



(Imagem do município avaliando)

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”)  
Nº 26568/2025**


Padre Bernardo/GO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”)

**Nº 26568/2025**

Folha resumo

Padre Bernardo, 29 de Abril / 2025

<b>Município:</b> Padre Bernardo						
<b>UF:</b> GO						
<b>Objetivo da avaliação:</b> O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objetivo determinar o Valor da Terra Nua (VTN) do imóvel objeto deste processo, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025.						
<b>Finalidade da avaliação:</b> A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos para a definição do Valor da Terra Nua (VTN) do imóvel avaliado, considerando sua utilização para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), referente ao exercício de 2025.						
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Prefeitura Municipal de Padre Bernardo						
<b>ABNT:</b> ABNT NBR 14653-3:2004						
<b>Área Total:</b> 3.142,615 km <sup>2</sup>						
<b>Metodologia:</b> Método Comparativo de Dados de Mercado						
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação II Grau de precisão III						
<b>Data da realização da Coleta:</b> 15/04/2025 até 29/04/2025						
<b>Pressupostos e ressalvas:</b> Não foram encontrados pressupostos e ressalvas no laudo.						
<b>Valores adotados na avaliação para fins da cobrança do Imposto Territorial Rural para o ano de 2025.</b>						
<b>Ano</b>	<b>Lavoura com Aptidão Boa</b>	<b>Lavoura com Aptidão Regular</b>	<b>Lavoura com Aptidão Restrita</b>	<b>Pastagem Plantada</b>	<b>Silvicultura ou Pastagem Natural</b>	<b>Preservação da Fauna ou Flora</b>
2025	R\$ 10.315,89	R\$ 8.422,00	R\$ 7.500,00	R\$ 6.511,79	R\$ 5.535,02	R\$ 4.428,01

## **REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA GO 226908

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.**

### **REF.: Prefeitura Municipal de Padre Bernardo**

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Padre Bernardo/GO, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025. A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos à Administração Pública para a definição do VTN municipal, conforme previsto na legislação vigente.

---

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira M. Eng. Em Avaliações de  
imóveis Urbanos e Rurais e Perícias

Judiciais – PUC MG

CREA GO 226908/D

IBAPE MG 1074

## ÍNDICE

<b>01.INTRODUÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>01.INTRODUÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>02.OBJETIVO</b>	<b>05</b>
<b>03.FINALIDADE</b>	<b>05</b>
<b>04.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b>	<b>06</b>
<b>05.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO REGIONAL</b>	<b>07</b>
<b>05.1 – Limite Municipal</b>	<b>07</b>
<b>05.2 – Caracterização da Região</b>	<b>07</b>
<b>05.3 – Potencial Regional</b>	<b>08</b>
<b>05.4 – Vegetação</b>	<b>09</b>
<b>05.5 – Clima</b>	<b>10</b>
<b>05.6 – Hidrografia</b>	<b>10</b>
<b>05.7 – Geologia</b>	<b>11</b>
<b>05.8 – Relevo</b>	<b>11</b>
<b>05.9 – Solo</b>	<b>12</b>
<b>05.10 – Aptidão Agrícola</b>	<b>13</b>
<b>06.DIAGNÓSTICO DO MERCADO</b>	<b>14</b>
<b>07.NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>07.1 – Método Comparativos de dados Direto</b>	<b>16</b>
<b>08.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>18</b>
<b>08.1 – Grau de Fundamentação e Precisão</b>	<b>18</b>
<b>09.TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>09.1 – Amostras</b>	<b>20</b>
<b>09.2 – Benfeitorias</b>	<b>20</b>
<b>09.3 – Tamanho</b>	<b>21</b>
<b>10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>21</b>
<b>11.CONCLUSÕES</b>	<b>22</b>
<b>12.ANEXOS</b>	<b>23</b>

## 01 – INTRODUÇÃO

Conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Padre Bernardo - GO, foi realizada uma Avaliação Técnica com o objetivo de determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio municipal, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025.

A presente avaliação atende às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11 de maio de 2016, e visa fornecer subsídios técnicos para o envio das informações obrigatórias à Receita Federal. O estudo foi realizado com base em dados de mercado da região e metodologia reconhecida pelas normas da ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

Desta maneira, procedeu-se à análise do mercado local de terras rurais, considerando apenas o valor da terra nua — excluindo benfeitorias, culturas, pastagens plantadas ou qualquer outro tipo de melhoria —, conforme determina a legislação tributária vigente.

## 02 – OBJETIVO

O presente **Laudo Técnico de Avaliação** tem por finalidade determinar o **Valor da Terra Nua (VTN)** médio do município de **Padre Bernardo - GO**, para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de **2025**, conforme previsto na legislação tributária vigente.

O estudo busca assegurar uma estimativa justa, transparente e tecnicamente embasada, com base em critérios de mercado e nas normas da **ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, considerando exclusivamente o valor da terra nua, desconsiderando benfeitorias, culturas, pastagens ou qualquer tipo de melhoria agregada ao imóvel rural.

A presente avaliação atende à solicitação do Município de Padre Bernardo - GO e às exigências da **Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016**, visando subsidiar o correto envio das informações à Receita Federal.

## 03 – FINALIDADE

O presente laudo técnico tem por finalidade apurar o **Valor da Terra Nua (VTN)** médio no município de **Padre Bernardo - GO**, com base em critérios técnicos e

mercadológicos, a fim de subsidiar a Administração Pública Municipal no processo de envio das informações obrigatórias à Receita Federal do Brasil, conforme estabelecido na **Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016**, com vigência para o exercício de **2025**.

. A correta definição do VTN garante a **justa tributação dos imóveis rurais**, coibindo a subavaliação e assegurando arrecadação mais eficiente para os cofres públicos municipais.

