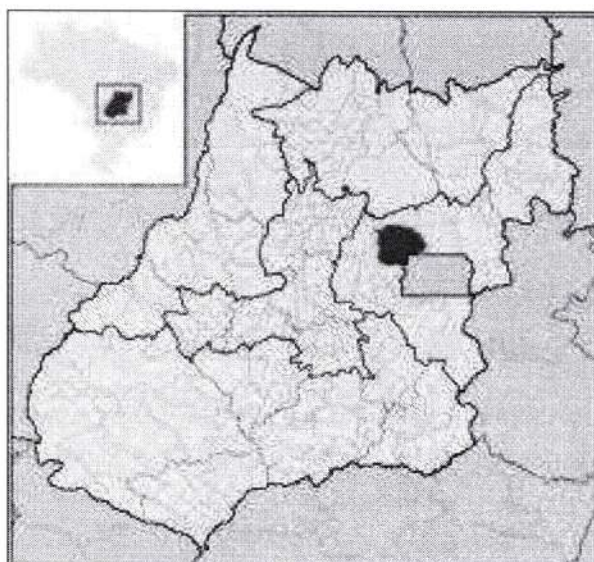


---

**LAUDO TECNICO AGRONÔMICO**  
**VALOR DA TERRA NUA - VTN**  
**MUNICÍPIO DE PADRE BERNARDO - ESTADO DE GOIÁS**



**PADRE BERNARDO - GO**

**2021**



**Prefeitura Municipal de Padre Bernardo**  
**R. 05, S/N - St. Oeste, Padre Bernardo - GO**  
**CEP: 73700-000**  
**PADRE BERNARDO/GO**

**Objeto da solicitação**

Este laudo busca determinar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme os pressupostos legais, do Município de Padre Bernardo à Secretária da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto Territorial Rural.

---

## 1. INTRODUÇÃO

O município de Padre Bernardo, GO celebrou o convênio com a união, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, com o fundamento no parágrafo 4º do artigo 153 da constituição Federal e Decreto nº6.433 de 15 de abril de 2008, alterado pelo decreto nº 6.621 de 29 de outubro de 2008 e pelo Decreto nº 6.770 de 10 de fevereiro de 2010, objetivando firmar a opção pela delegação de competência para o exercício das atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural – ITR.

---



## **2. OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de determinar, conforme inciso III, art. 17, da Instrução Normativa RFB nº 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 Padre Bernardo no Estado do Goiás.

## **3. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS**

### **3.1 Da constituição Federal**

Conforme disciplina a Constituição Federal, em seu artigo 24 compete correntemente entre os Entes da Federação a responsabilidade para legislar acerca de direito tributário. Tal autonomia conferida pela carta magna é dividida posteriormente em capacidades autônomas, sendo está a prerrogativa da cada ente em gerir o imposto que lhe é atribuído.

Ao que diz respeito aos impostos de competência da União, a constituição atribui a prerrogativa a instruir os impostos sobre propriedade territorial rural, conforme Emenda Constitucional nº 42 de 2003 que acrescentou o §4º ao Art. 153.

*§ 4º O imposto previsto no inciso VI do caput*

*I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas.*

*II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel.*

*III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.*

### **3.2 Lei Nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996**

De acordo com a Art 1º desta lei, o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, apurado anualmente, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora do perímetro urbano do município, em 1º de janeiro de cada ano.

O contribuinte do ITR deverá entregar a cada ano o Documento de informação e Apuração do ITR – DIAT, contendo o Valor da Terra Nua (VTN), referente a cada imóvel, conforme data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

Para apuração do ITR, o Art. 10, §1º da lei, considera:



- I – VTN; II – área tributável;
  - III – Valor da Terra Nua tributável, a que for passivo de exploração agrícola, pecuária, granjeia, aquícola ou florestal;
  - V - área efetivamente utilizada;
  - VI – Grau de Utilização;
- A relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

### **3.3 Do valor da Terra Nua e dos valores apurados**

Conforme exposto, um dos principais fatores para o ITR é a definição do Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de base.

