

DECRETO Nº.074/23

DE 03 DE ABRIL DE 2023.

**“ESTIMA OS VALORES MÍNIMOS DE TERRAS DO MUNICÍPIO, CONFORME CLASSIFICAÇÃO REGIONAL ABAIXO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOIPORÁ, ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no IV e V art. Da Lei 371/90 c/c com parágrafo único do artigo 14 da lei nº.370/90 e;

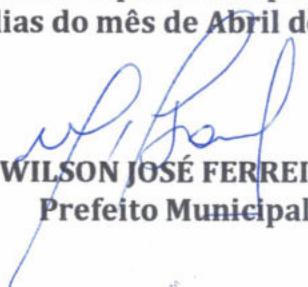
**DECRETA:**

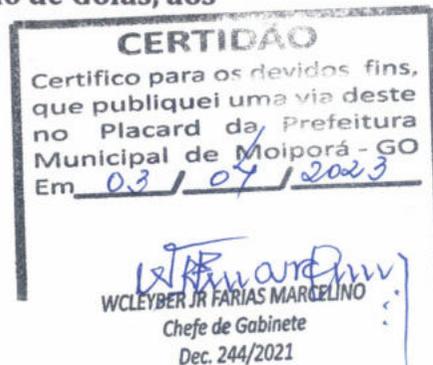
**ART. 1º.** - Fica a partir da presente data, adotado, especificamente a TÍTULO DE PAUTA, para fins de avaliação de terras, os valores MÍNIMOS, em Moeda corrente de nosso País as seguintes regiões à saber:

REGIÕES	CULTURA 1ª CLASSE	CULTURA 2ª CLASSE	CULTURA 3ª CLASSE	CERRADO/CAMPO BENEFICIADO	CERRADO/CAMPO BRUTO
São Miguel, Areias, Perpétua, Córrego do Ouro, Balsamo, Fundão, Bambuzal, Garganta dos Pilões, Brumado, Região Santo Antonio e Diamante.	R\$. 150.000,00	R\$. 135.000,00	R\$. 120.000,00	R\$. 95.000,00	R\$. 80.000,00
Bagagem, Esmeril, Córrego Fundo, Califórnia, Região São Sebastião do Rio Claro	R\$. 150.000,00	R\$. 135.000,00	R\$. 120.000,00	R\$. 95.000,00	R\$. 80.000,00
Distância 05 km de Moiporá, Messianópolis e da GO 060.	R\$. 170.000,00	R\$. 140.000,00	R\$. 125.000,00	R\$. 100.000,00	R\$. 90.000,00

**ART. 2º.** - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se o decreto nº.067/22 de 06 de maio de 2022, e disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Moiporá, Estado de Goiás, aos  
03 dias do mês de Abril de 2023.

  
**WILSON JOSÉ FERREIRA**  
Prefeito Municipal



**LAUDO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA DE TERRA PARA FINS DE AVALIAÇÃO DA COMISSÃO DO MUNICÍPIO DE MOIPORÁ - GO/ EXERCÍCIO 2023.**

Este laudo técnico foi elaborado sobre a avaliação do valor de terra. O mesmo tendo como objetivo fornecer dados concretos a serem utilizados como parâmetros para fins de cálculos do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (**ITBI**). Usando os valores praticados no mercado local como referência e dar mais transparência ao considerar como base de cálculo a proposta por categoria de área.

**AVALIAÇÃO DE TERRA:**

REGIÕES	CULTURA 1ª CLASSE	CULTURA 2ª CLASSE	CULTURA 3ª CLASSE	CERRADO/ CAMPO BENEFICIADO	CERRADO/ CAMPO BRUTO
São Miguel, Areias, Perpétua, Córrego do Ouro, Bálsamo, Fundão, Bambuzal, Garganta dos Pilões, Brumado, Região Santo Antônio e Diamante	R\$. 150.000,00	R\$. 135.000,00	R\$. 120.000,00	R\$. 95.000,00	R\$. 80.000,00
Bagagem, Esmeril, Córrego Fundo, Califórnia, Região São Sebastião do Rio Claro	R\$. 150.000,00	R\$. 135.000,00	R\$. 120.000,00	R\$. 95.000,00	R\$. 80.000,00
Distância 05 km de Moiporá, Messianópolis e GO 060.	R\$. 155.000,00	R\$. 140.000,00	R\$. 125.000,00	R\$. 100.000,00	R\$. 90.000,00

Os dados levantados são os descritos a seguir:

**Responsável Técnico:** Neemias Luziano de Jesus Santos  
**Engenheiro Agrônomo** - CREA 1019737387D - GO

O levantamento foi realizado com técnicos e pessoas que possuem fortes ligações com a área rural, assim como agricultores regionais, e chegou-se à conclusão que: devido o valor da inflação, tanto no meio agrícola quanto pecuário, teve um grande aumento dos insumos, implementos, cereais, animais de corte e laticínios. Devido este aumento foi feito uma reavaliação das terras que cercam o município de Moiporá - GO, entre os meses de maio e junho de 2023. Em termos de legislação ordinária. O ITBI, sendo da competência dos Municípios, tem legislação própria para cada um deles. Seguindo o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Intervivos - ITBI, é previsto na Constituição Federal/1988, no artigo 156,

inciso II, com objetivo de avaliar terras do município de Moiporá –GO, durante o exercício de 2023.

