



**LAUDO AGRONÔMICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA
TERRA NUA VTN – 2025**

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE FAINA - GO

**FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA –
VTN PARA ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE
TERRAS (SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Eng.º AMBIENTAL FERNANDO ABRANTES BITTENCOURT

CREA/GO: 1019679174D-GO.



SUMÁRIO:

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. OBJETIVO	3
3. METODOLOGIA.....	4
3.1 MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS.....	4
4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. CLIMA	6
4.3. SOLOS.....	6
4.3.1. Latossolos	7
4.3.2. Cambissolos.....	8
4.3.3. Argissolos.....	8
4.4. RELEVO	9
4.5. HIDROGRAFIA	9
4.6. VEGETAÇÃO	10
4.6.1. Cerradão.....	10
4.6.2. Cerrado Típico (Strictu sensu)	11
4.6.3. Mata Seca	11
4.6.4. Vereda.....	11
5. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	12
6. COLETA DE DADOS.....	12
6.1. Consulta de mercado.....	12
6.2. Cotações de mercado.....	12
7.0 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	13
8.0 DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....	14
9.0 CALCULOS.....	15
9.0 CONCLUSÃO.....	16
10.0 BIBLIOGRAFIA.....	18

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Prefeitura Municipal de Faina, com a finalidade de atualizar o Valor da Terra Nua – VTN no Sistema de Preço de Terras – SIPT da Secretaria Especial da Receita Federal, apresenta este Laudo Técnico para determinação do VTN para as diversas classes de terras rurais no município.

Destaca-se que o conceito de Valor de Terra Nua (VTN) foi inserido na referida Instrução Normativa de forma mais clara, estabelecendo, de forma taxativa, a exclusão das benfeitorias do cálculo do VTN, não deixando margens para interpretações equivocadas de profissionais que realizam o levantamento técnico sobre o VTN, o que contribui para que não haja aumentos indevidos no VTN e, conseqüentemente no ITR a ser pago pelo produtor rural.

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da 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.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo determinar, conforme § 1º, art. 5º, da Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 (IN 1877/19), o Valor da Terra Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Faina - GO. Para isso, é necessário classificar ou agrupar as terras do município nas aptidões agrícolas expostas no art. 3º, da referida Instrução Normativa.

3. METODOLOGIA

Para avaliação do Valor de Terra Nua no município de Faina - GO, foram utilizadas as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais – ABNT – NBR 14.653- 03:2004, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios a serem detalhados a seguir.

A Determinação econômica para valoração do VTN-2025, foram estabelecidas com base nos dados levantados no INCRA (GO), Sistema Estadual de GEOINFORMAÇÃO – SIEG, ligado à Secretaria da Economia do Estado de Goiás, e por Informativos Municipais oficiais com publicações anteriores, conforme autoriza a INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019, sua atualização foi condicionada à variação econômica inflacionária do MERCADO BRASILEIRO, base principal previamente atendida ao mercado local e sua estrutura geográfica.

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação. Dada a impossibilidade da realização de vistoria, adotou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária do Estado de Goiás (INCRA/GO) e Informativos Municipais de anos anteriores.

Toda a metodologia e fundamentação adotada nesse Laudo Técnico têm como referência os Mercados Regionais de Terras – RAMT-GO / 2017, com previsão legal do artigo 8º da Instrução Normativa da Receita Federal 1.877/2019.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (EMATER) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

3.1. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT – NBR 14.653 – 3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

Para a avaliação do imóvel rural, “Terra Nua”, foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

O laudo deverá ser enquadrado no mínimo em Grau II, atendendo os critérios previstos no item 9.2.3.5. As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

