



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPOTABA



Portaria n.º 483/2024, de 10 de abril 2024.

Dispõe sobre fixação de tabela do VTN para avaliação de imóveis rurais e urbanos

O PREFEITO MUNICIPAL DE MAIRIPOTABA, ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições legais,

Considerando a necessidade de atualização dos valores referenciais dos imóveis rurais neste Município, para estabelecimento do VTN;

Considerando mais ser prerrogativa exclusiva do Prefeito Municipal a fixação dos valores fiscais dos imóveis rurais no âmbito municipal;

Considerando o relatório técnico elaborado pelo engenheiro agrônomo Lucas Pereira Chaves CREA 10.778/D-GO;

RESOLVE:

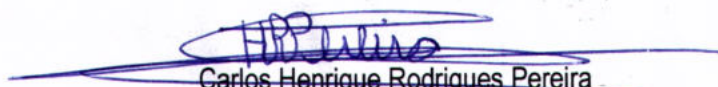
Art. 1º - Fixar abaixo, a nova pauta de valores do VTN e respectiva tabela para avaliação de imóveis rurais e urbanos neste município.

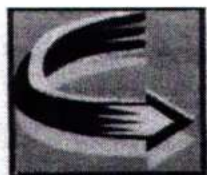
Ano	Unidade de medida	Lavoura / pastagem aptidão boa	Lavoura / pastagem aptidão regular	Lavoura / pastagem aptidão restrita	Pastagem plantada (alagamento ou jogada)	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2024	Hectare	25.177,69	21.161,16	18.272,21	16.588,84	12.588,84	12.588,84
2024	Alqueire	121.860,02	102.420,01	88.437,50	80.289,98	60.929,98	60.929,98

Art. 2º - Os valores acima deverão ser acrescidos com os valores das benfeitorias existentes, e os imóveis urbanos serão avaliados em 80% (oitenta por cento) do valor venal.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL EM MAIRIPOTABA, aos 10 dias do mês de abril de 2024.


Carlos Henrique Rodrigues Pereira
Prefeito Municipal



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

2

EM ATENDIMENTO A INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB N° 1.562, DE 29 DE ABRIL DE 2015, SEGUE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE MAIRIPOTABA-GO.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o Valor de Terra Nua (VTN) do Município de MAIRIPOTABA - GO.

1. METODOLOGIA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA.

1.1 Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário da terra em Mairipotaba - GO foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2024.

Levamos em consideração também os valores dos últimos 3 anos, pois, embora houve uma pequena queda dos valores de terra no estado no último ano, resolvemos de comum acordo manter o valor para continuar bem próximo dos reais valores dos imóveis comercializados.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu se com a coleta de dados de valores do mercado do Município de Mairipotaba - GO.

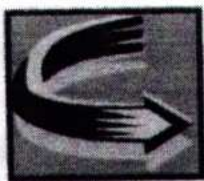
O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário do município.

Quanto ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de anúncios de ofertas.

OBS: OBS: Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentado no cenário as características e objetivos do presente laudo técnico, a pedido do Exmo. Prefeito Municipal, não preferiu se por uma adequação monetária para se aproximar ao máximo dos reais valores ofertados e negociados no

2

Continua



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

3

município, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

Além disso, levamos em consideração também 5 (cinco) itens de grande importância na formação final dos preços, os quais serão comentados a seguir.

1.2 Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas de pesquisas do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizadas ou desvalorizadas respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- acessibilidade;
- distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;
- nível de manejo;
- uso e aptidão agrícola dos solos e,
- dimensão do imóvel.

1.2.1 Acessibilidade

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural.

Um destes fatores é a classe de acesso à propriedade, que pode ser indicada de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista da sua construção, conservação e manutenção.

Ótima: imóveis servidos por rodovias pavimentadas.

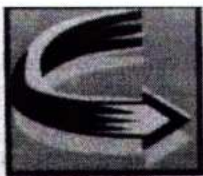
Muito Boa: imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante de órgãos estaduais e municipais.

Boa: servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura, aclives e manutenção.

Regular: estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas estradas rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

3

Continua



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

4

1.2.2 Distancia ao Núcleo Urbano

Outro fator de valorização num imóvel rural é a distancia do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mas sim o mais próximo da sede do imóvel.

Desta forma, podem-se identificar quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua distancia ao centro consumidor.

- Muito próximo: zero a 10 km;
- Próximo: 10 a 25 km;
- Distante: 25 a 35 km e,
- Muito distante: mais de 35 km.

1.2.3 Nivel de Manejo dos solos

Discorrendo sobre o nivel 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 nivel 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 da Capacidade de uso do solo (CCU), porque, na maioria das vezes, ela só é solicitada, ou empregada, para atender a agricultores com razoável nivel 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.