O VTN é um informativo do preço médio da terra nua, devendo ser informado anualmente em cada município, variando em função de inúmeros fatores, como localização do imóvel, acesso, tamanho da propriedade, solo (topografia, geológica, pedológica) fertilidade do solo, recursos hídricos, mercado imobiliário e etc.

Para o cálculo do VTN é considerado o valor venal do imóvel, entretanto, de maneira vazia, por isso a determinação “nua”, ou seja, conforme o disposto no Art. 10§1º,1, entende-se por VTN:

- I – VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:
  - a) Construções, instalações e benfeitorias;
  - b) Culturas permanentes e temporárias;
  - c) Pastagens cultivadas e melhoradas;
  - d) Florestas plantadas;

Outro valor necessário ao apontamento do VTN é o Valor Venal (VV), que é o valor do bem ao que se refere ao seu valor de venda, o valor do mercado. Valor de mercado por sua vez, é a relação estabelecida entre a oferta e a procura de bens e/ou serviços e/ou capitais. Por isso, para efeito de ITR, o valor de mercado corresponde ao valor venal, que deve ser apurado em 1º de janeiro de cada ano exercício fiscal. Além disso, o valor venal, para efeitos de ITR, deve corresponder ao mesmo valor utilizado para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), operado pelo município.

### **3.4 Lei Federal Nº 11.250/2005 de 27 de Março de 2005**

Nos termos do Art. 1º da Lei Nº 11.250/2005, que regulamenta o inciso III do § 4º do Art. 153da Constituição Federal, fica estabelecimento que a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal, poderá celebrar convênios com o Distrito Federal e os Municípios, a fim de delegar a esses a fiscalização, o lançamento dos créditos tributários e a cobrança do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural, sem detrimento da competência supletiva da Secretaria da Receita Federal.

### **3.5 Decreto Nº 6.433, de 15 de abril de 2008**

O Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR foi criado pelo Decreto Nº 6.433/2008, com a finalidade de regulamentar as matérias referentes à fiscalização, lançamento de créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, Assim dispõe o art. 1º do Decreto Nº 6.433/2008.

*Art. Fica instituído o Comitê Gestor do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR com a atribuição de dispor sobre materiais relativos à opção pelo Municípios e pelo Distrito Federal para fins de fiscalização, inclusive a de lançamentos de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, de que trata o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição, bem assim com competência para administrar a operacionalização da opção (BRASIL, 2008).*

### **3.6 Instrução Normativa RFB Nº 1.877 de Março de 2019**

Tem por objetivo disciplinar a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil aplicando-se no arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no art. 14 da lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996.

De acordo com a IN RFB 1.877, entende -se VTN o preço de mercado do imóvel, considerando o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural e excluindo o valor de mercado relativo a construção, instaladas e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993: I Localização do imóvel; II aptidão agrícola; e III Dimensão do imóvel.

De acordo com art. 2º desta Instrução Normativa, a aptidão agrícola é uma classificação acerca das potencialidades e restrições para o uso da terra, que



pode ser alterada com o intuito de promover melhor a produtividade e conservação de recursos naturais, por meio do manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a Instrução da Receita, a terra, levando em consideração as condições de manejo e melhoramento técnico.

Conforme determina a Instrução da Receita, a terra, levando em consideração as condições de manejo, deverá ser classificada segundo aptidões agrícolas conforme o art. 3º;

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - pastagem plantada: 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;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, 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.

O VTN é usado como referência para o cálculo de valores do Imposto Territorial Rural (ITR) e como parâmetro para a avaliação de imóveis rurais nos



negócios de compra e venda, gerando ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), e deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado do devido recolhimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, conforme diretrizes do CREA, obedecendo a critérios estabelecidos na NBR – Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

#### **4. ANALISE DE MERCADO**

##### **4.1 Descrição do Estado de Goiás**

O Estado de Goiás é uma das 27 unidades federativas do Brasil. Situa-se na Região Centro-Oeste do país, no Planalto Central brasileiro. O seu território é de 340 257 km<sup>2</sup>, sendo delimitado pelos estados do Mato Grosso do Sul a sudoeste, Mato Grosso a oeste, Tocantins a norte, Bahia a nordeste, Minas Gerais a leste, sudeste e sul e pelo Distrito Federal a leste.