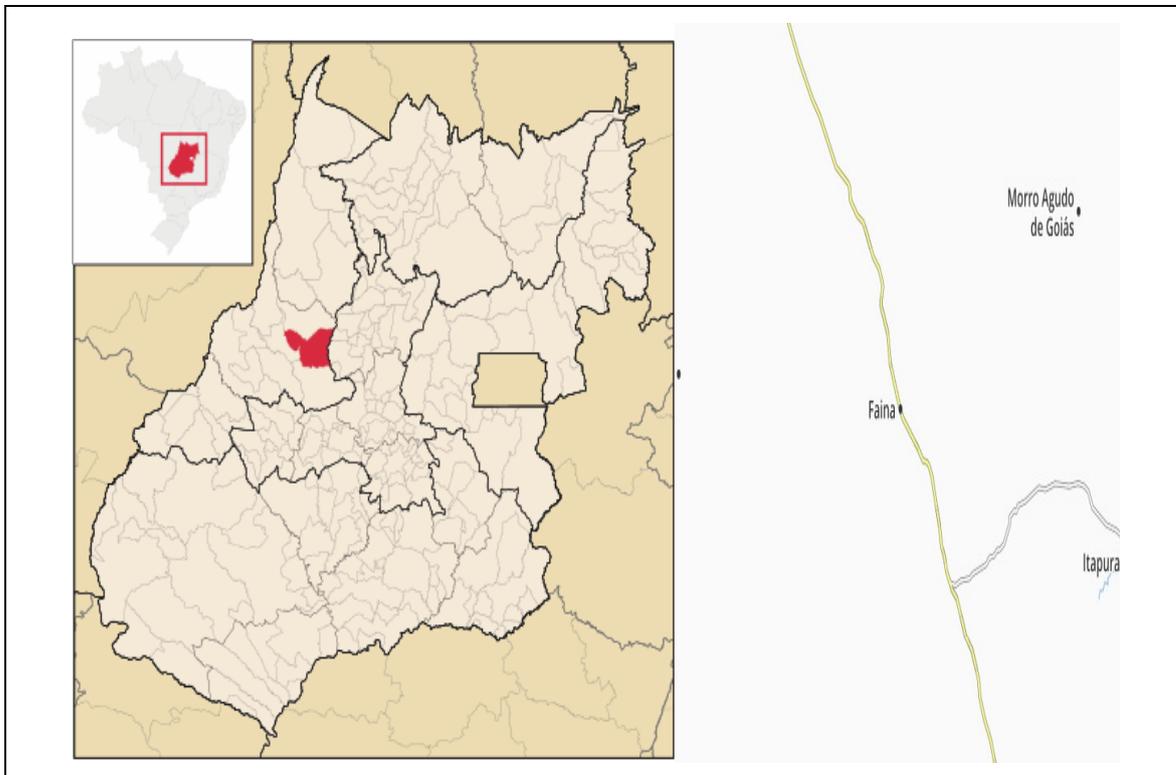
4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

4.1. LOCALIZAÇÃO

O município de Faina no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de 15° 26' 45" S, 50° 21' 39" W.

Limita-se ao norte com os municípios de Morro Agudo de Goiás, Matrinchã e Itapuranga, Faina se situa a 46 km ao Norte-Oeste de Itapuranga a maior cidade nos arredores. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FAINA – GO.



Possui área de 1.949,685 km² e população estimada de aproximadamente 6.527 habitantes, de acordo com o IBGE (2021), resultando numa densidade demográfica de 3,59 hab./km² habitantes por quilômetro quadrado.

4.2. CLIMA

O regime de chuvas na região é sazonal e tipicamente tropical, com acentuada máxima no verão e mínima no inverno; e tem precipitação anual superior à evapotranspiração potencial com a divisão marcante de duas estações bem definidas durante o ano: o verão úmido (chuvoso de novembro a março) e o inverno seco (de junho a setembro).

A influência do clima é marcante na composição das tipologias das unidades ambientais e paisagísticas, bem como na organização e produção do espaço geográfico.

Dentro dos aspectos climáticos de Goiás, o clima é predominantemente tropical.

Segundo a classificação climática de Köppen o clima da região é do tipo AW, onde a média de temperatura dos meses é maior que 20°C, e no mês mais frio do ano, a mínima é menor que 18°C.

4.3. SOLOS

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

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

Segundo o IBGE (2007 b), os CAMBISSOLOS são representados por aqueles solos em formação ou transformação, sendo muitas vezes pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Os LATOSSOLOS são solos caracterizados por terem material altamente alterado, conotativo de elevado conteúdo de sesquióxidos (tipo de argila de baixa atividade que resulta em baixa retenção de água). Em geral são solos profundos e de boa drenagem. Os ARGISSOLOS, solos com processo de acumulação de argila, apresentam profundidade variável, mas em geral são pouco profundos e profundos.

4.3.1. LATOSSOLOS

Os Latossolos Vermelho-Amarelos estão associados aos relevos plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade. São solos minerais, não- hidromórficos, profundos (normalmente superiores a 2 m), horizontes B muito espesso (> 50 cm) com sequência de horizontes A, B e C pouco diferenciados. Apresentam teor de silte inferior a 20% e argila variando entre 15% e 80%. São solos com alta permeabilidade à água, podendo ser trabalhados em grande amplitude de umidade (EMBRAPA).