## **01. AVALIAÇÃO**

### **1.1. CARACTERIZAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO DE SOLO DE ACORDO COM SUA RESPECTIVA CLASSE**

Para a avaliação dotou-se o método comparativo de acordo com os dados praticados no mercado local. Áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, áreas de pastagem plantada, áreas de silvicultura, áreas de pastagem natural e áreas de preservação da fauna ou flora, foram analisados dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para estimar a população municipal, e também dados publicados pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), a qual dispõem de pesquisas realizadas nas áreas sobre análises e tipo de solo que compõem cada região conforme os Municípios e Estados Brasileiros. Por enquadramento ou categoria de aptidão agrícola das terras, categorias estas descritas no artigo 3º da referida Instrução Normativa RFB nº 1.877, de março de 2019 da Receita Federal do Brasil, estudo este que servirá de base de cálculo para o valor do ITR.

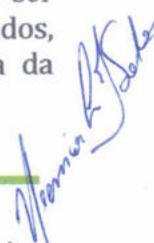
### **1.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

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.

De acordo com o agrupamento qualitativo de capacidade de uso de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra, deve-se conhecer as possíveis utilizações que podem ser aplicadas ao solo, as práticas de controle de erosão e as práticas complementares de melhoramentos (classes).

- **GRUPO A:** terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;
- **Classe I:** terras sem nenhuma ou pequena limitação permanente. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo.

De acordo com a classificação de terras desta classe, mencionada no inciso I, do Art. 6º, da Instrução Normativa nº 1.562/15: lavoura de aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou podendo ser mecanizada, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média.



**Classe II:** terras com limitações moderadas para o uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, conquanto, são terras boas, que podem ser cultivadas desde que sejam utilizadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

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.

**Classe III:** terras que se cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento. Este tipo de terra requer medidas intensivas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

III - lavoura - aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, considerando as condições de manejo. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários.

**Classe IV:** terras que possuem como características limitadas permanentes muito severas quando usadas culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, contudo, não são adequadas para cultivos intensivos e contínuos. Normalmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser utilizadas para cultivos ocasionais.

IV - Pastagem plantada: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim 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.

- **GRUPO B:** Terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, cultivos de apoio, pastagens e reflorestamento limitado;

**Classe V:** Embora a terra seja restrita ao cultivo devido a obstáculos permanentes, tais como: baixa capacidade de armazenamento de água, ou alagamentos, adversidades climáticas, afloramentos pedregosos ou rochosos.

V - Arborização ou Pastagens Naturais: Terrenos utilizados para pastagens naturais, arborização ou reflorestamento, acreditando-se, portanto, que seu manejo e seu melhoramento possam ser atribuídos a práticas pouco qualificadas.

**Classe VI:** Terrenos impróprios para culturas anuais, mas que podem ser utilizados para certas culturas permanentes se devidamente geridas, como pastagens, florestas, etc. para proteger o solo.

*Norma E. Santos*

**VI - Conservação da flora e da fauna:** terrenos inutilizáveis ou com constrangimentos ambientais, terrenos com constrangimentos físicos, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável, pelo que são designadas a fauna e flora.

## **2. METODOLOGIAS UTILIZADAS PARA ESTABELEECER O PREÇO DA TERRA**

A escolha da metodologia de avaliação vai depender principalmente do objetivo e finalidade do trabalho, além das características da região que está sendo avaliada. Conforme recomendações da (ABNT, 2001) os principais métodos para a identificação do valor de um bem imóvel de destinação rural são:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método da Capitalização da Renda – identifica o valor dos bens, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis;
- Método Evolutivo – identifica o valor dos bens pelo somatório das parcelas componentes do mesmo. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização, preferencialmente medido por comparação no mercado; e
- Método Involutivo – identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características dos bens e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Além destes, existem métodos para identificar o custo de um bem, dentre eles destacam-se: (a) Método Comparativo Direto de Custo – identifica o custo dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. (b) Método da Quantificação de Custo – identifica o custo dos bens ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. 26 Dentre os métodos de avaliação dos mercados, podemos citar as recomendações do Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial, instrumento esse utilizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que recomenda, para determinação do valor de mercado de imóveis rurais, preferencialmente, a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Por esse método identifica-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra. Para melhor entendimento do método comparativo direto, podemos mencionar Deslandes (2002, p.32):

