



Avaliação de VTN

ANO BASE 2020

PERÍODO DE AVALIAÇÃO: janeiro de 2020 à junho de 2020.

MUNICÍPIO: MOIPORÁ – GOIÁS

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE VTN



IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOIPORÁ-GO

Nº DE INSCRIÇÃO CNPJ: 02.321.909/0001-77

ENDEREÇO: RUA GETÚLIO VARGAS - S/N

BAIRRO: CENTRO

CEP: 76135-000

MOIPOÁ-GO



OBJETIVO

Este estudo tem como objetivo, emissão do laudo de avaliação do valor da terra nua do município de Moiporá-GO juntamente com os métodos de avaliação e as fontes de pesquisa que levaram a convicção do valor atribuído dos imóveis do município, comprovando assim o VTN na data de 06 de junho de 2020.





De acordo com a solicitação da Prefeitura Municipal;

Apresentamos por fim a avaliação de seu imóvel em VTN (valor da terra nua), referentes à data de 06 de junho de 2020, conforme descrição abaixo:

Trata-se da área do município de Moiporá-Goiás, CEP 76135-000.

Os solos predominantes da região são semi arenosos na superfície, argilosos com percentual de argila entre 4 a 8% no subsolo, plano a ondulado, de médio-baixa fertilidade, com pH de 2,2 aproximadamente, caracterizando latossolos.

Na região onde se localiza as terras aqui avaliadas, o relevo é pouco variado, de plano a ondulado, apesar de o município ter locais com topografia bastante irregulares. A distinção do relevo se dá pela tipologia da vegetação. Esta é constituída de cerrado na parte mais alta e plena onde encontramos um solo mais semi-arenoso, ocupado por vegetação tipo cerrado e campos. Na região de Moiporá, predomina o domínio morfoclimático do cerrado.

O clima da região, segundo a classificação de Koppen é o Cwa, isto é, mesotérmico, caracterizados por verões quentes e úmidos, com estações bem definidas de secas e águas. O período seco dura de três a quatro meses, coincidindo com a época mais fria do ano (maio a agosto). A temperatura média anual é de cerca de 22,5°C.

O regime pluviométrico da bacia tem distribuição espacial dos totais de chuva decrescente de 1.600mm para 1.200mm no sentido de oeste para leste, com média da bacia da ordem de 1.385mm.

PROCEDIMENTO

Os procedimentos para a avaliação estão disciplinadas pela norma de execução/INCRA/SD/N 35, de 25 de março de 2004, seção 1,p.76 e pelo Boletim de serviços nº14, de 05 de abril de 2004 - República: D.O.U, de 30 de março de 2004, pelo Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judicial- Módulo III – Avaliação, e em conformidade com a Norma Brasileira Registrada (NBR) N° 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), partes 1/2001 e 3/2004.

Av. Maria Conceição Qd. 08-Lt 08 N°00, Setor Central. Moiporá-GO

Viniciusgcunha@gmail.com
(64) 9 8449 8475





Obedecendo aos dispostos na fundamentação legal, a avaliação de imóvel como um todo, estando aqui incluídas as terras com suas ascensões naturais e benfeitorias indenizáveis, levando em consideração o contido no Art. 12 da Lei N°8.629/93 (redação dada pela Medida Provisória 2.183-56/2001). Art. 12 considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, incluindo as terras e ascensões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observando os seguintes aspectos:

1. Localização do imóvel;
2. Aptidão agrícola;
3. Dimensão do imóvel;
4. Área ocupada e anciandade das posses.
5. Funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

Embora a lei refira-se a preço de mercado, termo técnico mais adequado é valor de mercado, conforme definido pelo item 3.44 da NBR 14.653-1/2001. 3.44 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data referencia, dentro das condições de mercado vigente.

Este valor não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado é um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados que são obtidos através de coletas de informações sobre os preços pelos quais os imóveis com características semelhantes foram negociados ou estão sendo ofertados no mercado imobiliário da região para imóveis semelhantes aos avaliados (PELLIN NETO, 2005).

A coleta de dados de mercado para a avaliação, sempre envolve imóveis heterogêneos, distintos daqueles que estão sendo avaliados devido às particularidades de cada unidade. Em função disto, o avaliador necessita transformar (homogeneizar) os valores para comparações. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados na região de origem para as do imóvel avaliado.

Sendo a classe de capacidade de uso da terra uma média qualitativa exclusivamente referente ao potencial de uso agrícola, *este fator de ponderação para o preço da terra não será utilizado neste trabalho, tendo em vista a região e os imóveis ofertados terem seu uso e valoração econômicos diretamente relacionados com seu potencial turístico e riqueza de aspectos cênicos, visto que o relevo montanhoso a escarpado, somada à cobertura de mata atlântica imediatamente classificados como classe de capacidade de uso XIII, são predominantes na região pesquisada e avaliada.*



O fator Situação de localização e acesso não foi utilizado, visto que não se verificou correlação entre os valores ofertados dos elementos amostrais e as vias de acesso aos mesmos.

