaciona a situação do imóvel e as áreas superficiais de cada classe de capacidade de uso dos solos que compõe o elemento amostral.

6.1 A pesquisa de mercado empreendida

Para a determinação do VTN do Paradigma foi empreendida pesquisa de mercado procurando identificar imóveis transacionados recentemente ou ofertados à venda. Os imóveis ofertados foram submetidos ao fator de oferta ou elasticidade.

Foram consultados, corretores de imóveis e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local que forneceram a informações de imóveis rurais, inclusive situados além dos limites do município, que representavam como um todo a realidade imobiliária do município.

6.2 Cálculo do valor das benfeitorias

Como o objetivo deste trabalho é dizer sobre o VTN, valor da terra nua, é necessário que do valor dos imóveis constituintes da amostra sejam subtraídos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas) e benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações).

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

6.3 Benfeitorias reprodutivas

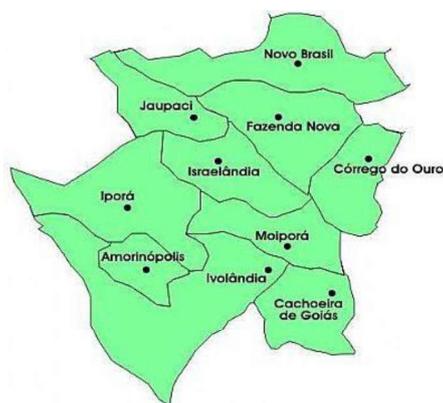
Das benfeitorias reprodutivas nos elementos amostrais apareceram a cultura da cana-de-açúcar e pastagens. Para a avaliação de pastagens plantadas em separado, a norma técnica recomenda o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

7. O MUNICÍPIO DE JAUPACI - GO

7.1 Localização e acesso

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.

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.



Possui área de 528,783 km² e população estimada de aproximadamente 2.843 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 5,69 hab/km² habitantes por quilômetro quadrado.

7.2. 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.

7.3. 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

7.3.1. Latossolos

Os Latossolos Vermelho-Amarelos estão associados aos relevos plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade. São solos minerais, não hidromórficos, profundos (normalmente superiores a 2 m), horizontes B muito espesso (> 50 cm) com sequência de horizontes A, B e C pouco diferenciados. Apresentam teor de silte inferior a 20% e argila variando entre 15% e 80%. São solos com alta permeabilidade à água, podendo ser trabalhados em grande amplitude de umidade (EMBRAPA).

São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular se forem álicos, distróficos ou ácricos. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

adubação fostatada. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

7.3.2. Cambissolos

Ocorrendo somente na região da Serrinha, são solos que apresentam grande variação no tocante a profundidade, ocorrendo desde rasos a profundos, além de apresentarem grande variabilidade também em relação às demais características. Podem apresentar qualquer tipo de horizonte A sobre um horizonte B incipiente (Bi), também de cores diversas.

Muitas vezes são pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos (EMBRAPA). São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solo, geralmente, apresenta teores uniformes de argila. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

7.3.3. Argissolos

Ocorrem em menor representatividade, concentrando na região oeste do município. São solos minerais com nítida diferenciação entre as camadas ou horizontes, reconhecida em campo especialmente pelo aumento, por vezes abrupto, nos teores de argila em profundidade. Podem ser arenosos, de textura média ou argilosos no horizonte mais superficial. E apresentam cor mais forte (amarelada, brunada ou avermelhada), maior coesão e maior plasticidade e pegajosidade em profundidade, devido ao maior teor de argila. A fertilidade dos Argissolos é variável, dependente principalmente de seu material de origem. Sua retenção de água é maior nos horizontes abaixo da superfície (subsuperficiais), que podem se constituir em um reservatório de água para as plantas.

8. 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 (forte

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

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.

9. HIDROGRAFIA

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.

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

10. VEGETAÇÃO

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:

10.1 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).

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

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.

11. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar o município possui total de imóveis 289 imóveis cadastrados. Com os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Jaupaci notamos que o município possui projeto de assentamento.

COD. PA	NOME PA	COD. IBGE
GO0271000	PA SÃO JOSÉ DO ROSÁRIO	5212006
GO0275000	PA PADRE GALILEU MARTINS DA SILVA	5212006

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).