O **VTN** representa o valor da terra considerada em seu estado natural, **sem qualquer tipo de benfeitoria, cultura, pastagem ou instalação**, servindo como base para o preenchimento da Declaração do ITR (DITR), por meio dos documentos **DIAC** (Informações Cadastrais) e **DIAT** (Informações de Apuração).

Esta avaliação atende não apenas à necessidade legal, mas também ao interesse público de promover maior controle e **transparência na gestão territorial rural**, contribuindo para políticas públicas mais eficazes, especialmente no que se refere à fiscalização, arrecadação e planejamento do uso do solo.

#### **04 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da **ABNT NBR 14.653**, sendo utilizadas como referência a **Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019)** e a **Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais – Revisão 2004)**, em conformidade com as diretrizes legais aplicáveis à determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins tributários. A presente avaliação baseia-se em dados coletados por meio de pesquisa de mercado regional, documentos e informações prestadas por órgãos públicos, corretores, entidades do setor rural e demais fontes consideradas **confiáveis, corretas e de boa-fé**.

Por se tratar de avaliação de valor médio municipal, **não foram objeto deste estudo aspectos relacionados à titularidade de propriedades específicas, existência de litígios, sobreposições de divisas, restrições ambientais individuais, servidões ou quaisquer outros elementos de natureza jurídica**, os quais são de competência exclusiva dos órgãos legais e cartoriais responsáveis.

O valor apurado representa uma **estimativa média do VTN para o município de Padre Bernardo - GO**, considerando as condições normais de mercado, livre de quaisquer encargos ou ônus, e desconsiderando qualquer benfeitoria, cultura, pastagem formada ou instalação existente, conforme determina a legislação tributária vigente para o cálculo do ITR.

## 05 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

### 05.1 Limite Municipal

O município de Padre Bernardo está localizado na porção nordeste do Estado de Goiás, fazendo parte da Mesorregião do Leste Goiano. Sua criação ocorreu por meio da **Lei Estadual nº 8.615, de 19 de outubro de 1978**, com desmembramento do município de Planaltina de Goiás.

Conforme dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município possui uma área territorial de aproximadamente **3.142,615 km<sup>2</sup>**, o que equivale a **314.261,5 hectares**.

Padre Bernardo limita-se ao norte com o município de Água Fria de Goiás, ao sul com Cocalzinho de Goiás, a leste com o Distrito Federal, e a oeste com Planaltina de Goiás. A delimitação do perímetro municipal está representada nas bases cartográficas oficiais do IBGE e demais sistemas geográficos utilizados para fins técnicos e administrativos.

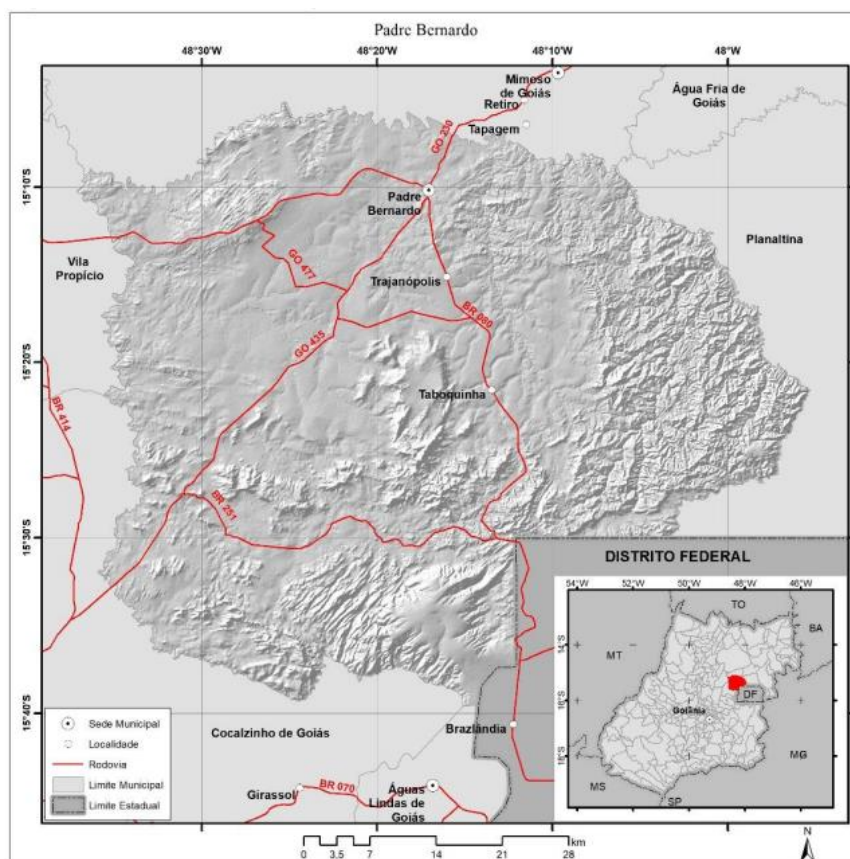


Figura 1 – Imagem do perímetro do município

## 05.2 Caracterização da Região

O município de Padre Bernardo está inserido na Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE-DF), possuindo papel estratégico no contexto agropecuário do estado de Goiás. Sua localização privilegiada, próxima ao Distrito Federal, favorece o escoamento da produção e a integração logística com importantes centros consumidores da região Centro-Oeste.

A economia local é predominantemente baseada nas atividades agropecuárias, destacando-se a produção de grãos, como milho e soja, além da pecuária de corte e leiteira. O município conta com infraestrutura básica em expansão, com acesso por vias pavimentadas e estradas vicinais em condições regulares, o que facilita o transporte de insumos e mercadorias.

O clima predominante é o tropical, com estação seca bem definida entre maio e setembro e estação chuvosa entre outubro e abril. A precipitação média anual gira em torno de 1.500 mm, favorecendo atividades agrícolas. O relevo é composto por terrenos planos e suavemente ondulados, o que contribui para o uso mecanizado da terra e aumenta o potencial produtivo das propriedades rurais.

