



27/4/2022

# Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) de Americano do Brasil-GO

---

## Sumário

1. OBJETIVO .....	3
2. IDENTIFICAÇÃO .....	3
2.1. DADOS DO SOLICITANTE .....	3
2.2. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO .....	4
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 .....	7
4.3.1. Cambissolo .....	8
4.4. RELEVO .....	8
4.5. HIDROGRAFIA.....	8
4.6. VEGETAÇÃO.....	8
4.6.1. Cerradão .....	9
4.6.2. Mata Seca .....	9
4.6.3. Vereda.....	9
4.7. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	9
5. COLETA DE DADOS.....	10
5.1. Consulta de mercado .....	10
5.2. Cotações de mercado.....	10
5.3. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação .....	13
6. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA” :.....	14
7. CONCLUSÃO.....	17

## Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha)

### 1. OBJETIVO

A Prefeitura Municipal de Americano do Brasil com a finalidade de atualizar o Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha) para o ano de 2022 junto à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil apresenta este Laudo Técnico 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 a exclusão das benfeitorias no cálculo do VTN, o que contribui para que não haja aumentos indevidos no VTN e, conseqüentemente no ITR (Imposto Territorial Rural) a ser pago pelo produtor rural.

O VTN, preço de mercado do imóvel, é entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e paisagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluído os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, considerando a sua localização, aptidão agrícola e a dimensão do imóvel.

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de mercado da terra nua no município de Americano do Brasil-GO, por hectare, na data base de 01 de janeiro de 2022, por enquadramento ou categoria de aptidão agrícola das terras, categorias estas descritas no artigo 3º da referida IN nº 1877 (RFB, 2019), estudo este que servirá de base de cálculo para o valor do ITR.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

#### 2.1. DADOS DO SOLICITANTE

- 📍 Nome empresarial: Município de Americano do Brasil;
- 📍 Título do Estabelecimento (Nome de Fantasia): Americano do Brasil Prefeitura Gabinete do Prefeito;
- 📍 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 00.007.344/0001 - 22;
- 📍 Responsável Legal: Moretson da Silva Borges;
- 📍 Cadastro de Pessoa Física: 510.546.631 – 49;
- 📍 Telefone: (64) 3504 – 1213 / (64) 3504 – 1280;
- 📍 E-mail: ouvidoria@americanodobrasil.go.gov.br;

Endereço para correspondências: Rua Três Poderes S/N, Centro, CEP: 76.165-000, Americano do Brasil – GO.

## 2.2. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

- Empresa Responsável: Átomo Soluções Ambientais EIRELI;
- Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 29.781.684/0001-98;
- Inscrição Estadual: 10.807.492-7;
- Nome do responsável técnico: Vanuza Cecília dos Santos;
- Cadastro de Pessoa Física (CPF): 027.307.971-42;
- Formação Profissional: Engenharia Agrônoma;
- Registro profissional no CREA: 1018224084/D-GO;
- Número da ART Recolhida: 1020220098274;
- Endereço: Avenida Marinho do Melo Filho esquina com a Rua João Alves da Silveira, Quadra 44, Lote 01/02, Casa 03, Setor Cristina II Expansão, CEP: 75.389-123, Trindade – GO;
- Telefone: (62) 99189 2154 / (62) 99907-1907;
- E-mail: [contato@atomosolucoes.com.br](mailto:contato@atomosolucoes.com.br).

## 3. METODOLOGIA

Para avaliação do Valor de Terra Nua no município de Americano do Brasil - GO, foram utilizadas as orientações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais – 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.

### 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.

Conforme 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 que evite a 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 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3. As definições dos fatores de homogeneização atendem ao estabelecido no Item B.2. Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando como escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

É recomendada a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo. É o caso deste laudo, pois não se trata de um imóvel em particular e sim da extensão territorial de todo o município. Portanto, a caracterização se dará com base em dados oficiais publicados.

##### 4.1. LOCALIZAÇÃO

A cidade de Americana do Brasil é um município do Estado de Goiás, está localizado na mesorregião Centro Goiano, microrregião geográfica de Anicuns, entre os Municípios de Anicuns, Mossâmedes e Itaberaí. Limita-se ao Norte com Itaberaí, ao leste com Mossâmedes e ao sul com Anicuns. Situado a 853 metros de altitude, com as seguintes coordenadas

geográficas – Latitude: 16° 15' 9" Sul e Longitude: 49° 59' 33" Oeste. Conforme mapa de localização de Americano do Brasil-GO (Figura 01) abaixo.