12. 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

13. OFERTA DE IMÓVEIS:

01: Município de Jaupaci :

ÁREA (ha):	100 alqueires
VALOR TOTAL(R\$):	9.000.000
BENFEITORIAS:	Dupla aptidão, 100 alqueires, Casa boa, Curral bom, Soja está perto, 18 km de estrada de chão, 200 km de Goiânia
CONTATO:	(62) 98558-7382 COD. Faz. Jaupaci
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-7-quartos-jaupaci-venda-RS9000000-id-2611066782/



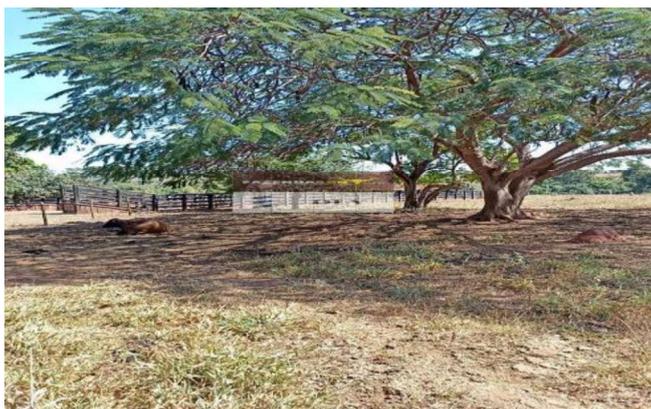
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

02: Município de Jaupaci:

ÁREA (ha):	50 alqueires
VALOR TOTAL(R\$):	R\$ 11.000.000
BENFEITORIAS:	Fazenda de 50 alqueires no município de jaupaci, com possibilidade de plantio para 35 alqueires, terra avermelhada com teor de argila muito boa, casa, curral fazenda já pronta, tendo soja na divisa, 5 km da cidade.
CONTATO:	FAZENDASGO & OLY IMOVEIS - Lorraine COD. 1RAQ7R4
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jaupaci-venda-RS11000000-id-2603139002/



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000

03: Município de Jaupaci:

ÁREA (ha):	162 alqueires
VALOR TOTAL(R\$):	R\$ 23.000.000
BENFEITORIAS:	Estrutura boa com casa sede excelente, casa de funcionários e barracão, Possui 100 alqueires formado recentemente e um parte tem que limpar, Aguas um córrego e represas, 7 km do asfalto.
CONTATO:	FAZENDASGO & OLY IMOVEIS COD. SNT04S
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jaupaci-venda-RS23000000-id-2585631461/



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO
 CNPJ: 01.767.342/0001-02
 ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000
04: Município de Jaupaci :

ÁREA (ha):	25 alqueires
VALOR TOTAL(R\$):	R\$ 3.500.000
BENFEITORIAS:	Toda formada,7 km de jaupaci,15 alqueires pronto para plantio, casa, curral, toda cercada,3 represas nascente.
CONTATO:	Pointer Fazendas (62) 4102-3282(62) 98170-3282 COD. FA2073
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-jaupaci-1210000m2-venda-RS3500000-id-2597248955/



13. 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\$

18.595,04

45.454,54

29.333,74

28.925,62

Valor Total122.308,94

$122.308,94 / 4 = 30.577,24 - 40\% = 18.346,34 + 3.663 = 22.009,34$

122.308,94 é soma das terras a venda

4 médias ponderada pelo número de terras a venda

18.346,34 é valor venal médio as terras do município.

40% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

18.346,34 Valor Terra Nua

3.663 Valor Terra Nua (INCRA)

22.009,34 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

$22.009,34 / 2 = 11.004,67$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 40% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

$11.004,67 - 15\% = 9.353,79$ aptidões regular

$9.353,79 - 15\% = 7.950,72$ aptidões restrita

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO
CNPJ: 01.767.342/0001-02
ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000
7.950,72 – 15 % = 6.758,11 aptidões pastagens plantada

6.758,11 – 15% = 5.735,89 aptidões silvicultura

5.735,89 – 20% = 4.588,71 aptidões Fauna e Flora

14. CONCLUSÃO

Cumpridas todas as etapas do processo avaliatório para se conhecer os valores médios da terra nua do município, 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, informam-se os valores de terra nua por hectare para o município de Jaupaci:

Tabela 01: **Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Jaupaci (GO) – 2023.**

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2023	11.004,67	9.353,79	7.950,72	6.758,11	5.735,89	4.588,71

Responsável pelo levantamento: Maciel Luiz de Carvalho – CREA nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº. 1020230048865

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

Jaupaci, 27 de fevereiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAUPACI – GO

CNPJ: 01.767.342/0001-02

ENDEREÇO: RUA WILSON A CASTRO QD, 77 - S CENTRAL, JAUPACI - GO, 76210-000



Documento assinado digitalmente

SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS

Data: 18/08/2023 09:06:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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