A presença de mananciais, como o Rio Maranhão e diversos ribeirões e nascentes, complementa a vocação agrícola da região, permitindo inclusive o uso de sistemas de irrigação em determinadas áreas. O município apresenta, portanto, condições favoráveis para o desenvolvimento agropecuário e manutenção de atividades sustentáveis no meio rural.

## 05.3 Potencial Regional

Padre Bernardo destaca-se regionalmente pelo seu alto potencial produtivo no setor agropecuário, impulsionado pela sua localização estratégica próxima ao Distrito Federal e por dispor de terras com boa aptidão agrícola. O município tem se consolidado como um importante polo fornecedor de grãos, especialmente soja, milho e feijão, além de apresentar significativa produção na pecuária de corte e leiteira, o que sustenta sua economia local.

O acesso facilitado à capital federal e a centros urbanos do entorno contribui para a valorização das propriedades rurais e o fortalecimento da cadeia logística, com escoamento eficiente da produção por rodovias como a GO-118 e demais vias estaduais e federais interligadas.

A presença de recursos naturais abundantes, como solos de média a alta fertilidade, topografia favorável à mecanização, disponibilidade hídrica e clima propício ao cultivo durante grande parte do ano, eleva a atratividade da região para novos investimentos no agronegócio. A presença de cooperativas, redes de assistência técnica, e a expansão da infraestrutura rural também contribuem para a intensificação da produção e o aumento da produtividade das propriedades.

Além disso, o município apresenta potencial para o desenvolvimento de atividades agroindustriais e de energia renovável, como biomassa, dada a disponibilidade de matéria-prima local. Tais características reforçam o papel de Padre Bernardo como uma região promissora e com forte tendência de crescimento no contexto da produção agropecuária nacional.

#### **05.4 Vegetação**

A vegetação predominante no município de Padre Bernardo – GO é caracterizada por formações típicas do bioma Cerrado, com variações que vão desde campos limpos e cerradões até matas ciliares e galerias ao longo dos cursos d'água.

O Cerrado da região apresenta uma rica biodiversidade e constitui vegetação nativa de médio porte, composta por espécies arbustivas e arbóreas adaptadas às condições de solos ácidos e clima com estação seca bem definida. Em áreas mais úmidas, especialmente próximas a rios e nascentes, é comum a ocorrência de matas de galeria e vegetação ripária, que desempenham importante papel na conservação dos recursos hídricos.

No entanto, boa parte da vegetação original já foi substituída por pastagens plantadas e áreas de cultivo agrícola, devido à forte atuação do setor agropecuário local. Ainda assim, o município mantém extensas áreas de reserva legal e de preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), garantindo a cobertura vegetal necessária à manutenção do equilíbrio ecológico.

A vegetação do município, além de seu valor ambiental, também possui relevância econômica, especialmente no fornecimento de madeira para uso local, na proteção dos recursos hídricos e na manutenção da qualidade dos solos agrícolas.

## 05.5 Clima

O clima do município de Padre Bernardo – GO é classificado como **tropical típico (Aw)**, segundo a classificação de Köppen, caracterizado por duas estações bem definidas: uma chuvosa, que ocorre entre os meses de outubro e abril, e outra seca, entre maio e setembro.

A temperatura média anual situa-se em torno de **22 °C a 24 °C**, com médias mensais variando entre 18 °C no período mais frio e 28 °C nos meses mais quentes. A precipitação média anual gira em torno de **1.400 a 1.600 mm**, concentrada majoritariamente nos meses da estação chuvosa.

Esse regime climático favorece as atividades agropecuárias, principalmente o cultivo de grãos como milho, soja e feijão, bem como o desenvolvimento de pastagens naturais e cultivadas. A estação seca, por sua vez, é propícia para operações de colheita, preparo do solo e manejo do gado, reduzindo riscos de perdas por excesso de umidade.

A boa distribuição das chuvas ao longo do período úmido, aliada à insolação adequada, contribui para a alta produtividade das lavouras e fortalece o potencial agrícola do município, especialmente em propriedades que adotam técnicas conservacionistas e irrigação complementar.

## 05.6 Hidrografia

O município de Padre Bernardo – GO possui uma hidrografia rica e estratégica, estando inserido na bacia hidrográfica do Rio Tocantins, com destaque para importantes cursos d'água que atravessam seu território e abastecem tanto as atividades humanas quanto agropecuárias.

Dentre os principais corpos hídricos que cortam o município, destaca-se o Rio Maranhão, um dos mais relevantes da região, com aproximadamente 5 km de margem em algumas propriedades, além de afluentes secundários como o Ribeirão Macaúba, Ribeirão das Pedras, e diversas nascentes e córregos intermitentes distribuídos por todo o território.

A presença de represas artificiais de pequeno porte, poços artesianos e cursos d'água perenes contribui significativamente para a viabilidade da irrigação, dessedentação animal e abastecimento de comunidades rurais. Esse conjunto hídrico

favorece a sustentabilidade ambiental e amplia o potencial produtivo da região, especialmente nas áreas com vocação agrícola intensiva.

Além disso, as Áreas de Preservação Permanente (APPs), previstas no Código Florestal, são respeitadas nas margens dos cursos d'água, desempenhando importante papel na conservação da qualidade da água e na proteção contra processos erosivos.

## **05.7 Geologia**

O município de Padre Bernardo – GO está inserido na província geológica do Brasil Central, com predomínio de formações do Grupo Bambuí, caracterizado por rochas sedimentares de idade neoproterozoica. Essas formações são compostas principalmente por siltitos, argilitos, calcários e dolomitos, que influenciam diretamente a composição dos solos e o potencial de uso agrícola da região.

Em áreas mais elevadas e ao norte do município, ocorrem afloramentos de rochas cristalinas, como granitos e gnaisses, pertencentes ao embasamento arqueano-proterozoico, os quais apresentam maior resistência à erosão e geralmente originam solos mais rasos e pedregosos, de uso mais restrito.