Possui área territorial de 133,563km<sup>2</sup> e população estimada de 6.164 pessoas, de acordo com o IBGE (2020); resultando numa densidade demográfica de 41,24 habitantes por quilômetro quadrado.



**Figura 1:** Localização do município de Americano do Brasil no centro goiano.

#### 4.2. CLIMA

A Americano do Brasil está em 894m acima do nível do mar. Apresenta um clima tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger a classificação do clima é Aw. Americano do Brasil tem uma temperatura média de 23.4 °C. 1625 mm é o valor da pluviosidade média anual.

O mês mais seco é julho e tem 2 mm de precipitação. Apresentando uma média de 289 mm, o mês de janeiro é o mês de maior precipitação. O mês mais quente do ano é

setembro com uma temperatura média de 26.0 °C. 22.1 °C é a temperatura média de junho. Durante o ano é a temperatura mais baixa.

A diferença entre a precipitação do mês mais seco e do mês mais chuvoso é de 287 mm. 4.0 °C é a variação das temperaturas médias durante o ano.

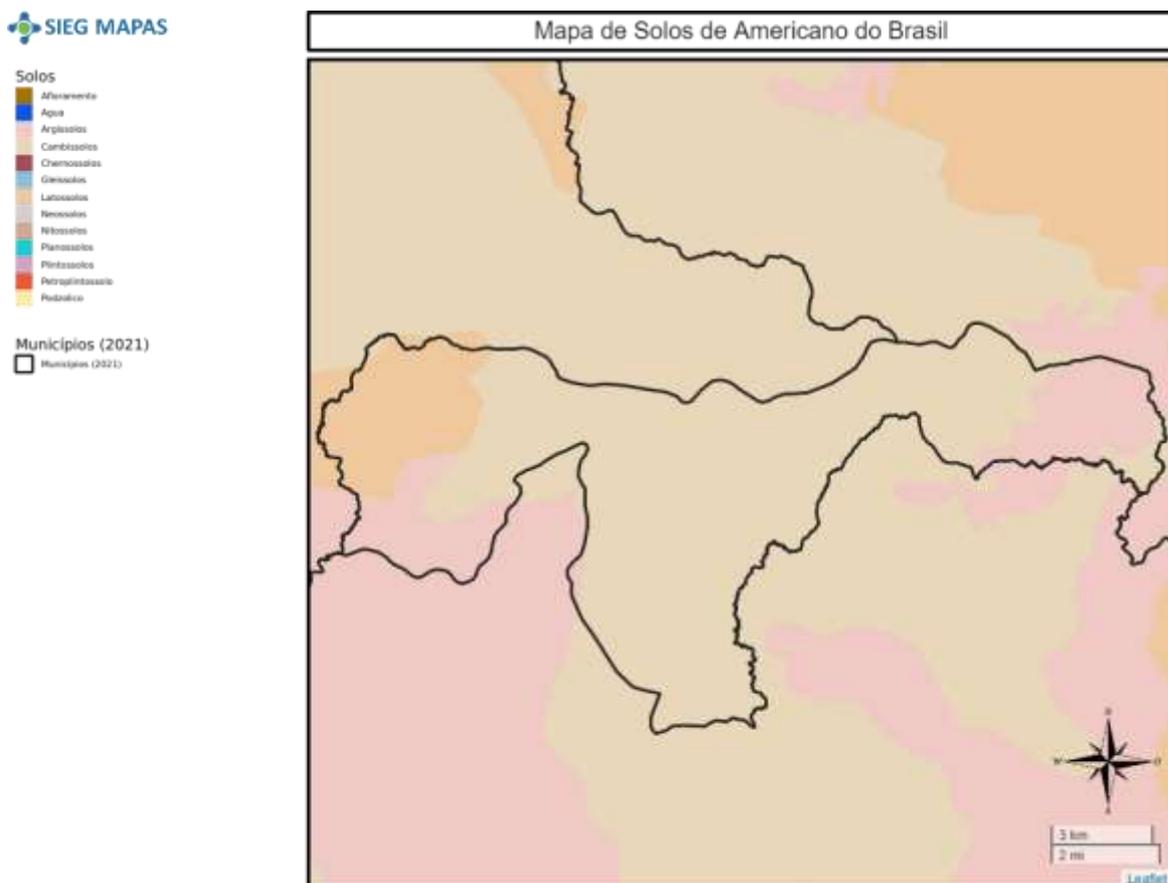
**Tabela 1** – Médias climáticas para o município de Americano do Brasil – GO.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	23.1	23.2	23.1	23.1	22.5	22.1	22.1	24.1	26	25.4	23.4	23.2
Temperatura mínima (°C)	20	20	19.9	19.4	18	17.3	17.1	18.7	20.9	21	20.1	20
Temperatura máxima (°C)	27.1	27.5	27.3	27.7	27.6	27.4	27.7	29.9	31.7	30.6	27.7	27.1
Chuva (mm)	289	239	239	116	23	5	2	8	38	141	239	286
Umidade(%)	81%	79%	80%	71%	59%	52%	45%	37%	40%	58%	77%	80%
Dias chuvosos (d)	18	16	17	10	3	1	0	1	5	13	17	19
Horas de sol (h)	8.5	8.8	8.5	9.3	9.6	9.8	10.0	10.4	10.5	10.2	9.0	8.6