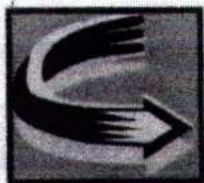
Em relação ao uso econômico a classificação das terras não é obrigatoriamente ligada ao valor de aquisição. Contudo, em regiões de emprego de alta tecnologia, citamos como exemplo os municípios de Anápolis, Rio Verde e região, as terras com melhores aptidões (grupo A) são, geralmente, mais valorizadas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

1.2.4 Uso e aptidão agrícola dos solos

Este fator de valorização de um imóvel se da ao uso e aptidão agrícola do solo, esta variável se divide em cinco categorias:

4

Continua



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

5

I. Lavoura/Pastagem - 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.

Levamos em consideração também, para a obtenção do VTN para as terras desse tipo de aptidão, aquelas que possuem um Manejo Avançado o qual se caracteriza pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensas tanto na mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

II. Lavoura/Pastagem - 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.

Levamos em consideração também, para a obtenção do VTN para as terras desse tipo de aptidão, aquelas que possuem um manejo semiavanzado o qual é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo, o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menos em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão adotadas práticas agrícolas menos tecnificada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usada, refletindo um médio nível tecnológico.

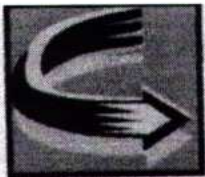
III. Lavoura/Pastagem - aptidão restrita:

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.

Levamos em consideração também, para a obtenção do VTN para as terras desse tipo de aptidão, aquelas que possuem um Manejo tradicional que são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo, o solo estará sendo usado respeitando pouco a sua aptidão

5

Continua



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

6

agrícola. Praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

IV. Pastagem plantada (alagamento) ou jogada:

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; somente jogada.

Levamos em consideração também, para a obtenção do VTN para as terras desse tipo de aptidão, aquelas que possuem um manejo primitivo os quais é de interesse do proprietário em uma agricultura extrativa, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo nem com o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Praticamente faz-se a queimada da vegetação existente e o plantio, refletindo em um nível tecnológico muito baixo.

V. Silvicultura ou pastagem natural:

Terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.

Pode ser considerado também nesse inciso o manejo improdutivo, que se caracteriza pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade.

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.

1.2.5 Dimensão do imóvel

Uma das variáveis mais recorrentes na formação dos preços das terras rurais é o tamanho ou dimensão da área. A literatura cita a tendência do aumento do valor unitário da terra (por hectare, alqueire ou outra medida) pelo maior volume de compradores que possuem condições econômicas para a compra de pequenos imóveis rurais.

Este estudo trabalha com o pressuposto de que os preços por hectare das propriedades tendem a cair à medida que as áreas aumentam, sendo que a intensidade dessa queda deverá ser função dos tipos de atividades e das escalas econômicas das diferentes

6

Continu



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

atividades agrícolas; do padrão fundiário (caráter histórico-geográfico) do mercado regional de terras; dos recursos naturais; da infraestrutura de transportes, dentre outros.

Há opiniões de alguns atores do mercado sobre mercados de terra específicos - geralmente em regiões de agricultura especializada como a cana-de-açúcar e soja - em que ocorrem valores mais altos para áreas mais próximas a uma "área mínima viável" que possibilite maior eficiência de escala econômica.

A maior parte dos Engenheiros Agrônomos avaliadores não utiliza fatores de homogeneização por dimensão pela inexistência de trabalhos científicos que deem sustentação técnica para isto. A não aplicação da variável dimensão nas avaliações é compensada, em geral, dirigindo a pesquisa para imóveis de dimensões próximas ao imóvel avaliando. Ocorre que em regiões de baixa velocidade de vendas isto é praticamente impossível.

A não aplicação da variável dimensão traz dois problemas: impede o uso de dados de imóveis menores, geralmente mais disponíveis e não possibilita uma visão crítica com relação às opiniões dos atores dos mercados rurais que estabelecem suas convicções sobre o preço da terra a partir de negócios realizados, quase sempre com predominância de imóveis menores. Há um movimento inercial na formação de opinião dos atores de mercado baseada em grande parte nas vendas dos pequenos imóveis.

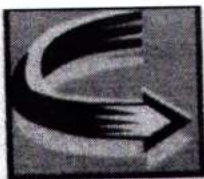
1.3 Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis, tais como:

- Capacidade de produzir em função de suas características pedológicas;
- A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade
- A distancia aos centros consumidores, associada às condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua foi arranjada para aquela situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é chamado de "situação paradigma" ou "situação modelo".

- Acesso regular;
- Distante do centro consumidor 25 a 40 km;
- Manejo tradicional;
- Terras mecanizadas;
- Pagamento à vista.



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGRÔNOMO E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

8

1.4 Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado de "Homogeneização", que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao valor presente;

Correção da elasticidade da informação;

Influência da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;

Influência da acessibilidade;

Influência do uso de aptidão agrícola dos solos;

Influência do nível de manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases e opinião dos corretores imobiliários do município. Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos, dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referencia local está entre a média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas ultimas décadas, tais como:

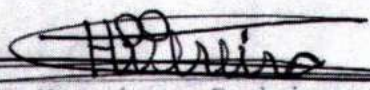
- ✓ Médio/alto nível de produtividade agrícola;
- ✓ Bacia leiteira;
- ✓ Boas condições climáticas (clima e solo);
- ✓ Melhorias da infraestrutura local (estradas estaduais, municipais e vicinais);
- ✓ Melhoria na qualidade de vida (aspectos sociais).