As características geológicas da região favorecem a formação de solos de boa a média fertilidade, com presença significativa de minerais secundários como argilas e óxidos de ferro, resultando em texturas variadas que vão de argilosas a arenosas, dependendo do contexto local. Essas condições proporcionam substrato adequado para atividades agrícolas e pecuárias, especialmente nas porções com relevo plano e suavemente ondulado.

Além disso, a geologia local também influencia a disponibilidade hídrica subterrânea, permitindo a perfuração de poços artesianos em diversas propriedades rurais da região, ampliando o potencial produtivo de áreas agrícolas em períodos de estiagem.

## **05.8 Relevo**

O relevo do município de Padre Bernardo – GO é predominantemente plano a suavemente ondulado, com altitudes que variam entre 800 e 1.200 metros acima do nível do mar. Essa configuração geomorfológica é típica do Planalto Central Brasileiro, favorecendo o uso agrícola intensivo e a mecanização das atividades rurais.

As áreas planas, com declividades inferiores a 3%, predominam nas porções centrais e ao sul do município, sendo altamente aptas para o cultivo de grãos como soja,

milho e feijão. Já as áreas suavemente onduladas, com declividades entre 3% e 8%, ocorrem principalmente nas bordas do território, sendo igualmente aproveitadas para lavoura mecanizada e pastagens cultivadas.

Em menor proporção, ocorrem áreas onduladas e fortemente onduladas, sobretudo em zonas de transição com áreas de recarga hídrica, nascentes e fundos de vale, onde há necessidade de maior atenção quanto ao uso e conservação do solo.

A topografia favorável, associada à presença de solos com boa profundidade e fertilidade moderada, contribui para a vocação agropecuária da região, além de facilitar a implantação de infraestrutura rural e o acesso às propriedades, consolidando o município como importante polo agrícola no entorno do Distrito Federal.

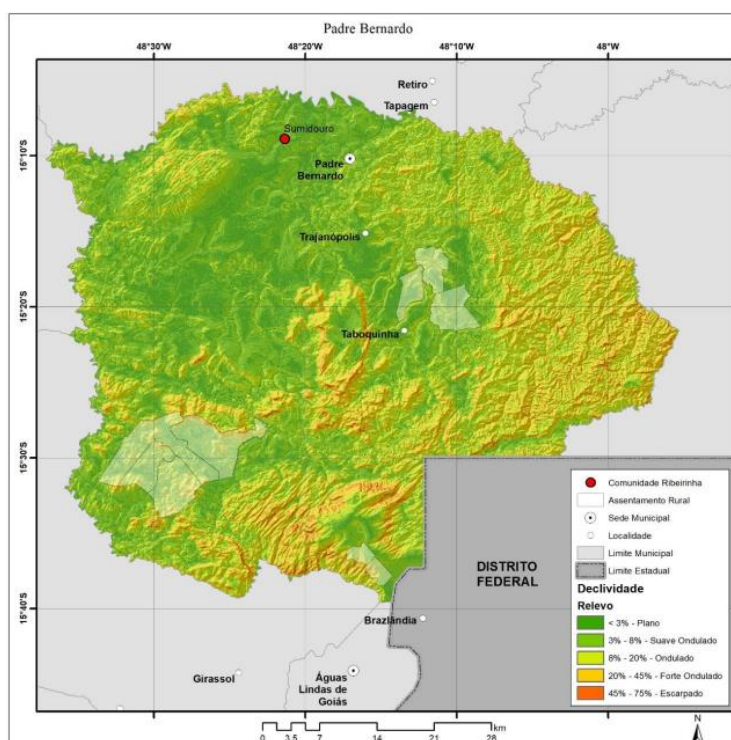


Figura 2 – Imagem do relevo do município

## 05.9 Solo

Os solos predominantes no município de Padre Bernardo – GO são resultantes da interação entre as formações geológicas do Grupo Bambuí e as condições climáticas e geomorfológicas locais. De modo geral, os principais tipos de solos encontrados na região são os **Latosolos Vermelhos e Vermelho-Amarelos**, além de áreas com presença de **Argissolos** e, em menor escala, **Neossolos Quartzarênicos**.

Os **Latossolos** apresentam profundidade elevada, boa drenagem e textura predominantemente argilosa, sendo amplamente utilizados para o cultivo mecanizado de grãos, especialmente soja e milho. São solos bem estruturados, com baixa fertilidade natural, mas alta capacidade de resposta à correção com calcário e adubação, o que os torna adequados para agricultura em larga escala.

Os **Argissolos**, de textura média a argilosa, são comuns em áreas com relevo suavemente ondulado. Possuem horizonte B textural bem desenvolvido e podem apresentar limitações quanto à drenagem e suscetibilidade à erosão, exigindo práticas conservacionistas para uso agrícola sustentável.

Os **Neossolos Quartzarênicos**, por sua vez, ocorrem em áreas mais arenosas, com baixa retenção de nutrientes e água, e são geralmente destinados à pastagem ou à preservação, devido à sua baixa fertilidade e alta vulnerabilidade à degradação.

A heterogeneidade dos solos exige manejo técnico adequado e uso racional, principalmente em áreas de transição entre tipos distintos, com atenção à conservação do solo e da água, visando à sustentabilidade da atividade agropecuária regional.

