



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)

RONALDO PAVARINO FILHO

Título profissional: **Engenheiro Agrônomo,**

RNP: **2607787866**

Registro: **5062211013/D-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARUMÃ**

Praça SÃO SEBASTIÃO, Nº 18

Quadra: 30 Lote: 1

E-Mail:

Contrato: 014/2025

Complemento:

Celebrado em: 01/04/2025

Bairro: CENTRO

Cidade: Itarumã-GO

CPF/CNPJ: **01.067.271/0001-27**

CEP: 75810-000

Fone: (64)36591254

Valor Obra/Serviço R\$: 13.218,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

Praça SÃO SEBASTIÃO, Nº 18

Quadra: 30 Lote: 1

Data de Início: 01/04/2025

Finalidade: **Rural**

Proprietário(a): **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARUMÃ**

E-Mail:

Complemento:

Previsão término: 31/12/2025

Bairro: CENTRO

Cidade: Itarumã-GO

Coordenadas Geográficas: -18.7573874,-51.4309582

CEP: 75810-000

CPF/CNPJ: **01.067.271/0001-27**

Fone: (64) 36591254

Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ATUACAO

LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

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

Quantidade

343.363,00 HECTARES

5. Observações

Laudo de avaliação do valor da terra nua (VTN) para valorização do ITR - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITÓRIO RURAL, em todo o município de Itarumã - GO.

6. Declarações

Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ITARUMÃ - GO, 23 de ABRIL de 2025

Local Data

RONALDO PAVARINO FILHO:33392180807
Digitally signed by RONALDO PAVARINO FILHO:33392180807
Date: 2025.04.23 15:55:38 -03'00'

RONALDO PAVARINO FILHO - CPF: 333.921.808-07

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARUMÃ - CPF/CNPJ: 01.067.271/0001-27

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: 103,03	Registrada em 23/04/2025	Valor Pago R\$ 103,03	Nosso Numero 28320690125108176	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
---------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Laudo para Determinação do Valor de Referência da Terra Nua por Hectare (VTN/ha) 2025, com finalidade de Recolhimento do Imposto Territorial Rural (ITR) no Município de Itarumã-GO.

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o Valor de Terra Nua por hectare (VTN/ha) do ano de 2025, do Município de Itarumã – GO e cumprir o disposto previsto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria da Receita Federal do Brasil e da instrução normativa RFB nº 1640, de 11 de maio de 2016 de que trata do convênio entre a União e o Distrito Federal ou Município, objetivando a 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), por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil, órgão do Ministério da Fazenda, de acordo com o dispositivo na Lei nº 6.621, de 29 de outubro de 2008.

Os Valores de Terra Nua (VTN) variam em função de diversos fatores como: localização do imóvel, facilidade de acesso, tamanho da propriedade, topografia, fertilidade, disponibilidade de água, pedregosidade, aptidão agrícola, outros usos alternativos, mercado imobiliário etc.

Para cálculo do VTN é considerado o valor venal do imóvel e são subtraídos os valores de benfeitorias, culturas permanentes e investimentos necessários à produção como destoca, limpeza, correção da acidez e da fertilidade.

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARUMÃ-GO, inscrita sob o CNPJ : 01.067.271/0001-27, sediada à Praça São Sebastião nº 18, Centro.

Profissional Responsável: RONALDO PAVARINO FILHO;
Engenheiro Agrônomo CREA 5062211013/D-SP, CPF 333.921.808-07

Finalidade: Laudo de avaliação do Valor de Terra Nua (VTN) para valoração do ITR (Imposto Sobre a Propriedade Território Rural) em todo o município de Itarumã-GO.

Para se determinar uma avaliação, caracterização, e respectivamente o seu valor torna-se indispensável o conjunto dos componentes a seguir:

- 1- Utilidade: Representando o uso atual;
- 2- Escassez: Representando a quantidade disponível do bem;
- 3- Futuridade: Representando aquilo que pode se obter do bem;

A utilidade do uso atual do solo, tem a natureza de descrever o que está sendo produzido na propriedade, em certos períodos ou ciclos como culturas anuais, perenes, ou de pastejo para a criação agropecuária.

A escassez se dá por conta de fatores como a quantidade e a qualidade dos mesmos, evidenciados por valores fixados pela lei de oferta e demanda do bem patrimonial.

E por fim a futuridade, que se obtém através daquilo que pode ser adquirido da propriedade, assim como o seu potencial produtivo posterior.

Portanto o valor de um bem fixado tecnicamente leva em consideração seus custos, receita ou déficit, e o direito sobre os produtos produzidos sobre o mesmo.

