



LAUDO TÉCNICO
VALOR DA TERRA NUA (VTN)
MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS – MS

JUNHO

2020



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the company representative or owner.



G.A. Assessoria e Consultoria Ltda.

CNPJ: 18.236.979/0001-67

Avenida Duque de Caxias, 882,

sala 605, Torre 1,

CEP: 87013-180

Centro, Maringá/PR.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

Isabela Hernandes

CREA-PR 168993/D

CPF: 088.254.909-09



Prefeitura Municipal de Glória de Dourados
Rua Tancredo de Almeida Neves, s/n - CEAD
CEP: 79730-000
Glória de Dourados/MS

OBJETO DA SOLICITAÇÃO

Este laudo técnico busca determinar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme os pressupostos legais, do Município de Glória de Dourados, tendo como base o mês de Junho de 2020, à Secretaria da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto Territorial Rural.





Sumário

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	DOS FUNDAMENTOS LEGAIS.....	6
2.1.	Da constituição Federal.....	6
2.2	Lei Nº 9.393, de 19 de Dezembro de 1996.....	6
2.3	Do Valor da Terra Nua e dos valores apurados.....	7
2.4	Lei Federal Nº 11.250 de 27 de Março de 2005.....	8
2.5	Decreto Nº 6.433, de 15 de Abril de 2008	8
2.6	Instrução Normativa RFB Nº 1.877 de 14 de Março de 2019	8
3.	ANALISE DE MERCADO	10
3.1	Descrição do Estado	10
3.2	Regional.....	12
3.3	Descrição do Município.....	12
4.	DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS.....	19
4.1	Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, NBR 14.653	19
4.2	Da metodologia	20
4.3	Determinação do Valor da Terra Nua -VTN	20
4.4	Determinação do coeficiente para aplicação das aptidões agrícolas	22
5.	PESQUISA MERCADOLÓGICA	25
6.	DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN.....	26
6.1	Campo de arbítrio	28
7.	COEFICIENTE PARA APLICAÇÃO DE APTIDÕES	29
8.	DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....	30
9.	CONCLUSÃO	30
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	31
11.	REFERÊNCIA.....	33
12.	ENCERRAMENTO	34



1. INTRODUÇÃO

O município de Glória de Dourados, MS celebrou o convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, com fundamento no parágrafo 4º do artigo 153 da Constituição Federal e Decreto nº 6.433 de 15 de abril de 2008, alterado pelo Decreto nº 6.621 de 29 de outubro de 2008 e pelo Decreto nº 6.770 de 10 de fevereiro de 2010, objetivando firmar a opção pela delegação de competência para o exercício das atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.





2. DOS FUNDAMENTOS LEGAIS

2.1. Da constituição Federal

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

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

§ 4º O imposto previsto no inciso VI do *caput*
I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas.
II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel.
III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.

2.2 Lei Nº 9.393, de 19 de Dezembro de 1996

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

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





Para apuração do ITR, o Art. 10, §1º da lei, considera: I- VTN; II- área tributável; III- Valor da Terra Nua tributável (VTNt); IV- área aproveitável, a que for passível de exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal; V- área efetivamente utilizada; VI- Grau de Utilização - GU, a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

2.3 Do Valor da Terra Nua e dos valores apurados

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

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

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

- I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:
a) construções, instalações e benfeitorias;
b) culturas permanentes e temporárias;
c) pastagens cultivadas e melhoradas;
d) florestas plantadas;

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



2.4 Lei Federal Nº 11.250 de 27 de Março de 2005

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

2.5 Decreto Nº 6.433, de 15 de Abril de 2008

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

Art. 1º Fica instituído o Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – CGITR com a atribuição de dispor sobre matérias relativas à opção pelos Municípios e pelo Distrito Federal para fins de fiscalização, inclusive a de lançamento de créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de que trata o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição, bem assim com competência para administrar a operacionalização da opção (BRASIL, 2008).

2.6 Instrução Normativa RFB Nº 1.877 de 14 de Março de 2019

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

De acordo com a IN RFB 1.877, entende-se por VTN o preço de mercado do imóvel, considerando o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta





e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural e excluindo o valor de mercado relativo a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993: I Localização do imóvel; II Aptidão agrícola; e III Dimensão do imóvel.

De acordo com o art. 2º desta Instrução Normativa, a aptidão agrícola é uma classificação acerca das potencialidades e restrições para o uso da terra, que pode ser alterada com o intuito de promover melhor produtividade e conservação de recursos naturais, por meio do manejo e melhoramento técnico.