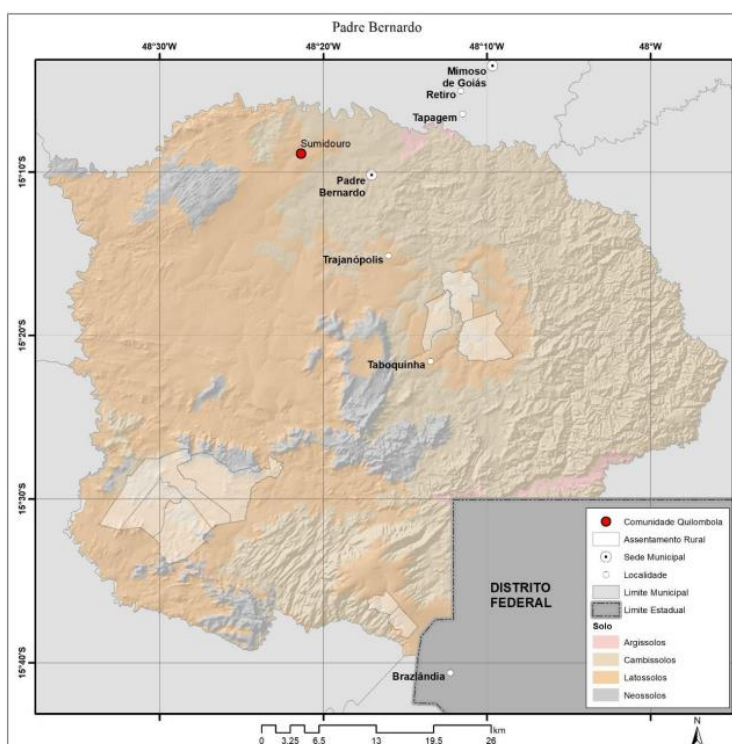


Figura 3 – Imagem do tipo de solo do município

## 05.10 Aptidão Agrícola

A aptidão agrícola das terras do município de Padre Bernardo – GO foi analisada com base nas características edáficas (solos), morfológicas (relevo), climáticas e

hídricas da região, considerando a metodologia estabelecida pela **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019** e os critérios de capacidade de uso do solo definidos pela EMBRAPA e pelo Zoneamento Agroecológico.

O município apresenta predominantemente **solos profundos, bem drenados e textura média a argilosa**, associados a **relevo plano a suavemente ondulado** e **clima tropical com chuvas bem distribuídas na estação úmida**, o que confere elevado potencial produtivo para atividades agropecuárias.

As terras do município podem ser classificadas nas seguintes **categorias de aptidão agrícola**:

- **Classe I – Lavoura com Aptidão Boa:** Solos de boa fertilidade natural ou facilmente corrigíveis, relevo plano, baixa suscetibilidade à erosão e alta capacidade produtiva. Altamente apropriadas para culturas mecanizadas e produção intensiva de grãos.
- **Classe II – Lavoura com Aptidão Regular:** Solos com limitações moderadas de fertilidade, declividade ou drenagem, mas ainda aptos ao cultivo com manejo adequado. Requerem práticas conservacionistas e correções moderadas.
- **Classe III – Pastagem Plantada:** Áreas com limitações mais acentuadas para lavoura, porém adequadas para a formação e manutenção de pastagens com produtividade satisfatória, especialmente sob manejo intensivo.
- **Classe IV – Silvicultura e Uso Restrito:** Terras com declividades acentuadas, solos rasos ou pedregosos e baixa fertilidade, adequadas apenas para uso restrito, reflorestamento, preservação ou reserva legal.

Dessa forma, a maior parte das terras avaliadas no município de Padre Bernardo insere-se entre as **Classes I e II**, com destaque para a vocação agrícola das áreas mecanizáveis e irrigáveis, bem como o uso consolidado para culturas anuais e pecuária de corte.

## **06 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Para fins de avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), foi realizada uma análise do mercado de terras rurais no município de Padre Bernardo – GO, com base em pesquisas diretas com profissionais do setor imobiliário, corretores locais, produtores rurais, anúncios em plataformas especializadas e dados obtidos por meio de consultas técnicas a órgãos públicos e bases de dados disponíveis.

As amostras coletadas referem-se à comercialização de imóveis rurais com características compatíveis com propriedades produtivas, sem considerar benfeitorias

permanentes, culturas, instalações ou qualquer outra melhoria passível de avaliação autônoma. As áreas avaliadas localizam-se majoritariamente em regiões com acesso por estradas vicinais trafegáveis, infraestrutura básica para escoamento da produção e inseridas em áreas com aptidão agrícola de Classe I a III.

Os valores observados demonstraram **variação significativa**, influenciada por fatores como localização, tamanho da gleba, topografia, acesso à água (rios, nascentes, poços), proximidade com o perímetro urbano ou com o Distrito Federal, e condição de conservação dos solos. Em geral, imóveis com áreas contínuas, mecanizáveis e bem localizadas apresentaram valores de terra nua superiores à média regional.

A amostragem passou por tratamento técnico com base na metodologia do **tratamento por fatores**, permitindo a homogeneização dos dados e a construção de um intervalo de valor de referência para fins tributários e fiscais, conforme previsto na **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019**.

A análise demonstrou que o mercado local de terras apresenta **dinamismo moderado**, com valorização acentuada nos últimos anos em virtude do avanço do agronegócio, da busca por áreas com bom potencial produtivo e da proximidade com centros consumidores estratégicos, como o Distrito Federal.

## **07 – NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

A presente avaliação segue os preceitos técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (**ABNT**), em especial a **NBR 14.653-1** (Avaliação de Bens – Parte Geral) e a **NBR 14.653-3** (Avaliação de Imóveis Rurais), que orientam a elaboração de estudos para determinação do valor de mercado de imóveis com finalidade rural.

O método adotado foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores**, amplamente aceito pela engenharia de avaliações em função de sua objetividade e elevada aderência à realidade local. Este método fundamenta-se na pesquisa de imóveis rurais similares, ofertados ou transacionados na mesma região ou em áreas com características compatíveis às do imóvel avaliando.

A avaliação foi conduzida a partir da coleta de informações de mercado obtidas por meio de **fontes confiáveis**, como corretores de imóveis locais, anúncios públicos, plataformas especializadas, cartórios de registros de imóveis e observações diretas, priorizando propriedades de natureza, características e localização semelhantes.