Os fatores adotados para a homogeneização de elementos amostrados foram o fator de correlação de área (FA) e o Fator Fonte.

A utilização do fator de correção de área conforme proposta por Abunham (2006), proporciona a homogeneização dos elementos com diferenças em torno de 30% em relação a área (dimensão) do imóvel avaliando,, mostrando-se bastante adequado ao caso em questão.

$$FA = \sqrt[4]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right) + 1}{2}}$$

Quando a relação da área do elemento pesquisado (AEP) e área do elemento avaliado (AEA) forem menores que 0,30;

$$FA = \sqrt[8]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right) + 1}{2}}$$

Quando a relação da área do elemento pesquisado (EAP) e área do elemento avaliado for maior ou igual que 0,30;

Já o fator de fonte, foi utilizado para retirar dos imóveis colocados em oferta, os acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio através da negociação com o comprador. Admite-se geralmente superestima da ordem de 10% e 15% para opiniões e ofertas, respectivamente, o que resulta em FFonte=0,90 e FFonte=0,85, enquanto que para dados transacionados, FFonte=1,0. Estefator é considerado um pré homogeneizador do elemento pesquisado.

Dentre os métodos de avaliação, optou-se pelo mercado comparativo direto de dados de mercado por ser este mais fidedigno e preciso (Caires E. Caires, 1984). Na determinação dos fatores de avaliação, considerou-se as tendências, características e a ocupação da região do entorno (circunvizinhanças), além disso, levou-se em consideração as vias de acesso ao imóvel, bem como as distancias destas e as principais rodovias da região.

Como recomendado pelo Manual de Obtenção de Terras e Pericias Judicial (INCRA, 2006), quando o coeficiente de avaliação for superior a 10%, poderá ser aplicado o teste de Chauvenet



para checar a qualidade dos elementos amostrais. Este é o procedimento comumente adotado para testar a compatibilidade dos elementos amostrais, eliminando quando necessário, os dados de maior discrepância em relação à média. Executa-se o teste comparando a relação entre os extremos de maiores diferenças e, portanto, de maior desvio com a média aritmética dividindo pelo desvio padrão. Esse procedimento determina o desvio observado (d/sobs.) que deve ser inferior ao valor crítico (d/scrit) estabelecido para cada quantidade de elementos pesquisados. Após determinação dos valores da terra nua do imóvel, foi acrescido o valor das benfeitorias, calculadas utilizando os princípios da engenharia de avaliação, destacando o uso de fatores que ajustem ao custo das benfeitorias ao seu valor real de mercado, como depreciação física, funcionalidade e comercialização.

CONCLUSÃO

Em cumprimento, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de MOIPORÁ (GO) para o ano 2020.

TABELA : VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA O MUNICÍPIO DE MOIPOÁ (GO) – 2020.

REGIÕES	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
São Miguel, Areias, Perpétua, Córrego do Ouro, Bálsamo, Fundão, Bambuzal, Garganta dos Pilões, Brumado, Região Santo Antônio, Diamante.	R\$ 12.396,69	R\$ 10.330,57	R\$ 9.297,52	R\$ 8.264,46	R\$ 7.851,23	R\$ 7.231,40
Bagagem, Esmeril, Córrego Fundo, Califórnia, Região São Sebastião do Rio Claro.	R\$ 10.330,57	R\$ 8.264,46	R\$ 8.264,46	R\$ 7.231,40	R\$ 5.785,12	R\$ 4.132,23
Há 05 KM de Moiporá, Distrito de Messianópolis, GO – 060.	R\$ 13.429,75	R\$ 11.363,63	R\$ 11.363,63	R\$ 8.264,46	R\$ 7.851,23	R\$ 7.231,40

PAUTA DE TERRA NUA PARA BASE DE CALCULO DO ITR NO MUNICIPIO DE IPORÁ

TIPO DA TERRA	LAVOURA APTIDÃO BOA R\$/hectare	LAVOURA APTIDÃO REGULAR R\$/hectare	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA R\$/hectare	LAVOURA PLANTADA R\$/hectare	SILVICULTURA PASTAGEM NATURAL R\$/hectare	PRESERVAÇÃO FAUNA FLORA R\$/hectare
VTN R\$/ ha	R\$ 6.198,34	R\$5.785,12	R\$5.371,90	R\$5.165,28	R\$4.958,70	R\$4.132,23



ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 08 (oito) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Vinicius Cunha
Vinicius Gonçalves da Cunha
Eng. Agrônomo
CREA 1013502990 D-GO

Eng° Agrônomo Vinicius G. Cunha
CREA 1013502990D-GO

Moiporá, 15 de Junho de 2020