

VTN

MUNICIPAL

2023

LAUDO TÉCNICO

MARÇO/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE PADRE BERNARDO – 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 PADRE BERNARDO.....	10
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 Padre Bernardo - GO

Endereço: R. 05, S/N

Bairro: St. Oeste

Cidade: Padre Bernardo

Estado: Goiás

CEP: 73700-000

CNPJ: 01.170.331/0001-32

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 Padre Bernardo, 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 Padre Bernardo – 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 Padre Bernardo – 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).

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 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).

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 PADRE BERNARDO

7.1 Localização e acesso

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 15° 9' 36" S, 48° 17' 2" W.

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).

Mapa de localização do Município de Padre Bernardo – GO.



Possui área de 3.142,615 km² e população estimada de aproximadamente 35.011 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 8,81 hab/km² habitantes por quilômetro quadrado.

7.2. 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

7.3. SOLOS

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

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

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

Os argissolos, solos com processo de acumulação de argila, apresentam profundidade variável, mas em geral são pouco profundos e profundos.

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 ácidos. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a 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 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

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 Paranaíba. 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.

10. VEGETAÇÃO

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 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 1.130 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.

12. DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

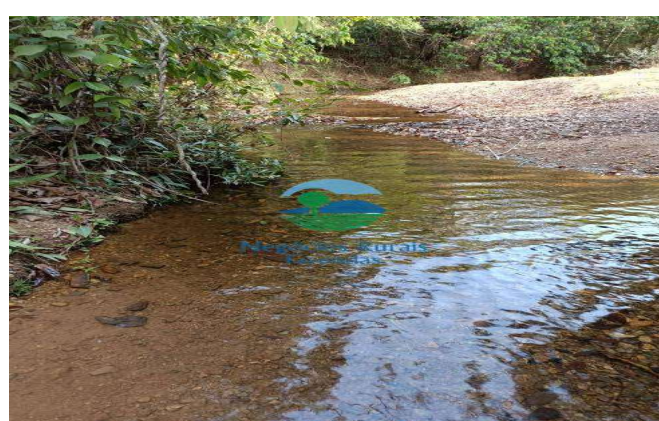
Diante da análise mercadológica local, através do método comparativo, com base nos valores praticados conforme amostras analisadas, observa-se que houve pouca alteração dos valores praticados no ano passado para esse, apresentando uma estagnação, tendo em visto o atual cenário econômico.

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.

13. OFERTA DE IMÓVEIS:

01: Município de Padre Bernardo:

ÁREA (ha):	116 ALQUEIRES
VALOR TOTAL(R\$):	5.000.000
BENFEITORIAS:	35 Alqueires formados o restante pra formar. 230 Km de Goiânia -GO. 09 Km do asfalto. Terra mista parte Cultura, cerrado e campo. Ondulada / Morada mas forma toda de trator de pneu. Escritura. 01 Casa Sede boa. 01 Casa de Colaborador. 01 Curral.
CONTATO:	Fábio M David CRECI GO 27.146 Sandro Perfeito CRECI GO 32.047 COD. 165
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-padre-bernardo-562m2-venda-R\$5000000-id-2609792090/



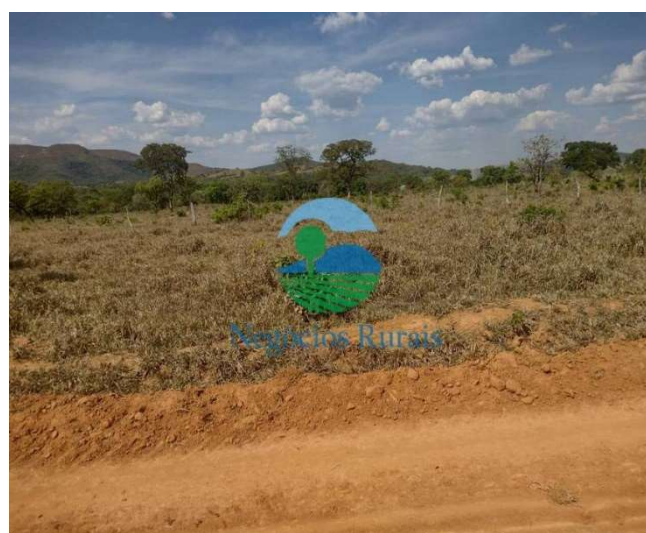
02: Município de Padre Bernardo

ÁREA (ha):	314 Alqueires
VALOR TOTAL(R\$):	30.0000.000
BENFEITORIAS:	500 ha pode plantar soja. Distancia da cidade 40 km de asfalto até na fazenda. Formada em pasto, terra cultura. Argila acima de 30%. Casa sede, casa de funcionário, energia, curral. Cercada no arame liso. Boa de água, 10 represas e 5 km de Rio de grande, bom de peixe. Logística ótima para escoamento. Documentos ok
CONTATO:	Pointer Fazendas - CRECI nº. 19242
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-padre-bernardo-15197600m2-venda-RS30000000-id-2605280139/