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)**, adotou-se o critério de exclusão de quaisquer benfeitorias existentes, tais como cercas, currais, edificações,

pastagens plantadas, culturas, instalações ou quaisquer outras melhorias. O valor considerado refere-se exclusivamente à terra em seu estado natural, conforme definição da Receita Federal do Brasil para fins fiscais e patrimoniais.

Para complementação da análise técnica, foram utilizadas **ferramentas de sensoriamento remoto**, interpretação de imagens de satélite e coleta de informações de campo. Observações de uso e cobertura do solo, assim como análises das paisagens naturais e antrópicas, subsidiaram a definição mais precisa da aptidão agrícola do município.

Durante a fase de campo, foram realizadas **entrevistas com moradores locais e visitas a propriedades rurais**, com o objetivo de identificar imóveis em oferta e colher informações relevantes para a definição do uso do solo e a classificação das áreas segundo as tipologias de Aptidão Agrícola.

As informações obtidas foram utilizadas para ajustes no perímetro das **Zonas de Aptidão Agrícola**, servindo como complemento à interpretação das imagens de satélite, além de permitir a verificação e correção do uso real das áreas avaliadas. Ressalta-se que a coleta de dados in loco limitou-se aos trajetos compatíveis com a malha viária local e regiões de acesso, complementando as informações captadas por sensoriamento remoto e conferindo maior assertividade à caracterização do uso predominante do solo.

### 7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** do imóvel avaliado, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente utilizada em avaliações rurais sempre que há disponibilidade de amostras representativas, localizadas na mesma região de mercado e com características compatíveis ao imóvel objeto.

Esse método consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis efetivamente negociados ou ofertados, buscando-se identificar, por meio da análise técnica, o valor mais provável de mercado para a terra nua.

Na presente avaliação, foram coletadas 6 amostras de imóveis rurais, com características similares em termos de localização, área, tipo de solo e aptidão agrícola. Para garantir a comparabilidade dos dados, foi realizado o tratamento por fatores de homogeneização, que consistiu na ponderação dos valores considerando variáveis que afetam diretamente o valor do hectare.

Na sequência, os dados foram analisados estatisticamente, com aplicação do Critério de Chauvenet para identificação e exclusão de valores atípicos, o que assegurou maior precisão ao cálculo da média amostral. As amostras válidas resultantes passaram por ajustes individuais, permitindo a obtenção de um valor unitário médio ajustado.

Após a apuração do valor da terra em condições homogêneas, foi realizado o desconto das benfeitorias presentes no imóvel avaliado, tanto reprodutivas (pastagens, culturas, reflorestamentos) quanto não reprodutivas (edificações, cercas, instalações), isolando-se assim o valor exclusivamente atribuível à terra nua.

O resultado final expressa o valor de mercado da terra desconsideradas quaisquer benfeitorias, de forma técnica, criteriosa e compatível com as práticas atuais da engenharia de avaliações rurais. Após a definição do paradigma comparativo, procede-se à obtenção dos índices de equivalência por meio de métodos estatísticos ou matemáticos, podendo-se recorrer, quando aplicável, a escalas técnicas como a de Mendes Sobrinho ou outras tabelas referenciadas no meio agrônomo e avaliativo.

A análise dos dados de mercado, seja por meio de visitas in loco ou com o apoio de mapas pedológicos e estudos temáticos, permite a identificação das características físico-químicas e morfológicas predominantes, além da delimitação da distribuição percentual das classes de uso da terra e sua abrangência espacial no território avaliado.

O fator “classes” é então determinado pela relação entre o índice atribuído ao paradigma de referência e o índice correspondente a cada uma das amostras de mercado, refletindo o grau de equivalência técnica e produtiva entre os imóveis comparáveis e o objeto da avaliação. Adicionalmente, foram consideradas as variações topográficas que impactam diretamente a mecanização agrícola e o escoamento da produção, aspectos esses fundamentais para a formação do valor de mercado.

As restrições legais e ambientais incidentes sobre a propriedade também foram analisadas, uma vez que influenciam significativamente a capacidade produtiva e o potencial de valorização da área.

O histórico de uso e ocupação do solo serviu como parâmetro complementar de análise, contribuindo para maior segurança na definição do potencial agrícola efetivo da gleba. Foram aplicadas, sempre que pertinentes, planilhas e coeficientes técnicos obtidos junto a fontes oficiais, como EMBRAPA, INCRA e órgãos estaduais, conferindo maior robustez à avaliação.

Por fim, todos os cálculos foram conferidos de modo a garantir a rastreabilidade dos dados utilizados e a transparência dos critérios adotados, respeitando os princípios normativos da ABNT NBR 14653-3.

**TABELA 1 – Capacidade de uso das terras e a escala percentual de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).**

Classes de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
II	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos) sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

**TABELA 2 – Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação**

Situação	I	II	III	IV	V	(VI+VII+VIII)/3
	100%	95%	75%	55%	50%	30%
Ótima 100%	1	0,95	0,75	0,55	0,5	0,3
Muito boa 95%	0,95	0,9	0,71	0,52	0,48	0,29
Boa 90%	0,9	0,86	0,68	0,5	0,45	0,27
Desfavorável 80%	0,8	0,76	0,6	0,44	0,4	0,24
Má 75%	0,75	0,13	0,56	0,41	0,38	0,23
Péssima 70%	0,7	0,67	0,53	0,39	0,35	0,21

## 08 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.1 Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

Em conformidade com os parâmetros estabelecidos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14.653-3:2004, este laudo se enquadra, no mínimo, no Grau II de Fundamentação

e Grau III de Precisão. Na eventualidade de não atendimento a esse critério, o trabalho deverá ser caracterizado como Parecer Técnico, conforme disposto no item 3.34 da ABNT NBR 14.653-3:2001.

Os fatores de homogeneização foram definidos conforme o Anexo I da referida norma, utilizando-se a Escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para atribuição das notas relativas à Situação e à Capacidade de Uso das Terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação são classificados em diferentes graus, sendo o imóvel avaliado representado conforme os critérios estabelecidos de forma técnica e fundamentada.