Diante do exposto, foi desta forma que se definiu o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado no município de PONTALINA - GOIÁS para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta de dados: março/abril de 2024.

Mairipotaba-GO, 10 de abril de 2024.

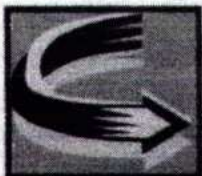
Lucas Parreira Chaves
Engenheiro Agrônomo
CREA-10778/D-GO


Carlos Henrique Rodrigues Pereira
Prefeito Municipal

Lucas Parreira Chaves
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 10778/D
ART: 1020240096215

8

Continua



SOMAR

LUCAS PARREIRA CHAVES

ENGENHEIRO AGR. E DE SEGURANÇA DO TRABALHO.

CREA-GO - 10778/D

Email: lucas.parreira3@hotmail.com - FONE: 64 99983-7071 / 99278-3193.

GEORREFERENCIAMENTO E AGRIMENSURA

Ofício 066/24

Mairipotaba - GO, 10 de abril de 2024.

A sua Excelência O Senhor
Delegado da receita federal do Brasil
José Aureliano Ribeiro d Matos
Delegacia da receita federal em Goiânia - GO
Nona Avenida, Qd A-34, Lt 1/11, Setor Leste Universitário, Goiânia
- GO, 74606-010

Assunto: Informações Valores de Terra Nua (VTN) - Instrução Normativa n° 1.562/2015.

Senhor Delegado;

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n° 1.562, de 29 de abril de 2015, enviamos abaixo as informações sobre o Valor de Terra Nua - VTN em hectares do município de Mairipotaba - GO, para o ano de 2024.

Ano	Lavoura/ pastagem aptidão boa	Lavoura/ Pastagem aptidão regular	Lavoura/ pastagem aptidão restrita	Pastagem Plantada (alaçamento) ou jogada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2024	25.177,69	21.161,16	18.272,21	16.588,84	12.588,84	12.588,84

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

- Responsável pelo levantamento: Lucas Parreira Chaves, CPF: 805.842.921-04, CREA-GO: 10.778/D

A descrição simplificada da metodologia encontra-se no laudo técnico de avaliação, em anexo.

Período de realização da coleta de dados: março/abril de 2024.

Lucas Parreira Chaves

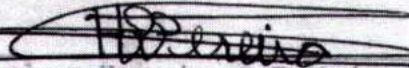
Engenheiro Agrônomo

CREA 10778/D-GO

Lucas Parreira Chaves

Engenheiro Agrônomo

CREA: 10.778/D-GO


Carlos Henrique Rodrigues Pereira
Prefeito Municipal



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020240096215

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)

LUCAS PARREIRA CHAVES RNP: 1001323130
Título profissional: **Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho,** Registro: 10778/D-GO

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPOTABA** CPF/CNPJ: 01.067.842/0001-23
Rua **JOÃO MANOEL, N° 83** Bairro: **CENTRO** CEP: 75630-000
Quadra: - Lote: - Complemento: Cidade: **Mairipotaba-GO**
E-Mail: Fone: **(64)3604-1149**
Contrato: 0 Celebrado em: **09/04/2024** Valor Obra/Serviço R\$: 100,00
Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação institucional: **Nenhuma/Não Aplicável**

3. Dados da Obra/Serviço

Rua **JOÃO MANOEL, N° 83** Bairro: **CENTRO** CEP: 75630-000
Quadra: - Lote: - Complemento: Cidade: **Mairipotaba-GO**
Data de Início: **10/04/2024** Previsão término: **30/04/2024** Coordenadas Geográficas: **-17.2634214,-49.5483671**
Finalidade: **Outro**
Proprietário(a): **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPOTABA** CPF/CNPJ: 01.067.842/0001-23
E-Mail: Fone: **(64) 3604-1149** Tipo de proprietário(a): **Pessoa Jurídica de Direito Público**

4. Atividade Técnica

ATUACAO Quantidade Unidade
AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS 1,00 UNIDADES
O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

VALOR DE TERRA NUA (VTN) PARA O MUNICIPIO DE MAIRIPOTABA-GO.

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
MTD / 10 de ABRIL de 24
Local Data
Lucas Parreira Chaves
Engenheiro Agrônomo
CREA 10778/D-GO
LUCAS PARREIRA CHAVES - CPF: 805.842.921-04
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPOTABA - CPF/CNPJ: 01.067.842/0001-23

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.



www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200



Valor da ART: 99,64 Registrada em: 09/04/2024 Valor Pago: R\$ 99,64 Nosso Numero: 28320690124094742 Situação: Registrada/OK Não possui Livro de Ordem Não Possui CAT