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

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

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

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

IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

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

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.



O VTN é usado como referência para o cálculo de valores do Imposto Territorial Rural (ITR) e como parâmetro para a avaliação de imóveis rurais nos negócios de compra e venda, gerando o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), e deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal, acompanhado do devido recolhimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, conforme diretrizes do CREA, obedecendo a critérios estabelecidos na NBR - Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. ANALISE DE MERCADO

3.1 Descrição do Estado

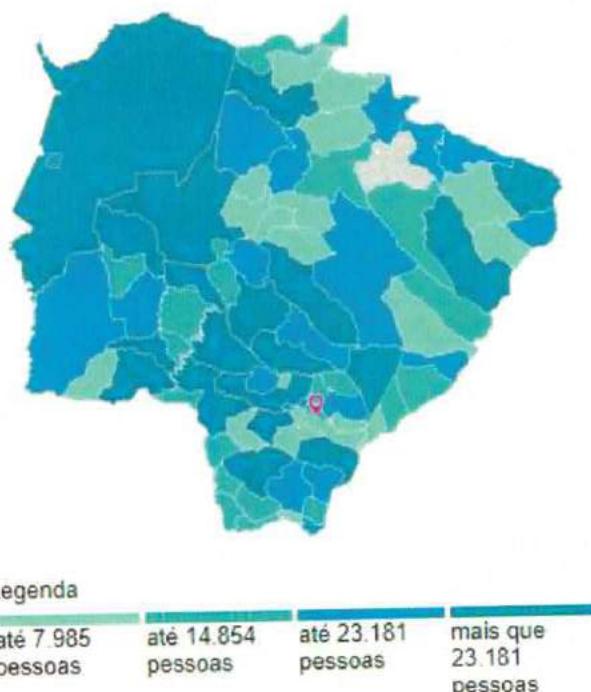
O Estado do Mato Grosso do Sul, localizado na região Centro-Oeste, é a sexta unidade federativa em extensão territorial, com 357.145,534 km², correspondendo a 4,19% da área total do Brasil. Limita-se com os Estados de Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso, Paraná e São Paulo, sendo ainda um dos Estados fronteiriços com a Bolívia e o Paraguai.

Conforme estimativa do IBGE (2019), o estado tem uma população de aproximadamente 2,78 milhões de habitantes, divide-se em três Regiões Geográficas Intermediárias (Campo Grande, Dourados e Corumbá) e doze Regiões Geográficas Imediatas, sendo sua principal cidade e capital, Campo Grande. O Estado ainda é privilegiado por ser cortado por dois dos mais importantes rios, Rio Paraná e Rio Paraguai.

Nacionalmente conhecido como um dos Estados de maior potencial agropecuário, segundo os dados do IBGE, o PIB do Estado em 2017 foi um dos que mais cresceu no país, contando com grande contribuição do setor agropecuário, com 25% de participação no índice geral. Em relação à participação do setor na

formação do valor adicionado, em 2017 houve redução quando comparado ao ano anterior, com uma contribuição de 17,6%.

PIB PER CAPTA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL COM A LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS



Fonte: IBGE, 2020

3.2 Regional

Conforme o último relatório de Análise de Mercado de Terras do Mato Grosso do Sul, elaborado pelo Incra em 2017, o município de Glória de Dourados está inserido no MRT-12, tendo como base o município de Ivinhema, englobando além de Glória de Dourados, municípios como Fátima do Sul, Jateí, Novo Horizonte do Sul, Vicentina e Deodápolis.

Distribuição dos Mercados Regionais Terras do Mato Grosso do Sul



Fonte: Incra, 2017

3.3 Descrição do Município

O Município de Glória de Dourados está localizado na região Sudoeste de Mato Grosso do Sul, na microrregião de Iguatemi/MS, distante 267,0 km de Campo Grande, Capital do Estado. Localizado a uma latitude 22°25'03" Sul e a uma longitude 54°15'57" Oeste.

Faz divisa com cinco municípios do Estado, sendo: Ivinhema, Deadópolis, Fátima do Sul, Vicentina e Jateí. A principal rodovia que corta o Município é a BR-376. Apresenta as seguintes subdivisões: Glória de Dourados (sede), e Guaçulândia.