**TABELA 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizado no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas no modelo	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,80 a 1,50	0,50 a 2,00

**TABELA 4 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação do laudo.**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto a precisão, no caso em que for utilizado exclusivamente MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Atendendo ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14.653-3:2004, o grau de

precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

### **TABELA 5 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-3, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Fundamentação II.

### **GRAU DE PRECISÃO**

Considerando os parâmetros especificados na tabela 3 da ABNT NBR 14653-3, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Precisão III.

## **09 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

### **9.1 Amostras**

Deduzirá 10% dos preços de amostras que não transpassem o verdadeiro padrão do mercado (negociações), considerando-se majoritárias no intuito de proporcionar plasticidade nas transações.

### **9.2 Benfeitorias**

Comparando-se com outras propriedades que apresentam características semelhantes de uso e finalidade, especialmente no que se refere à presença de benfeitorias e infraestrutura básica (como abastecimento de água, rede de esgoto,

energia elétrica e acessos pavimentados ou não), observam-se variações de até 15% para mais ou para menos nos valores de mercado. Essa margem está de acordo com os critérios de ajuste por similaridade, conforme previsto no item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3, que trata do tratamento técnico das variáveis comparativas em avaliações de imóveis rurais.

**TABELA 5 – Nota de Benefitorias**

Nota	Benefitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito Baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito Alto
1,151 a 1,200	Ótima

### 9.3 Tamanho

Encontra-se a nota de tamanho competitiva ao avaliando em relação à oferta pela fórmula a seguir:

$$r = Ta/Tf$$

$$\text{Nota} = 1 + (\sqrt{r}-1)*0,1$$

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

## 10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) foi realizada conforme os princípios e diretrizes estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-3** e pela **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019**, adotando-se a metodologia do **tratamento por fatores** para homogeneização das amostras de mercado.

Foram atribuídas notas técnicas aos fatores de avaliação (capacidade de uso do solo, topografia, acesso, entre outros) com base em paradigmas representativos da

realidade local. O resultado desse tratamento permitiu a identificação de valores médios ajustados que refletem com maior precisão a dinâmica do mercado fundiário da região.

Após o devido saneamento estatístico das amostras, respeitando a margem técnica de  $\pm 10\%$ , foi estabelecido o seguinte intervalo de referência para o Valor da Terra Nua no município de Padre Bernardo – GO:

- **Valor Médio:** R\$ 10.231,02 por hectare
- **Valor Mínimo:** R\$ 8.696,37 por hectare
- **Valor Máximo:** R\$ 11.765,68 por hectare

Tais valores refletem exclusivamente o valor da terra nua, sem considerar benfeitorias, culturas, pastagens formadas ou qualquer outro tipo de melhoria.

Esse intervalo serve como base técnica para declarações fiscais (ITR) e para análises fundiárias por órgãos públicos e privados, atendendo aos requisitos legais de fundamentação e objetividade na determinação do VTN.

## 11 – CONCLUSÃO

Com base nas análises técnicas realizadas, considerando os aspectos físicos, ambientais e de mercado do município de Padre Bernardo – GO, foi possível determinar o Valor da Terra Nua (VTN) para o exercício vigente, em conformidade com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-3, Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019** e demais normativos aplicáveis.

A metodologia adotada — fundamentada no **tratamento por fatores** e no **saneamento das amostras de mercado** — garantiu a homogeneização dos dados coletados, assegurando a representatividade do valor final apresentado.

Dessa forma, estabelece-se como referência para o município o seguinte intervalo de VTN por hectare:

- **Valor Médio:** R\$ 10.231,02
- **Valor Mínimo:** R\$ 8.696,37
- **Valor Máximo:** R\$ 11.765,68

Ressalta-se que os valores apresentados dizem respeito exclusivamente à **terra nua**, desconsiderando quaisquer benfeitorias, culturas, construções, pastagens formadas ou elementos que agreguem valor além do solo em seu estado natural.

Este laudo técnico visa atender às exigências legais para fins de declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), bem como fornecer subsídio técnico para análises fundiárias e administrativas, estando acompanhado das devidas fundamentações, ART registrada e documentação complementar.

Ano	Lavoura com Aptidão Boa	Lavoura com Aptidão Regular	Lavoura com Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$ 10.315,89	R\$ 8.422,00	R\$ 7.500,00	R\$ 6.511,79	R\$ 5.535,02	R\$ 4.428,01

Padre Bernardo, 29 de abril de 2025.

---

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira M. Eng. Em Avaliações de imóveis Urbanos e Rurais e Perícias Judiciais –