Fonte: <https://pt.climate-data.org> – Tabela Atualizada – dado coletado em: 27/04/2022)

### 4.3. SOLOS

Os solos predominantes no município são Cambissolos e Argissolos.



**Figura 2** – Solos ocorrentes no município de Americano do Brasil – GO (Fonte: SIEG Mapas).

#### 4.3.1. Cambissolo

Os cambissolos também ocorrem nas áreas de relevo ondulado a forte ondulado, geralmente associados a solos litólicos ou a latossolos vermelho-amarelo. Compreendem solos que se apresentam em estágio inicial do desenvolvimento pedológico (pouco evoluídos), evidenciado pela fraca estruturação e por Horizonte B incipiente. Normalmente são associados às encostas convexas dos morros em áreas de relevo movimentado.

São solos distróficos, com baixa capacidade de troca catiônica; a predominância de quartzo e fragmentos de rocha resulta em uma textura grossa a cascalhenta. Constituídos por material mineral com horizonte B incipiente subjacente a qualquer tipo de horizonte superficial (exceto hístico com 40 cm ou mais de espessura) ou horizonte A chernozêmico quando o B incipiente apresentar argila de atividade alta e saturação por bases alta. Plintita e/ou petroplintita, horizonte glei ou horizonte vértico, se presentes, não satisfazem os requisitos para Plintossolos, Gleissolos ou Vertissolos, respectivamente.

#### 4.4. RELEVO

A topografia no município é plana levemente ondulada. A maior parte do município possui aptidão agrícola, sendo que algumas áreas necessitam de práticas de manejo de solo para serem cultivadas.

#### 4.5. HIDROGRAFIA

Americano do Brasil está abastecido com inúmeras quantidades de rios, córregos e pequenas fontes de água. Os principais rios que banham Americano do Brasil são: Rio Turvo, Rio Uru e Rio dos Bois. O Rio dos Bois nasce em Americano do Brasil, especificamente na Serra do Congumé, Fazenda Quilombo, o seu maior afluente é o rio Verdão, desagua no Rio Paranaíba.

Quanto à hidrografia, o município tem influências diretas nas duas bacias hidrográficas que banham o município, o rio Turvo e dos Bois que drena toda área do município de Americano do Brasil-GO.

#### 4.6. VEGETAÇÃO

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

#### 4.6.1. Cerradão

Predominante no município, esta fisionomia é encontrada em todas as regiões. 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).

#### 4.6.2. 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: Sempre-Verde, Semidecídua e Decídua.

#### 4.6.3. Vereda

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação usualmente com a 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.

### 4.7. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com dados públicos obtidos no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, até o mês de abril/2022 foram cadastrados 263 imóveis rurais no município, totalizando 10.445,92 ha hectares, que representa mais de 76% do território do município. **A média de área de cada propriedade rural é de 39,72 hectares.**

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se o cultivo de soja, milho, feijão, a criação de bovinos, suínos, equinos e galináceos, respectivamente em ordem decrescente.

## **5. COLETA DE DADOS**

### **5.1. 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.

### **5.2. Cotações de mercado**

Na Tabela a seguir estão às descrições das ofertas levantadas no mês de abril de 2022, sendo que todos os imóveis estão localizados em município vizinho ou próximo com características semelhantes. Os imóveis estão disponíveis para negociação.