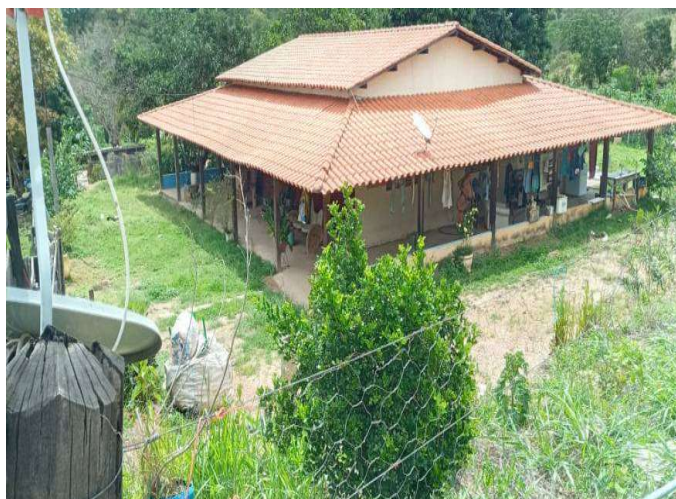
03: Município de Padre Bernardo:

ÁREA (ha):	12 Alqueires
BENFEITORIAS:	Lindo rio de águas cristalinas margeando a terra Uma nascente Toda formada Altitude acima de 750 metros Pomar com variedade de árvores frutíferas Casa simples Curral simples 70 Km de Brasília 8 km de estrada de chão Estrada boa, Larga e plana.
CONTATO:	Fábio M David CRECI GO 27.146 Sandro Perfeito CRECI GO 32.047 COD. 135
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-padre-bernardo-com-garagem-58m2-venda-RS2200000-id-2605366186/



04: Município de Padre Bernardo:

ÁREA (ha):	102 hectares
BENFEITORIAS:	Com Brasília só 7 km de estrada de chão, propriedade com 102 hectares, quase toda formada, casa com 3 quartos, toda colonial, curral, pocilga, galinheiro, 2 barragens, 2 córregos, poço artesiano, toda pronta.
CONTATO:	Cavalcante corretor CRECI 8656 COD. N4SVA3
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-padre-bernardo-com-garagem-1020000m2-venda-RS1800000-id-2599698371/



05: Município de Padre Bernardo:

ÁREA (ha):	30 Alqueires
BENFEITORIAS:	30 Alqueires ou 145 Hectares. 2 pontos de energia. Curral com tronco, embarcador em cordoalha. Divisões de pastos cerca de arame liso, capim braquiária (falta roçar, estão sujos). 170.000 Pés de eucalipto. Sendo 100.000 pés com idade de 8 anos sem corte. 70.000 pés com corte entre 3 , 4 e 5 anos já brotando. 2 Casas sendo 1 de caseiro. 1 Curral de tábua. 2 Baías para cavalo. 2 Cisternas. 4 Barragens. 2 Córregos. 3 Piquetes de tifton. 1 Carvoeira com 4 fornos e 1 barraco. Quintal com fruteiras (manga, Jaboticabal, cajá manga, acerola, caju, pitanga, mexerica, amora banana e alguns pés de café). 25 km da do Asfalto.
CONTATO:	Fábio M David CRECI GO 27.146 Sandro Perfeito CRECI GO 32.047 COD. 137
SITE DE PESQUISA:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-zona-rural-bairros-padre-bernardo-145m2-venda-RS2000000-id-2605368479/



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\$

8.905,67

19.739,95

37.878,78

3.646,08

13.774,10

Valor Total83.944,58

$83.944,58 / 5 = 16.788,92 - 20\% = 13.431,14 + 3.842 = 17.273,14$

83.944,58 é soma das terras a venda

5 médias ponderada pelo número de terras a venda

16.788,92 é valor venal médio as terras do município.

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

17.273,14 Valor Terra Nua

3.842 Valor Terra Nua (INCRA)

17.273,14 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

$17.273,14 / 2 = 8.636,57$

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.

$8.636,57 - 15\% = 7.341,08$ aptidões regular

7.341,08 - 15% = 6.239,91 aptidões restrita

6.239,91 – 15 % = 5.303,92 aptidões pastagens plantada

5.303,92 – 15% = 4.508,33 aptidões silvicultura

4.508,33 – 20% = 3.606,66 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 Padre Bernardo:

Tabela 01: **Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Padre Bernardo (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	8.636,57	7.341,08	6.239,91	5.303,92	4.508,33	3.606,66

Responsável pelo levantamento: Maciel Luiz de Carvalho – CREA nº 1016954808/D – GO, RNP nº 1016954808, CPF nº 527.628.821-68, ART nº. 1020230036706

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

Padre Bernardo, 30 de março de 2023.

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

Silvane de Fatima Aquino Dantas
Engenheira Ambiental
CREA nº 17516/D – 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 >. Acessado em: 11.05.2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018. iFNP. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018. Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: < http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais_e_procedimentos/manual_de_obtencao.pdf >. 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 >. 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.