Com 6,9 milhões de habitantes, é o estado mais populoso da Região Centro-Oeste e o 12º mais populoso do país. Possui, ainda, a nona maior economia entre as unidades federativas brasileiras.

O estado de Goiás está localizado no Planalto central brasileiro, entre chapadas, planaltos, depressões e vales. Há bastante variação de relevo no território goiano, onde ocorrem terrenos cristalinos sedimentares antigos, áreas de planaltos bastante trabalhadas pela erosão, bem como chapadas, apresentando características físicas de contrastes marcantes e beleza singular. As maiores altitudes localizam-se a leste e a norte, na Chapada dos Veadeiros (1.784 metros), na Serra dos Cristais (1.250 metros) e na Serra dos Pirineus (1 395 metros). As altitudes mais baixas ocorrem especialmente no oeste do estado.

Goiás é banhado por quatro bacias hidrográficas: a Bacia do rio Paraná, a Bacia do Tocantins, a Bacia do rio Araguaia e uma pequena porção da Bacia de São Francisco à leste do estado. Os principais rios são: Paranaíba, Aporé, Araguaia, São Marcos, Corumbá, Claro, Paranã, dos Bois, das Almas, Vermelho, Verdão e Maranhão.

## **5.0 DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO**

### **5.1 HISTÓRICO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE PADRE BERNARDO EM GOIÁS.**

Segundo o IBGE (2010), o município de Padre Bernardo no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do o estabelecimento das primeiras fazendas de criação de gado às margens do Rio Maranhão, com coordenadas geográficas de latitude de longitude 15 ° 9 ' 36 " S, 48 ° 17 ' 2 " W.

### **5.2 História**

A ocupação do território municipal de Padre Bernardo teve início no século passado com o estabelecimento das primeiras fazendas de criação de gado às margens do Rio Maranhão e seus tributários mais importantes, onde se localizam pastagens de boa qualidade.

Com o decorrer dos anos surgiram outros fatores responsáveis pelo crescimento do povoado econômico demográfico da região. Ao aumento natural dos rebanhos associava-se, de modo paralelo e consequente, a ocorrência de picadas, que levaram ao surgimento das pousadas dos vaqueiros, a caminho de Niquelândia e das famílias que desciam do Nordeste para a região Centro-Sul.

A função religiosa foi, sem dúvida, a mais importante na instalação e no crescimento do povoado, pois a partir de 1933, romeiros provenientes da região do Vão dos Angicos, no Município de Luziânia, se dirigiam todos os anos, durante o mês de julho para rezarem na capela do Divino, erguida por fazendeiros locais, com o surgimento de algumas casas em volta da capela, os fazendeiros começaram a lotear partes do vale, com o objetivo uma cidade.

Em 1951, foi fundado o Arraial com o nome de Barro Alto do vão dos Angicos e, para a formação do Patrimônio, os Senhores Januário de Amorim e Valentim José Cabral, doaram doze alqueires de terra ao Santo Padroeiro. Ainda na condição de povoado, a localidade passou a denominar-se Padre Bernardo, em homenagem ao vigário que percorria as fazendas locais, celebrando batizados e casamentos, enfatizando cada vez mais a função da cura.

Monumento em Homenagem ao Fundador de Padre Bernardo, Professor Jose Monteiro Lima, na Praça Central.

A partir de 1957 a expansão do núcleo urbano se deve ao Senhor José Monteiro Lima (primeiro professor da região e vereador de Luziânia, representando a região tornar-se outro município) que dividiu sua fazenda em sítios e lotes, doando às famílias sem recursos e vendendo aos que desejassem se fixar na região.

Graças à fertilidade de suas terras, o distrito foi tomando grande impulso. Em 1963, o Projeto de autoria do Deputado Olinto Meireles foi aprovado, e através da Lei Estadual nº 4797, no entanto só em 1964 Padre Bernardo foi elevado à categoria de município, constituindo-se termo judiciário da Comarca de Luziânia.

Mais recentemente, através de um plebiscito realizado em março de 1980 e homologado pelo Diário oficial do Estado em maio do mesmo ano, foi incorporado à configuração geográfica local o Distrito de Mimoso, que anteriormente pertencia à Niquelândia.