De acordo com o IBGE, a população estimada em 2019 é de 9.965 pessoas e sua área territorial é de 493,434 km² e densidade demográfica de 20,19 hab/km². Um módulo fiscal corresponde a 35 hectares, conforme dados do Incra. Ao que se refere à economia, o PIB per capita (2017) foi de R\$ 19.075,91 e o IDHM (2010) era de 0,721.



O Município está sob influência da Bacia do Rio do Prata, é banhado pelo rio Pirajuí e por alguns córregos como o Lagoa Bonita, 2 de Julho e São Pedro. Está sob influência do clima temperado úmido (Cwa), pertencendo ao Bioma Mata Atlântica.

MAPA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E HIDRICA DE GLÓRIA DE DOURADOS

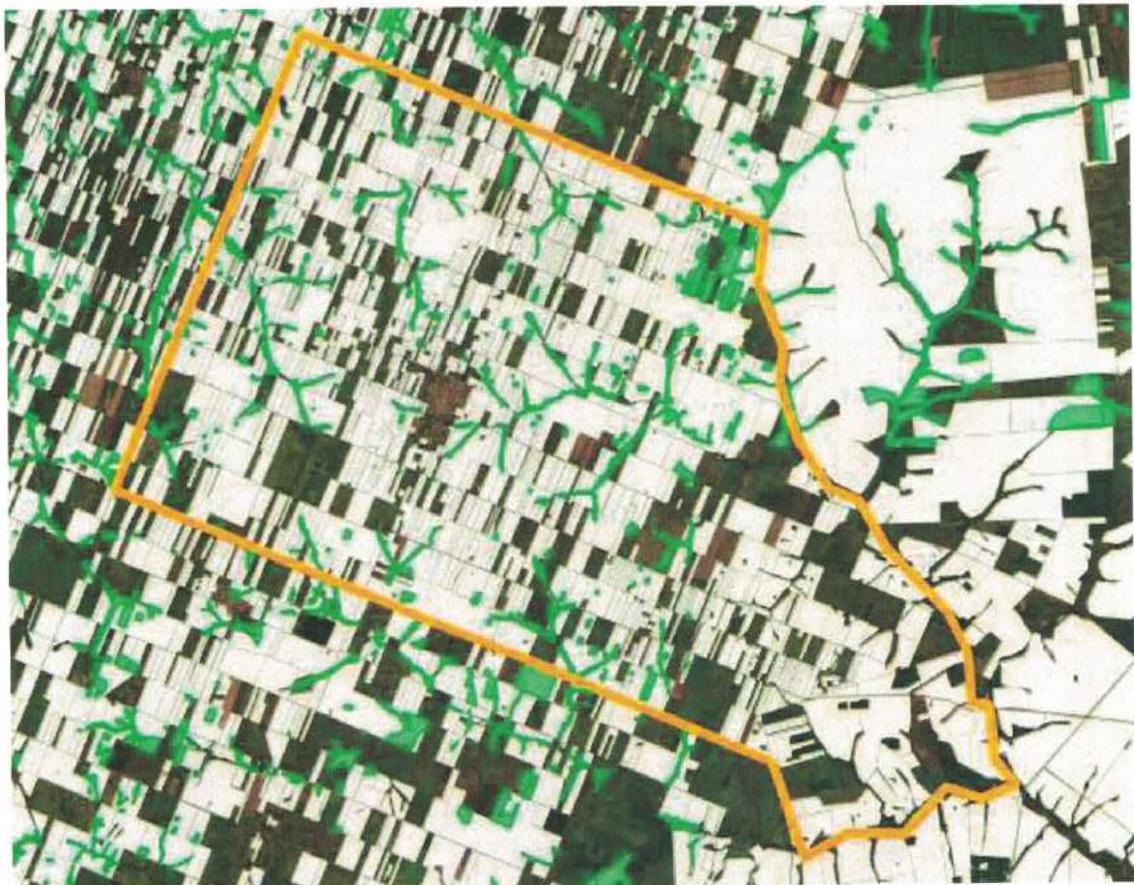


Fonte: Sicar

A análise histórica de composição do PIB demonstra um viés mais comercial do que agrário no município, sendo o comércio e serviço, em média, correspondente a 55% do total do PIB, seguido pelo setor agropecuário, com uma média de 30%, e por fim, indústria e arrecadação de tributos com 11% e 9%, respectivamente.

Conforme os dados atualizados do IBGE (2017), o município conta 41.695 ha de estabelecimentos agropecuários, distribuídos em aproximadamente 744 estabelecimentos, gerando naquele ano, um valor de ITR de aproximadamente R\$ 264.940,00.