**Tabela 2 – Ofertas de imóveis no município**

Imóvel	Município	Área (ha)	Valor total (R\$)	Valor hectare (R\$)	Capacidade de Uso*	Benfeitorias**	Descrição	Contato
Nº 01	Itaçu	113,74	5.200.000	45.718,30	Classe I e II	2 casas e curral	Terra dividida em pecuária e plantio de cultura. Localizada a 10 km do asfalto próximo a Itaçu.	Daniele Almeida CRECI 23483 <a href="https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-23-5-alqueires-113-74-ha-proximo-a-itaucu-845351665">https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-23-5-alqueires-113-74-ha-proximo-a-itaucu-845351665</a>
Nº 02	Itaberaí	843	33.000.000	39.145,91	Classe I e II	Sede, curral, divisões de pastos.	Aptidão para pecuária, com pequenas partes aptas para o plantio de soja e/ou outras culturas. Localizada a menos de 90 km de Goiânia com 11 km de estradas de terra em boas condições.	Paulo Henrique <a href="https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-174-alqueires-itaberai-go-1005058959">https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/fazenda-174-alqueires-itaberai-go-1005058959</a>
Nº 03	Mossâmedes	261	10.500.000	40.229,88	Classe I e II	Sede, curral, casa funcionário, divisões de pastos.	Formada em brachiaria utilizada na pecuária tendo possibilidade de mudança de aptidão para lavoura. Localizada próxima ao asfalto.	MGFimóveis <a href="https://go.mgfimoveis.com.br/54-alqueires-em-mossamedes-planta-18-alqueires-venda-go-mossamedes-285453597">https://go.mgfimoveis.com.br/54-alqueires-em-mossamedes-planta-18-alqueires-venda-go-mossamedes-285453597</a>

Nº04	Anicuns	9,6	800.000	83.333,33	Classe IV E V	Sem benfeitorias	Terra plana em mata.	Marcelo Costa <a href="https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/04-alqueires-em-anicuns-go-969692462">https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/04-alqueires-em-anicuns-go-969692462</a>
Nº 05	Adelândia	4,8	270.000	56.250,00	Classes III	Casa, barracão, piscina, curral, chiqueiro e pomar.	Terra plana, formada em brachiaria em 3 divisões, represa com 1.500 peixes. Localizada a 7 km de Adelândia, estrada de terra.	<a href="https://www.mgfi.moveis.com.br/venta/fazenda-sitio/go-adelandia">https://www.mgfi.moveis.com.br/venta/fazenda-sitio/go-adelandia</a>

Nota: \* - Capacidade de uso do solo, segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984);

\*\* - Tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

### 5.3. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

Pelo município passa a rodovias Estaduais Rodovias GO-153 e municipais (estradas rurais diversas). Das estradas encontradas no município, atualmente, as que não são asfaltadas, as que são de terra, com manutenções realizadas periodicamente, apresentam dessa forma, boa praticabilidade o ano todo. Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II**, conforme a figura abaixo.

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Figura 3 - Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

### 5.4. 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.

## **6. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”:**

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

Para a avaliação foi determinado notas a cada imóvel avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

Foi deduzido o percentual de até 10% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.

O coeficiente da capacidade de uso das terras foi determinado fazendo a média das classes de utilização existentes em cada imóvel avaliado.

Para determinar o coeficiente de tamanho do imóvel avaliando, deve-se conhecer o tamanho médio dos imóveis rurais no município, que é de 39,72 hectares, conforme dados do CAR.

Com isso, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliando. Este item é obtido utilizando a nota de tamanho atribuída ao avaliando em relação à oferta, conforme expressão abaixo:

$$r = Ta/Tf$$

$$Nota = 1 + (r - 1) * 0,1$$

Onde,

$r$  = Relação

$Ta$  = Tamanho médio dos imóveis no município avaliando – Área

$Tf$  = Tamanho imóvel oferta - Área

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em até 20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliando, é proposto os seguintes critérios, que atribui as benfeitorias do imóvel, oferta em relação ao avaliando com as seguintes notas.