Um maior dinamismo ocorrido no município deu-se ao avanço das fronteiras agrícolas para o Centro-Oeste e mais precisamente à construção de Brasília, dado ao seu favorável posicionamento geográfico em relação do Distrito Federal.

No período atual, em decorrência da expansão verificada agravaram-se os problemas relacionados com a prestação dos serviços, notadamente educação e saúde, e com a infra-estrutura de apoio aos setores produtivos, estabelecendo uma relação muito forte de dependência podendo-se mesmo classificar Padre Bernardo como mais uma "cidade satélite", só que fora do território do Distrito Federal, e conseqüentemente de sua jurisdição administrativa. Por gentílico temos padre-bernardense.

Pela Lei Municipal nº 132, de 6 de março de 1958, é criado o Distrito com a denominação de Padre Bernardo, subordinado ao município de Luziânia. Através da Lei nº 4.797 de 7 de dezembro de 1963, é elevado à categoria de município com a mesma denominação, desmembrando-se de Luziânia. Pela Lei Estadual nº 8.004, de 26 de novembro de 1975 e, ratificado pela Lei Estadual nº 8.111, de 1405-1976, Padre Bernardo adquiriu do município de Niquelândia o distrito de Mimoso. Em divisão territorial datada de 1 de janeiro de 1979, o



município é constituído de 2 distritos: Padre Bernardo e Mimoso. Pela Lei Estadual nº 10.405, de 30 de dezembro de 1987, o distrito de Mimoso é desmembrado do município de Padre Bernardo e é elevado à categoria de município com a denominação de Mimoso de Goiás.

Pulação, estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), era de 34.430 habitantes em 2020.

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

Área territorial	3.142,396 km <sup>2</sup>
População estimada (2019)	34.430 pessoas
Densidade demográfica	8,81 hab./km <sup>2</sup>
Escolarização 6 a 14 anos	96,1 %

---

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

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

#### **4.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

A região de abrangência deste trabalho é o Município de Padre Bernardo - GO. Os confrontantes são: Mimoso de Goiás (N), Vila Propício (NO), Planaltina (L), Cocalzinho de Goiás (SO), Água Fria de Goiás (NE), Águas Lindas de Goiás (SO) e Brasília (DF).

#### **4.2 BACIA HIDROGRÁFICA**

O Município de Padre Bernardo está localizado na na Microrregião do Entorno do Distrito Federal e na Mesorregião do Leste Goiano. A hidrografia do município é formada pelo Rio Maranhão, Rio angico, Rio verde.

O rio Maranhão é um curso de água que banha o Distrito Federal e os estados de Goiás e Tocantins, no Brasil. É formado a partir da confluência entre o córrego



Vereda Grande (oriundo da Estação Ecológica de Águas Emendadas, no Distrito Federal) e as águas da lagoa Formosa, em Planaltina, Goiás. É um dos afluentes do rio Tocantins, onde suas águas ajudam a formar o lago de Serra da Mesa, junto com o rio das Almas e o rio Paranã.

#### **4.3 ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar (Sicar, 2018) o município possui total de imóveis 1.029 imóveis cadastrados, que somam uma área de 755.798,94 hectares cadastrada.

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

#### **5.0 RECURSOS NATURAIS**

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

O bioma predominante no município 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.

##### **5.2 HÍDRICO**

###### **5.2.1 Bacias do Maranhão**

O rio Maranhão é um curso de água que banha o Distrito Federal e os estados de Goiás e Tocantins, no Brasil. É formado a partir da confluência entre o córrego Vereda Grande (oriundo da Estação Ecológica de Águas Emendadas, no Distrito Federal) e as águas da lagoa Formosa, em Planaltina, Goiás. É um dos afluentes do rio Tocantins, onde suas águas ajudam a formar o lago de Serra da Mesa, junto com o rio das Almas e o rio Paranã.



O rio Maranhão é usado para abastecimento de diversas cidades que se construíram ao longo de seu vale. Dentre essas, a maior delas é Planaltina, Goiás, que está bem próxima a sua nascente. Também recebe, por meio de seus afluentes, o esgoto tratado desta cidade.