São muito utilizados para agropecuária apresentando limitações de ordem química em profundidade ao desenvolvimento do sistema radicular se forem ÁLICOS, distróficos ou ÁCRICOS. Em condições naturais, os teores de fósforo são baixos, sendo indicada a adubação FOSTATADA. Outra limitação ao uso desta classe de solo é a baixa quantidade de água disponível às plantas.

4.3.2. CAMBISSOLOS

Ocorrendo somente na região da Serrinha, são solos que apresentam grande variação no tocante a profundidade, ocorrendo desde rasos a profundos, além de apresentarem grande variabilidade também em relação às demais características. Podem apresentar qualquer tipo de horizonte A sobre um horizonte B incipiente (Bi), também de cores diversas. Muitas vezes são pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos (EMBRAPA).

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

4.3.3. ARGISSOLOS

Ocorrem em menor representatividade, concentrando na região oeste do município. São solos minerais com nítida diferenciação entre as camadas ou horizontes, reconhecida em campo especialmente pelo aumento, por vezes abrupto, nos teores de argila em profundidade. Podem ser arenosos, de textura média ou argilosos no horizonte mais superficial. E apresentam cor mais forte (amarelada, brunada ou avermelhada), maior coesão e maior plasticidade e pegajosidade em profundidade, devido ao maior teor de argila. A fertilidade dos Argissolos é variável, dependente principalmente de seu material de origem. Sua retenção de água é maior nos horizontes abaixo da superfície (subsuperficiais), que podem se constituir em um reservatório de água para as plantas.

5. RELEVO

Destacamos que as classes de relevo possuem forte relação com a formação e conservação do solo. Portanto a classe mais restritiva existente é a classe VI (forte ondulada) que está inserida no Grupo B e tem em seu quantitativo no município. É importante ressaltar que a classe possui algumas restrições ao uso do solo como a dificuldade de mecanização e predisposição a erosão, mas a mesma é recomendada para implantação de silvicultura e pastagens. Destaca-se que estas áreas estão dispersas no município em sua maioria nas divisas.

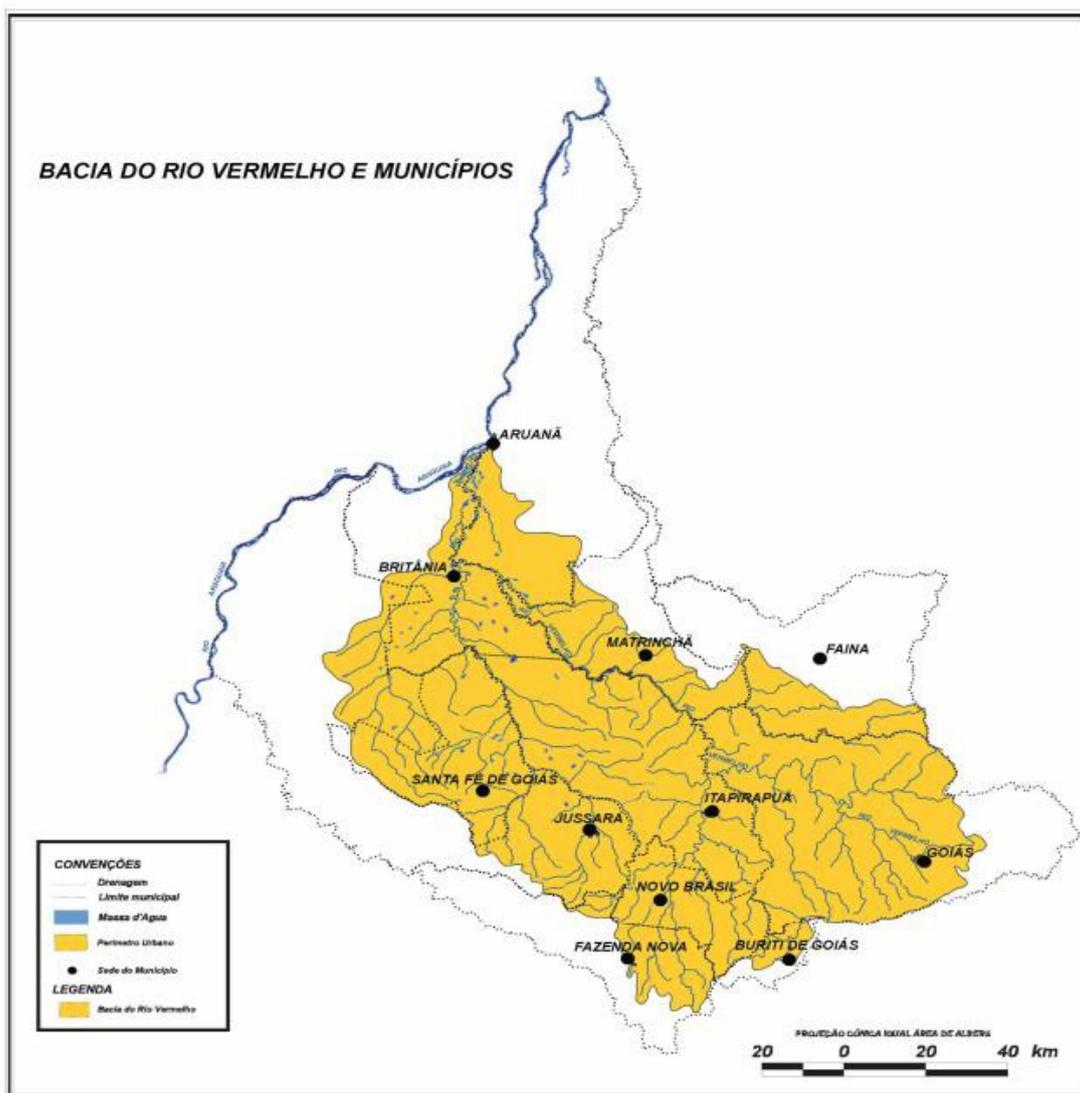
As terras com declividade ondulada possuem deflúvio rápido, com riscos de erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais e rasos frequentes, são terras onde se aplicam práticas intensivas. Nota-se que as terras com esta classe de declividade estão em dispersas em todo o território do município.