PUC MG

CREA GO 226908/D

IBAPE MG 1074

## 12 – ANEXOS

**Anexo I – AMOSTRAS E HEMOGENEIZAÇÃO**

**Anexo II –ART**

# ANEXO I

## AMOSTRAS E HEMOGENEIZAÇÃO



*Figura 4- Foto da Amostra 01*



*Figura 5- Foto da Amostra 01*



*Figura 6- Foto da amostra 02*



*Figura 7- Foto da Amostra 02*



*Figura 8- Foto da Amostra 03*



*Figura 9- Foto da amostra 04*



*Figura 10- Foto da amostra 05*



*Figura 11- Foto da amostra 05*



*Figura 12- Foto amostra 06*



*Figura 13- Foto da amostra 05*

1	<b>Endereço:</b> A propriedade conta com recursos hídricos abundantes, incluindo 3 nascentes, 2 represas de pequeno porte, e aproximadamente 5 km de margem ao Rio Maranhão e ao Ribeirão Macaúba, proporcionando excelente disponibilidade de água para uso agropecuário: <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/linda-fazenda-em-padre-bernardo-goias-3002313013.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/linda-fazenda-em-padre-bernardo-goias-3002313013.html</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> Lopes e Silva Imóveis	<b>Contato do informante:</b> (61) 99871-0357		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,8	<b>Fator Befeitoria</b> 0,8	
<b>Valor de venda: R\$</b> 12.000.000,00	<b>Preço por hectare</b> 11.320,75	<b>Fator Tamanho</b> 0,8	<b>Fator Oferta</b> 0,80	<b>Área do imóvel</b> 1060,00
2	<b>Endereço:</b> Fazenda para gado a venda em Padre Bernardo GO. Com área total de: 120 hectares ou 24,79 alqueires, sendo 50 hectares formados com 4 divisões de pastos, todos com bebedouros, curral e embarcador. Fazenda está toda cercada no arame liso. <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-gado-a-venda-em-padre-bernardo-go-2981142227.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-gado-a-venda-em-padre-bernardo-go-2981142227.html</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> BRX Fazendas	<b>Telefone do informante:</b> (61) 98566-1676		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,9	<b>Fator Befeitoria</b> 0,9	
<b>Valor de venda: R\$</b> 1.500.000,00	<b>Preço por hectare</b> 12.500,00	<b>Fator Tamanho</b> 1	<b>Fator Oferta</b> 1,00	<b>Área do imóvel</b> 120,00
3	<b>Endereço:</b> om uma área aproximada de 260 alqueires goiano, esta propriedade conta com 40 divisões de pasto e piquete, 02 sedes com currais, 02 poços artesanais, 13 nascentes de água cristalina e 10 barragens: <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-padre-bernardo-goias-260-alqueires-poco-2957643240.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-padre-bernardo-goias-260-alqueires-poco-2957643240.html</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> Meu Imóvel	<b>Telefone do informante:</b> (61) 995624472		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,9	<b>Fator Befeitoria</b> 0,8	
<b>Valor de venda: R\$</b> 14.300.000,00	<b>Preço por hectare</b> 55.000,00	<b>Fator Tamanho</b> 0,8	<b>Fator Oferta</b> 0,85	<b>Área do imóvel</b> 260,00
4	<b>Endereço:</b> Fazenda Jacarutu Fazenda Jacarutu: Com área de 973,66,00 hectares, ou 9.367.600m² ou mesmos 201,16 alqueires de 100X100 braças geométricas, com 194,73,20 hectares de reserva legal. <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-padre-bernardo-go-201-16-alqueires-3006262963.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-padre-bernardo-go-201-16-alqueires-3006262963.html</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> C&C Leilões Assessoria Imobiliária	<b>Telefone do informante:</b> (21) 3502-9258		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,8	<b>Fator Befeitoria</b> 0,8	
<b>Valor de venda: R\$</b> 8.347.280,00	<b>Preço por hectare</b> 8.573,10	<b>Fator Tamanho</b> 0,85	<b>Fator Oferta</b> 0,80	<b>Área do imóvel</b> 973,66
5	<b>Endereço:</b> Município de Padre Bernardo - GO Topografia: Ondulada, hidrografia: Rio Verde; Córrego Curralinho; Nascente. Benefeitorias: Casa caseiro (antiga); Curral no Cordoalha; Pomar; Energia; Cercada (arame farpado); Estacas madeira mista; Formada capim brachiária; <a href="https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/opportunidade-em-santa-rita-do-pardo-ms-1396046472?lis=listinq_1100">https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/opportunidade-em-santa-rita-do-pardo-ms-1396046472?lis=listinq_1100</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> Imobiliária LUZ	<b>Telefone do informante:</b> (62) 99952-4534		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,85	<b>Fator Befeitoria</b> 0,85	
<b>Valor de venda: R\$</b> 4.500.000,00	<b>Preço por hectare</b> 42.857,14	<b>Fator Tamanho</b> 1	<b>Fator Oferta</b> 0,80	<b>Área do imóvel</b> 105,00
6	<b>Endereço:</b> A fazenda possui 2 galpões destinados ao suporte das atividades agropecuárias e armazenamento de insumos. Toda a área é mecanizável, o que permite o uso eficiente de máquinas agrícolas em praticamente toda sua extensão. <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-32-alqueires-municipio-de-padre-go-3009655283.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-32-alqueires-municipio-de-padre-go-3009655283.html</a>	<b>Tipo do Imóvel:</b> Área Rural	<b>Cidade:</b> Padre Bernardo	<b>UF</b> GO
	<b>Informante:</b> Daleprane Souza	<b>Telefone do informante:</b> (61) 3547-0030		
	<b>Matrícula</b>	<b>Fator Cap./Uso</b> 0,9	<b>Fator Befeitoria</b> 0,85	
<b>Valor de venda: R\$</b> 5.000.000,00	<b>Preço por hectare</b> 32.467,53	<b>Fator Tamanho</b> 0,9	<b>Fator Oferta</b> 0,80	<b>Área do imóvel</b> 154,00

## 2 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (ha)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FO (1)	FCU (2)	FT (3)	FB (4)	FI (5)	FC (6)	Homogeneização
1	1.060,00	12.000.000,00	11.320,75	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	3.709,58
2	120,00	1.500.000,00	12.500,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	10.125,00
3	260,00	14.300.000,00	55.000,00	0,85	0,90	0,80	0,80	0,80	0,80	17.233,92
4	973,66	8.347.280,00	8.573,10	0,80	0,80	0,85	0,80	0,80	0,85	2.537,09
5	105,00	4.500.000,00	42.857,14	0,80	0,85	1,00	0,85	0,85	0,80	16.844,57
6	154,00	5.000.000,00	32.467,53	0,80	0,90	0,90	0,85	0,80	0,80	11.445,19
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>										<b>10.315,89</b>
Saneamento das Amostras (+/- 10%)									Valor Mínimo	8.768,51
									Valor Máximo	11.863,28

(1) - Fator Oferta

(2) - Fator Cap./Uso

(3) - Fator Tamanho

(4) - Fator Benefeitoria

(5) - Fator Localização

(6) - Fator Correção