MAPA RURAL DE GLORIA DE DOURADOS



Fonte: Sicar

A distribuição dos imóveis rurais do município de Glória de Dourados, conforme o Censo Agro 2017, dos 41.695 mil ha do município, aproximadamente 34.500 ha são utilizados como pastagem, pouco mais de 3 mil ha com lavouras e aproximadamente 3 mil hectares são destinados a matas e florestas.



Tabela 1. Dados do município de Glória de Dourados

CENSO AGRO 2017 - GLORIA DE DOURADOS		
ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	41.695	Hectares
Utilização das terras		
LAVOURAS		
Permanentes	58	Hectares
Temporárias	3.019	Hectares
Área para cultivo de flores	7	Hectares
PASTAGENS		
Naturais	434	Hectares
Plantadas em boas condições	33.191	Hectares
Plantadas em más condições	764	Hectares
MATAS OU FLORESTAS		
Naturais	168	Hectares
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	2.372	Hectares
Florestas plantadas	300	Hectares
SISTEMAS AGROFLORESTAIS		
Área cultivada com espécies florestais também usada para lavouras e pastoreio por animais	47	Hectares
Utilização das terras		
LAVOURAS		
Permanentes	23	Estabelecimentos
Temporárias	83	Estabelecimentos
Área para cultivo de flores	7	Estabelecimentos
PASTAGENS		
Naturais	28	Estabelecimentos
Plantadas em boas condições	665	Estabelecimentos
Plantadas em más condições	25	Estabelecimentos
MATAS OU FLORESTAS		
Naturais	11	Estabelecimentos
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	226	Estabelecimentos
Florestas plantadas	40	Estabelecimentos
SISTEMAS AGROFLORESTAIS		
Área cultivada com espécies florestais também usada para lavouras e pastoreio por animais	13	Estabelecimentos
LAVOURA PERMANENTE		
AMORA		
Folha		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	10	Estabelecimentos
QUANTIDADE PRODUZIDA NOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	90	Toneladas
NÚMERO DE PÉS EXISTENTES NOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	134	(x1000) unidades
ÁREA NOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	19	Hectares
ÁREA COLHIDA NOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM	2	Hectares



50 PÉS E MAIS		
VALOR DA PRODUÇÃO NOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	36	(x1000) R\$
BANANA		
Número de estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	1	Estabelecimentos
CAFÉ		
Grão (verde)		
ARÁBICA		
Número de estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	3	Estabelecimentos
Quantidade produzida nos estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	2	Toneladas
Número de pés existentes nos estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	18	(x1000) unidades
Área nos estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	10	Hectares
Área colhida nos estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	7	Hectares
Valor da produção nos estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	18	(x1000) R\$
CANEPHORA (ROBUSTA, CONILON)		
Número de estabelecimentos agropecuários com 50 pés e mais	1	Estabelecimentos
URUCUM		
Semente		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS COM 50 PÉS E MAIS	2	Estabelecimentos
LAVOURA TEMPORÁRIA		
ABACAXI		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
ABÔBORA, MORANGA, JERIMUM		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
CANA-DE-AÇÚCAR		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	Estabelecimentos
Quantidade produzida	48.741	Toneladas
Área colhida	637	Hectares
Valor da produção	3.413	(x1000) R\$
CANA-DE-AÇÚCAR FORRAGEIRA		
Número de estabelecimentos agropecuários	18	Estabelecimentos
Quantidade produzida	531	Toneladas
Área colhida	18	Hectares
Valor da produção	36	(x1000) R\$
FEIJÃO		
Grão		
COR		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
FRADINHO		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
PRETO		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
VERDE		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
MANDIOCA (AIPIM, MACAXEIRA)		