#### **Nota Benfeitorias**

- 0,800 a 0,849 Péssimo
- 0,850 a 0,889 Muito baixo
- 0,900 a 0,949 Baixo
- 0,950 a 0,999 Médio a Baixo
- 1,000 **Imóvel avaliando**
- 1,001 a 1,050 Médio a Alto
- 1,051 a 1,100 Alto
- 1,101 a 1,150 Muito alto

- 1,151 a 1,200 Ótimo

Tendo em mãos estes dados, realizou-se a homogeneização dos preços/ha do VTN para os imóveis avaliados, encontrando os seguintes resultados:

**Tabela 3 – Homogeneização de imóveis ofertados**

Imóvel	Área (ha)	Valor/ha (R\$)	Oferta	Capacidade de Uso	Tamanho	Benf.	Preço/ha homog.
Nº 01	113,74	45.718,30	0,9	0,878	0,934920	0,97	32.743,58
Nº 02	843,00	39.145,91	0,9	0,878	0,904712	0,97	27.130,50
Nº 03	261,00	40.229,89	0,9	0,878	0,915218	0,98	28.496,33
Nº 04	9,60	83.333,33	0,9	0,473	1,313734	0,94	43.762,11
Nº 05	4,80	56.250,00	0,9	0,675	1,727467	1	59.030,80

### 6.1. Média

$$X = \sum(Xi / n) \text{ ----- } X = \text{R\$ } 38.232,67$$

Onde:

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha

n = Número de ofertas

Têm-se uma média de VTN de R\$ 38.232,67.

## 7. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de Americano do Brasil - GO para o ano 2022, calculado de acordo com a metodologia descrita neste Laudo.

Após a determinação do valor terra nua de “classe I - lavoura - aptidão boa”, obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores correlacionando as capacidades de uso para as classes seguintes (fator de enquadramento), conforme a tabela abaixo:

**Tabela 4** – Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Americano do Brasil – GO (2022)

Enquadramento	Descrição	f	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura - aptidão boa	<b>1,00</b>	<b>38.232,67</b>
II	Lavoura - aptidão regular	<b>0,8579</b>	<b>32.799,80</b>
III	Lavoura - aptidão restrita	<b>0,7716</b>	<b>29.500,32</b>
IV	Pastagem plantada	<b>0,7503</b>	<b>28.685,97</b>
V	Silvicultura ou pastagem natural	<b>0,6669</b>	<b>25.497,36</b>
VI	Preservação da fauna ou flora	<b>0,4246</b>	<b>16.233,59</b>

Americano do Brasil – GO, 27 de abril de 2022.

*Vanuza Cecília dos Santos*

VANUZA CECILIA DOS SANTOS

Eng. Agrônoma – CREA nº 24.393/D-GO

Responsável Técnico



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

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020220098274**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

**VANUZA CECILIA DOS SANTOS**

RNP: **1018224084**

Título profissional: **Engenheira Agrônoma**

Registro: **1018224084D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Americano do Brasil**

CPF/CNPJ: **00.007.344/0001-22**

Rua Três Poderes, Nº -

Bairro: Centro

CEP: 76165-000

Quadra: - Lote: -

Complemento:

Cidade: Americano do Brasil-GO

E-Mail: [ouvidoria@americanodobrasil.go.gov.br](mailto:ouvidoria@americanodobrasil.go.gov.br)

Fone: (64)3504-1280

Contrato: 00

Celebrado em: 27/04/2022

Valor Obra/Serviço R\$: 4.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Rua Três Poderes, Nº -

Bairro: Centro

CEP: 76165-000

Quadra: - Lote: -

Complemento:

Cidade: Americano do Brasil-GO

Data de Início: 27/04/2022

Previsão término: 30/10/2022

Coordenadas Geográficas: -16.2615963,-50.0084998

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Americano do Brasil**

CPF/CNPJ: **00.007.344/0001-22**

E-Mail: [ouvidoria@americanodobrasil.go.gov.br](mailto:ouvidoria@americanodobrasil.go.gov.br)

Fone: (64) 3504-1280

Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

**ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA**

Quantidade **Unidade**

LAUDO TECNICO 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 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 profissional deverá proceder a baixa desta ART*

5. Observações

Laudo Técnico para determinação do Valor da Terra Nua por Hectare (VTN/ha) no município de Americano do Brasil para 2022.

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

Local \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

*Vanuza Cecília dos Santos*

VANUZA CECILIA DOS SANTOS - CPF: 029.307.971-42

Município de Americano do Brasil - CPF/CNPJ: 00.007.344/0001-22

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](http://www.creago.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.

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



Valor da ART: <b>88,78</b>	Registrada em 28/04/2022	Valor Pago R\$ 88,78	Nosso Numero 28320690122097402	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------