A classe de relevo moderadamente ondulada. Segundo Lepsch et al. (1991), neste relevo os solos são, em geral, as terras são limitadas por risco de erosão para cultivo intensivo, geralmente com declividade acentuada (classe de declive entre 10 e 15%), com deflúvio muito rápido, podendo apresentar erosão em sulcos superficiais frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; são terras onde existem o uso limitado de práticas intensivas.

5.1. HIDROGRAFIA

Os principais afluentes do Rio Vermelho são, pela margem esquerda, Rio Uvá e Rio Água Limpa, e pela margem direita recebe o Rio Ferreira.

A Bacia Hidrográfica do Rio Vermelho é delimitada ao norte e a nordeste pela Bacia Hidrográfica do Rio do Peixe; a sudeste pela Serra Dourada e pela Bacia do Rio dos Bois; a sudoeste pela Serra da Bocaina e pela Bacia do Rio Claro, desaguando no Rio Araguaia, no município de Aruanã. A Bacia tem uma área de drenagem de aproximadamente 11.000 km², o que representa aproximadamente 3,23% da área total do Estado. Dos 246 municípios goianos, 11 (onze) estão total ou parcialmente inseridos na Bacia, são eles: Aruanã, Britânia, Buriti de Goiás, Goiás, Faina, Fazenda Nova, Itapirapuã, Jussara, Matrinchã, Novo Brasil e Santa Fé de Goiás.



Bacia Hidrográfica do Rio Vermelho, em destaque as principais drenagens e os limites municipais.

5.2. VEGETAÇÃO

O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

5.3. CERRADÃO

Predominante no município, esta fisionomia é encontrada em todas as regiões, exceto na região da Serrinha. Possui dossel contínuo e cobertura arbórea variando entre 50 e 90%, com altura média das árvores compreendida entre 8 e 15 metros. Apesar da predominância de populações de espécies arbóreas (estrato superior) ocorrem também espécies herbáceo-arbustivas, em

populações menores, formando sub-estrato na estrutura vertical da formação florestal. Existem duas subdivisões do Cerradão descritas pela literatura: o Cerradão Distrófico (solo pobre) e o CERRADÃO MESOTRÓFICO (solo mais rico, ainda que de fertilidade mediana). Cerrado Típico (Strictu sensu)

Predomina na região da Serrinha, é composto por um estrato contínuo de gramíneas e outro de vegetação lenhosa de porte arbóreo e arbustivo, cobrindo cerca de 50% da superfície do solo.

De acordo com Ribeiro e Walter (2008), o cerrado stricto sensu caracteriza-se pela presença de árvores baixas, inclinadas, tortuosas, com ramificações irregulares e retorcidas, geralmente com evidências de queimadas. Os arbustos encontram-se espalhados, com algumas espécies apresentando órgãos subterrâneos perenes (XILÓPODIOS), que permitem a rebrota após queima e corte. Na época chuvosa, os estratos subarbustivos e herbáceos tornam-se exuberantes, devido ao seu rápido crescimento.