Número de estabelecimentos agropecuários	19	Estabelecimentos
Quantidade produzida	1.990	Toneladas
Área colhida	304	Hectares
Valor da produção	1.387	(x1000) R\$
MELANCIA		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
MILHO		
Grão		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	15	Estabelecimentos
QUANTIDADE PRODUZIDA	4.556	Toneladas
ÁREA COLHIDA	1.002	Hectares
VALOR DA PRODUÇÃO	1.298	(x1000) R\$
MILHO FORRAGEIRO		
Número de estabelecimentos agropecuários	3	Estabelecimentos
Quantidade produzida	1.443	Toneladas
Área colhida	29	Hectares
Valor da produção	171	(x1000) R\$
SOJA		
Grão		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	15	Estabelecimentos
QUANTIDADE PRODUZIDA	2.510	Toneladas
ÁREA COLHIDA	1.134	Hectares
VALOR DA PRODUÇÃO	2.385	(x1000) R\$
TOMATE RASTEIRO		
Industrial		
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	1	Estabelecimentos
PECUÁRIA		
AVESTRUZES		
Número de estabelecimentos agropecuários	1	Estabelecimentos
BOVINOS		
Efetivo do rebanho	56.528	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	658	Estabelecimentos
Leite de vaca		
QUANTIDADE PRODUZIDA NO ANO	9.298	(x1000) litros
VALOR DA PRODUÇÃO	8.656	(x1000) R\$
CAPRINOS		
Efetivo do rebanho	259	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	9	Estabelecimentos
EQUINOS		
Efetivo do rebanho	1.024	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	465	Estabelecimentos
GALINÁCEOS (GALINHAS, GALOS, FRANGAS, FRANGOS E PINTOS)		
Efetivo do rebanho	1.297	(x1000) cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	223	Estabelecimentos
Galinha		
OVOS		
Quantidade produzida no ano	44	(x1000) dúzias
Valor da produção	156	(x1000) R\$
MUARES		



Efetivo do rebanho	21	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	15	Estabelecimentos
OVINOS		
Efetivo do rebanho	567	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	36	Estabelecimentos
PATOS, GANSOS, MARRECOS, PERDIZES E FAISÕES		
Efetivo do rebanho	87	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	11	Estabelecimentos
PERUS		
Número de estabelecimentos agropecuários	2	Estabelecimentos
SUÍNOS		
Efetivo do rebanho	213.285	Cabeças
Número de estabelecimentos agropecuários	176	Estabelecimentos

4. DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS

4.1 Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, NBR 14.653

Observado nos fundamentos de Direito, determina a Instrução Normativa 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil, os valores demonstrados pelo município devem vir acompanhados de Laudo Técnico por profissional habilitado.

Para tanto, dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas, da Norma Brasileira - NBR 14653, que trata sobre os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

Segundo a NBR, deve-se levantar as características da região, como os aspectos físicos, relevo, solo, tipos de ocupação, recursos hídricos, bem como da caracterização da terra, como a identificação da vegetação, pedologia, declividade e aptidão agrícola.

Todos os fatores supracitados, conforme avaliação técnica, servirão de base para determinar os fatores componentes da avaliação do valor da terra.

4.2 Da metodologia

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Características gerais



Denominação	Imóveis rurais
Área da propriedade rural em estudo	1 hectare
Situação da propriedade rural – região	Zona rural do município
Destinação da propriedade	Agropecuária
Recursos naturais (hídrico superficial)	Suficiente
Sistema viário interno	Suficiente
Telefonia/rede de energia elétrica	Não observado

Características das Construções e instalações; Produções vegetais; Obras e trabalhos de melhoria da terra; Outros bens (máquinas, equipamentos, pecuária e outras).

Não avaliados

Conforme orienta a NBR 14653-3, nos itens 8.5 e 10.1 para a determinação do Valor da Terra Nua, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o qual compara os dados de mercado assemelhados quanto às características do local, bem como a aplicação de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.3 Determinação do Valor da Terra Nua - VTN

10.1 Terra nua

- “10.1.1 Na avaliação da terra nua, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.
- 10.1.2 No caso de existência de benfeitorias, pode-se estimar o valor da terra nua dos dados amostrais, com a utilização da equação 8.4.2.
- 10.1.3 O avaliado deve informar se considerou ou não a existência de ativos ou passivos ambientais.”

8.5 Método comparativo direto de custo

“A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.”



Para tratamento dos dados obtidos junto ao mercado utilizou-se o tratamento por fatores, realizando a homogeneização por fatores, por meio do Excel, buscando obter o valor unitário de mercado da terra nua, com aplicação de situação paradigma.

3.1.25 homogeneização (ABNT NBR 14653-1:2019)

"Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliado."

7.7.2 Tratamento por fatores

7.7.2.1 Os fatores a serem utilizados devem ser compatíveis com a data de referência da avaliação e a região para a qual são aplicáveis. Devem ser, alternativamente e de acordo com o grau de fundamentação, oriundos de:

- estudos embasados em metodologia científica;
- publicações de entidades técnicas reconhecidas;
- publicações científicas;
- análise do profissional da engenharia de avaliações.