Mesmo possuindo elementos subjetivos, como benfeitorias na terra, a sua estrutura física e química do solo, o valor de um bem negociado sempre é comparado com o de outras regiões. O valor estabelecido será, o valor comercial ponderando, o prazo, épocas mais indicadas para sua comercialização e as somatórias do rendimento dos bens em questão.

Com base nos conceitos citados, o laudo será direcionado unicamente para se determinar e avaliar o preço por hectare ao imóvel físico (TN – terra nua). No estado atual em que se encontra as propriedades segundo pesquisas do mercado imobiliário da região.

2. METODOLOGIA

Os Municípios podem utilizar duas maneiras para informação do VTN/h: A primeira é a elaboração de um laudo técnico efetuado por Engenheiro Agrônomo ou Florestal, devidamente inscrito no CREA-GO (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

Outra opção é usar os valores disponibilizado por órgãos estatais que realizam este tipo de apuração, tal como o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – por meio do qual baseamos este trabalho.**

Neste trabalho, foi utilizado o método de comparação de valor de terra comercializado na região de Itajá e Caçu, que detêm mesma tipologia vegetal/ocupacional e se enquadram no *MRT (Mercado Regional de Terras)* do Alto Paranaíba que também integram os municípios de Aparecida do Rio Doce, Aporé, Cachoeira Alta, Paranaiguara, São Simão, Serranópolis e Lagoa Santa.

Também foi utilizado a *Planilha de Preços Referenciais (PPR)* do Relatório de Análise de *Mercado de Terras (RAMT)*, feito conforme a metodologia descrita na Instrução Normativa INCRA Nº 116, de 19 de abril de 2022, que estabelece diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras, estabelecendo os Valores Médio do Valor Total do Imóvel (VTI) e também o Valor de Terra Nua (VTN).

3. Definições:

Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

- **Lavoura de Aptidão Boa:** terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;
- **Lavoura de Aptidão Regular:** terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;
- **Lavoura de Aptidão Restrita:** terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;
- **Pastagem Plantada:** considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;
- **Silvicultura ou Pastagem Natural:** interesse do proprietário em uma agricultura extrativa, onde não há preocupação nenhuma com

a aptidão do solo nem o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Refletindo em um nível tecnológico muito baixo.

- **Preservação da Fauna ou Flora:** terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Diante do exposto, foi desta forma que se definiu o valor da terra nua por hectare (VTN/ha), a ser praticado em Itarumã -GO para os Imóveis Rurais para o ano de 2025.

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação as Fauna e Flora
2025	R\$18.760,00	R\$17.500,00	R\$15.000,00	R\$12.000,00	R\$12.000,00	R\$5.000,00

4. Considerações Finais:

Os dados supracitados se encaixam com os parâmetros mínimos e máximos estabelecidos pelo INCRA conforme seus dispositivos legais.

Dados coletados no período de 01/02/2024 até 31/03/2025.

A avaliação é válida até o dia 31 de dezembro de 2025, por motivos de oscilação de preços dos principais produtos agrícolas e pecuários (soja, milho, cana, arroba) sinalizadores de mercado para as terras da região.

Foi observada grande defasagem nos valores VTN do laudo anteriormente utilizado pelo Município de Itarumã, o que se acentua ainda mais quando comparado com os Municípios vizinhos.

Esclarecimentos e dúvidas referentes ao laudo de avaliação, poderão ser complementadas pelas partes interessadas.

Responsável pelo Levantamento:

RONALDO PAVARINO
FILHO:33392180807

Digitally signed by RONALDO
PAVARINO FILHO:33392180807

Date: 2025.04.23 15:47:29
-03'00'

**Ronaldo Pavarino Filho, Engenheiro Agrônomo, CPF: 333.921.808-07,
CREA 5062211013/D-SP.**

5. Bibliografia:

- LEPSCH, I.F.; et al. Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 4ª aproximação, 2ª imp. rev.. Campinas, Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1991.
- <https://www.ibge.gov.br/busca.html?searchword=IPCA;>
- [https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/GO RAMT PPR 2022.pdf](https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/GO_RAMT_PPR_2022.pdf)
- <https://cnbgo.org.br/instrucao-normativa-no-116-estabelece-diretrizes-para-o-monitoramento-e-a-analise-dos-mercados-de-terras/>
- <http://acervofundiario.incra.gov.br> Relatório de Descrição e Delimitação Geográfica dos Mercados Regionais de Terras (MRT). Processo Administrativo INCRA-GO nº 54150.000481/2016-34.