5.3.1. MATA SECA

Ocorre em solos geralmente de maior fertilidade, menos ácidos, mas muitas vezes com pouca profundidade. Em função do tipo de solo, da composição florística e da queda de folhas no período seco, a Mata Seca pode ser de três subtipos: SempreVerde, Semidecídua e Decídua.

5.3.2. VEREDA

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação com a presença da palmeira arbórea *Mauritia flexuosa* (buriti) emergente, em meio a agrupamentos mais ou menos densos de espécies arbustivo-herbáceas, sem a formação de dossel – diferente do que ocorre no Buritizal. Ribeiro & Walter (2008), citando a literatura, descrevem três zonas ligadas à topografia e à drenagem do solo com flora diferenciada na vereda: a) borda – local de solo mais seco, em trecho campestre onde podem ocorrer arvoretas isoladas; b) meio – solo medianamente úmido, tipicamente campestre; e c) fundo – solo saturado com água, brejoso, onde ocorrem os buritis, muitos arbustos e arvoretas adensadas. As duas primeiras zonas correspondem à faixa tipicamente campestre e o fundo corresponde ao bosque sempre-verde. Em conjunto essas zonas definem uma savana.

6. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com dados públicos obtidos no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, até o mês de dezembro/2024 foram cadastrados 2540 imóveis rurais no município. Ainda, existe no território do município parte do território os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Faina notamos que o município possui projeto de assentamento.

GO0056000	PA LIMOEIRO	5207535
GO0177000	PA SÃO JOSÉ DO PIÇARRÃO	5207535
GO0190000	PA SANTO ANTÔNIO DAS AREIAS	5207535
GO0244000	PA CORA CORALINA	5207535
GO0351000	PA 17 DE ABRIL	5207535
GO0361000	PA ROSA LUXEMBURGO	5207535
GO0410000	PA ARRAIAL DAS ANTAS II	5207535

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se a pecuária de corte, pecuária leiteira, cultivo de soja, milho, piscicultura, hortaliças, silvicultura (eucalipto) e mineração (extração de argila, areia e brita).

7. COLETA DE DADOS

7.1. Consulta de mercado

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com propriedades localizadas em municípios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com precisão e imparcialidade.

8. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas. Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes. Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

- **CLASSE I:** terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;
- **CLASSE II:** terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;
- **CLASSE III:** terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;
- **CLASSE IV:** terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;
- **CLASSE V:** terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;
- **CLASSE VI:** terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- **CLASSE VII:** terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;
- **CLASSE VIII:** terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

9. DIAGNOSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Diante da análise mercadológica local, através do método comparativo, com base nos valores praticados conforme amostras analisadas, observa-se que houve pouca alteração dos valores praticados no ano 2024 para 2025, apresentando uma estagnação, tendo em vista o atual cenário econômico.

10. CONCLUSÃO

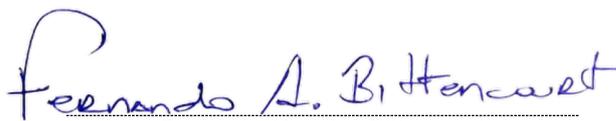
Em cumprimento ao disposto na INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019, segue abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de Faina - GO para o ano 2025, calculado de acordo com a metodologia descrita no LAUDO DO VTN-2025.

Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Faina (GO) – 2025.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2025	R\$ 19.968,85	R\$ 15.975,09	R\$ 12.780,07	R\$ 10.224,05	R\$ 7.156,84	R\$ 5.725,48

Responsável pelo levantamento: Fernando Abrantes Bittencourt domiciliado na Rua Mmm-04, Qd. 04, Lt. 02 Bairro: Três Marias Município: Goiânia Estado: Goiás CEP: 74369-595 Título: Engenheiro Ambiental CREA/GO: 1019679174D-GO E-mail: fernando@ambieng.eng.br Fone: (62) 99531-5227.

Faina – GO, 28 de abril de 2025.



Fernando Abrantes Bittencourt
Engenheiro Ambiental
CREA/GO: 1019679174D-GO
E-mail: fernando@ambieng.eng.br
Fone: (62) 995315227.

Djunior Sebastião de Ávila
Consultor Tributário do ITR
CRC-GO 13.530/O-1
E-mail: djunior@contservs.com.br
Fone: (62) 99653-3631