7.7.2.2 No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B."

10.2 Fatores de homogeneização (ABNT NBR 14653-3:2019)

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, entre outras: área, percentual da área aberta, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação, localização, topografia, limitação de uso e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliado e tratados conforme o Anexo B."

Para o tratamento dos 7 elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário utilizamos os seguintes fatores de homogeneização:



-**Fator área (Fa)** – Fa = (área do elemento da amostra/área do avaliado)ⁿ, onde n=0,125 se a diferença for >30% e n=0,250 se a diferença for <30%.

-**Fator fonte (Ff)** – É a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliado. Pelo fato de todos os elementos utilizados serem vendas efetivas, considerou-se o índice igual a 1,0 para todos os elementos.

-**Fator localização (Fm)** – Aplicado índice de 1,0 para todos os elementos, uma vez que todos estão situados em Glória de Dourados, caracterizando situação semelhante.

4.4 Determinação do coeficiente para aplicação das aptidões agrícolas

Na identificação do Valor da Terra Nua (VTN) para cada aptidão agrícola, conforme solicitados pela Receita Federal, foram utilizados os índices agronômicos como coeficientes de ajuste para o valor das terras em função das diversas classes de capacidade de uso, conforme escala sugerida por Mendes Sobrinho, citada por Kozma (1984).

Considerando a situação como ótima, adotou-se na primeira situação (Lavoura – Aptidão boa) a classe I, na segunda (Lavoura – Aptidão regular) a classe II e assim, sucessivamente até a quinta aptidão, apenas para a sexta e última aptidão (Preservação da fauna ou flora) foi considerada a média das classes VI, VII e VIII.

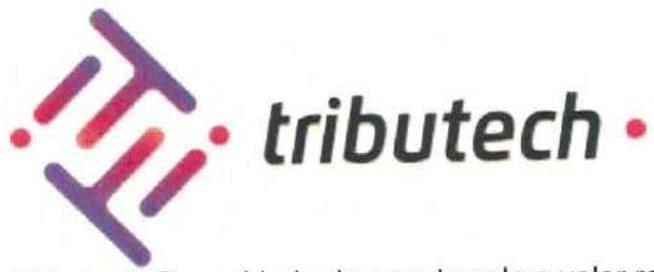


Tabela 2. Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe

Classes de uso do solo	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.	100
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.	95
III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	55
V	Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.	50
VI	Terras adaptadas, em geral, para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação. São cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo.	40
VII	Terras adaptadas, em geral, somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, servem de abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20

A partir da obtenção do Coeficiente, conforme demonstrado anteriormente, seu percentual é multiplicado pelo valor médio de mercado, de modo a obtermos o valor médio de mercado para cada aptidão agrícola.



Tabela 3. Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação

Situação	Índices agronômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação					
	Classes de capacidade de uso					
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	(VI+VII+VIII)/3 30%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,300
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,285
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,270
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,240
Má 75%	0,750	0,130	0,563	0,413	0,375	0,225
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,210

Tabela de Kozma (1984)



5. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Tabela 4. Descrição dos elementos da pesquisa mercadológica de junho de 2020.

ID.	DATA DO NEGÓCIO	NOME DO IMÓVEL	TRANSAÇÃO	ÁREA (HECTARE)	VALOR DO NEGÓCIO (R\$/TOTAL)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ALQUEIRE)	VALOR UNITÁRIO (R\$/ALQ)	Fonte
1	13/02/2019	ZONA RURAL	VENDA	46,00	R\$ 303.669,21	R\$ 6.601,50	19,0083	R\$ 15.975,64	MATRÍCULAS 9581 e 9580
2	02/05/2019	ZONA RURAL	VENDA	15,00	R\$ 271.700,00	R\$ 18.113,33	6,1983	R\$ 43.834,27	MATRÍCULA R-0314371
3	21/04/2019	ZONA RURAL	VENDA	9,00	R\$ 66.700,00	R\$ 7.411,11	3,7190	R\$ 17.934,89	MATRÍCULAS 10943 e 11019
4	23/10/2019	ZONA RURAL	VENDA	30,00	R\$ 433.246,45	R\$ 14.441,55	12,3967	R\$ 34.948,55	MATRÍCULA 12187
5	18/01/2019	ZONA RURAL	VENDA	60,00	R\$ 500.000,00	R\$ 8.333,33	24,7934	R\$ 20.166,67	MATRÍCULAS 690 e 4760
6	06/01/2019	ZONA RURAL	VENDA	23,00	R\$ 150.000,00	R\$ 6.521,74	9,5041	R\$ 15.782,61	MATRÍCULA 2761
7	20/01/2019	ZONA RURAL	VENDA	120,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 16.666,67	49,5868	R\$ 40.333,33	MATRÍCULAS 1821; 1822 e 1824