O rio Maranhão recebe em suas águas, grande quantidade de detritos oriundos das cidades que estão em seu vale. Dentre os mais notáveis, estão o recebimento de esgoto tratado, ainda perto de sua nascente, em Planaltina, Goiás, além das constantes denúncias de escoamento de chorume restante do Aterro Sanitário de Planaltina, que está localizado as margens de um de seus afluentes.

### **5.3 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 VIs (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.



## **5.4 CLIMA**

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), desde 1961 a temperatura mínima absoluta registrada em Padre Bernardo, a estação com precipitação é abafada e de céu encoberto; a estação seca é de céu quase sem nuvens. Durante o ano inteiro, o clima é quente. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 17 °C a 33 °C e raramente é inferior a 15 °C ou superior a 36 °C.

## **5.5 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.

## **6.0 INFRAESTRUTURAS**

A pecuária movimenta a economia de Padre Bernardo, participando da arrecadação com 32,31%. Na agricultura, o forte são o cultivo de soja e milho.

O comércio local, como restaurantes, bares, lojas de roupas e calçados, bancos, supermercados, entre outros, é pequeno e atende às necessidades básicas da população. As indústrias que merecem destaque na região são as de cerâmica, os laticínios e as confecções.

## 7.0 ECONOMIA

A Economia do Município de **Padre Bernardo** conforme dados do IBGE.

PIB per capita [2017]	15.252,08 R\$
Percentual das receitas realizadas (2017)	81.273,60772 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,651
Total de despesas empenhadas [2017]	73.692,00676 R\$ (×1000)

## 8.0 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 Goiandira 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.

## 9.0 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.

## **9.1 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 (subclassas). 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 diminuem 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.”

3 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 sevem 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.

#### **10.0 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.

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>.

<b>Quantidade</b>	<b>Valor de terras a venda por hectare Valor Venal em R\$</b>
01	11.678,04
02	10.330,05
03	9.016,90
04	19.119,57
05	8.730,06
06	11.919,90
07	13.558,88
08	9.917,35
<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>94.270,75</b>

$$94.270,75 / 8 = 11.783,84 - 30\% = 8.248,70 + 3.842,00 = 12.090,70$$

94.270,75 é soma das terras a venda

8 médias ponderada pelo número de terras a venda

é valor venal médio as terras do município.

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

8.248,70 Valor Terra Nua

3.842,00 Valor Terra Nua (INCRA)

12.090,70 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.



$$12.090,70 / 2 = 6.045,35$$

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.

$$6.045,35 - 15\% = 5.138,55 \text{ aptidões regular}$$

$$5.138,55 - 15\% = 4.367,76 \text{ aptidões restrita}$$

$$4.367,76 - 15\% = 3.712,60 \text{ aptidões pastagens plantada}$$

$$3.712,60 - 15\% = 3.155,71 \text{ aptidões silvicultura}$$

$$3.155,71 - 30\% = 2.208,99 \text{ aptidões Fauna e Flora}$$

Obs: no quesito fauna e flora foi aplicada uma exaustão de 30% em relação a silvicultura, para que tenha um apelo maior a preservação ambiental em nosso município.



## 11.0 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 Padre Bernardo para o ano 2021, com base nos valores apresentados em 2020 corrigidos pelos INPC acumulado no período de dezembro de 2020 a dezembro de 2021.

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Padre Bernardo (GO) – 2021

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2021	6.045,35	5.138,55	4.367,76	3.712,60	3.155,71	2.208,99

Responsável pelo levantamento: Engenheiro agrônomo **Maciel Luiz de Carvalho** – Crea nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº 1020200171176. Engenheira Ambiental: **Silvane de Fatima Aquino Dantas** - Crea 17516/DGO, RNP nº 100865699-2.

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 02/04/2020 a 10/05/2021.

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 Padre Bernardo - GO, abaixo segue todos os valores de terras por hectare:

Padre Bernardo – GO, 28 de fevereiro de 2021.



**MARCIEL LUIZ DE CARVALHO**  
**ENGº AGRÔNOMO**  
**CREA: 1016954808/D-GO**



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

## 12.0 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.

Incrá. 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.

Incrá. 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.