DP



6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - VTN

SITUAÇÃO PARADIGMA – Avaliando – Área média em hectare 32,58 ha

Elem.	Área (ha)	R\$/há Observado	Fatores			Valor Homogeneizado
			Fm	Fa	Ff	
1	46	R\$ 6.601,50	1	1,00763131	1	R\$ 6.651,88
2	15	R\$ 18.113,33	1	0,76724959	1	R\$ 13.897,45
3	9	R\$ 7.411,11	1	0,67526537	1	R\$ 5.004,47
4	30	R\$ 14.441,54	1	0,91241868	1	R\$ 13.176,73
5	60	R\$ 8.333,33	1	1,04165963	1	R\$ 8.680,49
6	23	R\$ 6.521,74	1	0,85377968	1	R\$ 5.568,13
7	120	R\$ 16.666,66	1	1,13593788	1	R\$ 18.932,29

Fator área – Fa

Fa = (área do elemento da amostra/área do avaliado)ⁿ

Diferença <30% n= 0,250 30,29

Diferença >30% n= 0,125 56,26

Fator localização – Fm – (Município de Glória de Dourados)

Fs= Situação semelhante=1,0

Situação inferior = 1,1

Situação superior = 0,9

Fator fonte =Ff

Oferta = 0,9

Venda = 1,0



INTERVALO – ITEM B.1.2.2

0,5	1,5
1- R\$ 3.325,94	R\$ 9.977,82
2- R\$ 6.948,72	R\$ 20.846,17
3- R\$ 2.502,23	R\$ 7.506,70
4- R\$ 6.588,37	R\$ 19.765,10
5- R\$ 4.340,25	R\$ 13.020,74
6- R\$ 2.784,06	R\$ 8.352,19
7- R\$ 9.466,15	R\$ 28.398,44

Média	R\$ 10.273,06
Desv. Padrão	R\$ 5.193,65
C.V	50,59%

Intervalo de Confiança 80% (t Student)		
Grau de liberdade	6	1,44
Lim. máximo		13.101,98
Lim. mínimo		7.446,32
Amplitude/média (%)		55,05%

CRITÉRIO DE CHAUVENET (Item b.1.3 ABNT NBR 14.653-3:2019)		Índice
Valor crítico para 8	elementos amostrais	1,80
Valor máximo	R\$ 18.932,29	1,66
Valor mínimo	R\$ 5.004,47	1,01

Se o índice do elemento amostral for > que o VALOR CRÍTICO, o elemento amostral deverá ser saneado.

DETERMINAÇÃO DO VTN – PASTAGEM PLANTADA – R\$/ha

R\$ 10.273,06



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a responsible party or company representative.



6.1 Campo de arbítrio

Corresponde a semiamplitude em torno da estimativa pontual adotada, conforme item 3.19, da ABNT NBR 14653-1:2019 e item 8.1.6 da ABNT NBR 14653-3:2019.

"3.1.9 Campo de arbítrio – intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo."

"8.1.6 O campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14563-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação."



7. COEFICIENTE PARA APLICAÇÃO DE APTIDÕES

Conforme já demonstrado no item 2.6, o artigo 3º da Instrução Normativa da Receita Federal solicita a adoção dos índices agronômicos como coeficientes de ajustes do VTN em função das classes de capacidade de uso.

SITUAÇÃO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA – VTN (R\$/ha)	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
Ótima 100%	R\$ 18.678,19	R\$ 17.744,27	R\$ 14.008,64	R\$ 10.273,06	R\$ 9.339,09	R\$ 5.603,46	
Muito boa 95%	R\$ 17.744,27	R\$ 16.857,06	R\$ 13.308,20	R\$ 9.759,35	R\$ 8.872,13	R\$ 5.323,28	
Boa 90%	R\$ 16.810,37	R\$ 15.969,85	R\$ 12.607,78	R\$ 9.245,70	R\$ 8.405,18	R\$ 5.043,11	
Desfavorável 80%	R\$ 14.942,55	R\$ 14.195,42	R\$ 11.206,91	R\$ 8.218,40	R\$ 7.471,27	R\$ 4.483,66	
Má 75%	R\$ 14.008,64	R\$ 13.308,21	R\$ 10.506,48	R\$ 7.704,52	R\$ 7.004,32	R\$ 4.202,59	
Péssima 70%	R\$ 13.074,73	R\$ 12.420,99	R\$ 9.806,05	R\$ 7.199,10	R\$ 6.537,36	R\$ 3.922,42	



8. DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Diante da analise mercadológica local, através do método comparativo, com base nos valores praticados conforme amostras analisada, 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 Preços ao Consumidor Amplo Espacial.

9. CONCLUSÃO

Com base em todo o exposto, apresentada a metodologia de trabalho bem como as planilhas de cálculo, frente a decisão de correção via índice e ao item 6.8.1 da NBR 14653-1, que permite arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites de intervalo de confiança, temos os seguintes valores estimados:

Situação	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA – VTN (R\$/ha)					
	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2020	R\$ 21.000,00	R\$ 16.400,00	R\$ 12.200,00	R\$ 11.000,00	R\$ 9.400,00	R\$ 5.600,00



10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme as Tabelas 4 e 5, nos itens 9.3.6 a 9.3.7 da ABNT 14653-3.

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
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 analisados na modelagem	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	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a

a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.



Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores			9
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 1

O trabalho apresenta a classificação II quanto ao Grau de fundamentação, conforme pontuação obtida, item 9.3.7 da ABNT NBR 14.653-3:2019.



11. REFERÊNCIA

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 18 jun. 2020.

BRASIL. [Decreto n. 6.433, de 15 de abril de 2008. Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - CGITR e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Decretos/2008/dec6433.htm>>. Acesso em 18 de junho de 2020.

Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9393.htm>. Acesso em 18 de junho de 2020.

Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005. Regulamenta o inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11250.htm>. Acesso em 18 de junho de 2020.

Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm>. Acesso em 18 de junho de 2020.

Instrução Normativa nº 1.877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=99225>>. Acesso em 18 de junho de 2020.

Perfil municipal de Glória de Dourados, IBGE.

<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/gloria-de-dourados.html> acesso em: 18 de jun de 2020.



http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf acesso em: 18 de jun de 2020.

Relatório de Análise de Mercado de Terras Mato Grosso do Sul, ano referência 2017, Incra.

http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/relatorios-analise-mercados-terrassr-16-mato-grosso-do-sul/ramt_sr16_2017.pdf acesso em: 18 de jun de 2020.

GEON Tributech, SIG – Sistema Integrado de Gestão de Glória de Dourados,
<http://gloriadedourados.geo2.tributech.com.br/> acesso em: 16 de jun de 2020.

CAR, Cadastro ambiental Rural, <http://www.car.gov.br/publico/imoveis/index> acesso em: 16 de jun de 2020.

12. ENCERRAMENTO

A signatária atesta que a presente avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- A signatária não tem interesse e nem inclinação em relação ao assunto do presente relatório;
- Este relatório foi elaborado com observância aos princípios do Código de Ética do CONFEA – Conselho de Engenharia e Agronomia.

Maringá/PR, 25 de Junho de 2020.

ISABELA HERNANDES
Eng. Agrônoma CREA PR-168993/D





1. Responsável Técnico

ISABELA HERNANDES

Título profissional:

ENGENHEIRA AGRONOMA

RNP: **1717375898**

Carteira: **PR-168993/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS**

CNPJ: **03.155.942/0001-37**

RUA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, S/N

CENTRO - GLÓRIA DE DOURADOS/MS 79730-000

Contrato: DISPENSA Nº
026/2020

Celebrado em: 15/06/2020

Valor: R\$ 8.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, S/N

CENTRO - GLÓRIA DE DOURADOS/MS 79730-000

Data de Início: 16/06/2020

Previsão de término: 30/06/2020

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS**

CNPJ: **03.155.942/0001-37**

4. Atividade Técnica

[Auditoria, Avaliação, Perícia] de aptidão agrícola

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

Quantidade
1,00
Unidade
HA

5. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Isabela Hernandes
Profissional

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Gillo Paraná, 25 de junho de 2020
Local data

Isabela Hernandes

ISABELA HERNANDES - CPF: 088.254.909-09

PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS - CNPJ: 03.155.942/0001-37

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

 **CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 24/06/2020

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720202622871