*(...) por esse método, o Valor de Mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando, cujas informações ou dados de mercado são obtidos valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais ou revistas, documentações de transferência, cadastros ou informações de corretores. Cabe, pois, ao avaliador comparar as informações de mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.*

Este método supracitado é considerado por muitos engenheiros de avaliação o método mais direto de obtenção de valores de imóveis (valor de terra nua- VTN,

benfeitorias e semoventes), sendo considerado simples na execução e apresentando resultados eficientes no tocante ao justo valor.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Município: Moiporá

Bioma: Cerrado

Mesorregião: Centro Oeste

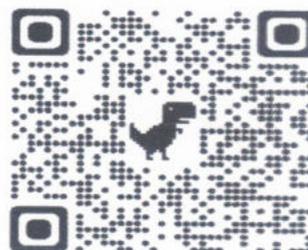
Microrregião: Iporá

Estado: Goiás

Localização: Latitude 16° 32' 45" S

Longitude 50° 44' 20" O

O município de Moiporá conta com uma área de 452,314 Km<sup>2</sup>, e uma população média de 1.471 habitantes, localizado na região Central de Estado de Goiás numa altitude média de 684 metros (IBGE, 2010).



**Imagem:** Município de Moiporá - GO

**Fonte:** <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/moipora.html?>

### 4. CONCLUSÃO

Com base na crescente inflação, e a disparada nos preços das terras, nunca vista a mais de 20 anos. Juro baixo, demanda crescente por grãos e carnes que elevaram os preços desses itens no mercado internacional, especialmente com a pandemia, e dólar em alta criaram uma tempestade perfeita para a forte valorização das terras agrícolas **Leydiane Brito**, analista da consultoria IHS Markit e responsável pela pesquisa, observa que o mercado ficou estagnado por um longo período, desde 2014.

Com boom das commodities agropecuárias a partir de 2020 e avanços na infraestrutura, como a pavimentação da BR-163 no Centro-Oeste e projetos ferroviários, como o Ferrogirão, que liga o Mato Grosso ao Pará, os negócios de compra e venda voltaram a acontecer, e o preço da terra subiu.

*"Todas as terras aumentaram de preço", afirma o consultor André Pessoa, sócio da Agroconsult. Mas ele observa que restrições ambientais que dificultam a abertura de novas áreas de mata provocaram uma valorização maior em regiões maduras de produção".*

O presente Laudo foi elaborado com o objetivo de fornecer dados concretos para serem utilizados como parâmetro para fins de avaliação de terras, ao considerar como base os valores praticados no mercado imobiliário local, com ressalvas e depreciação decorrente da documentação das terras. Assim sendo para cada categoria de área, ficam estipulados os valores conforme a descrição dos métodos de avaliação citados e o espelho demonstrativo descrito anteriormente. Os valores utilizados não tiveram alteração em relação ao laudo emitido no ano posterior pois a VTN continua com os mesmos valores praticados no ano de 2022.

### 3.REFERÊNCIA

CHIARA, MARCIA. Valorização do hectare para grãos no País foi, em média, de quase 30% nos últimos 12 meses até abril, aponta pesquisa da IHS Markit. TERRA, 2021. Disponível em: <<https://www.terra.com.br/economia/preco-de-terras-dispara-no-brasil-e-atinge-o-maior-valor-em-20-anos,8239b01e7ee9632a7419dfc6333addf0f9s2jyvy.html>>. Acesso em: 11/07/21.

PINHEIRO, F. A.; REYDON, B. P. O preço da terra e a questão agrária: algumas evidências empíricas relevantes. Revista de Economia Rural, v. 19, n. 1, p. 5-15, jan./mar. 1981.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL – RFB. Instrução Normativa –IN Nº 1877 de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: Acessado em 05 de outubro de 2019.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL – RFB. Instrução Normativa – IN Nº 1562 de 29 de abril de 2015. Disposição sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=63572&visao=original>>. Acessado em 04 de setembro de 2019

MOIPORÁ GOIÁS, 30/06/2023.

**NEEMIAS LUZIANO DE JESUS SANTOS**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA 1019737387D – GO



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)  
MUNICÍPIO DE MOIPORÁ- GO**

**LAUDO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA DE TERRA NUA (VTN)  
PARA FINS DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR) DO  
MUNICÍPIO DE MOIPORÁ – GOIÁS EXERCÍCIO DE 2023.**

**Solicitante: Prefeitura Municipal de Moiporá-Go.**

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº .1.877, de 22 de março de 2022, seguem abaixo informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare (há), do município de Moiporá – Go; para o exercício de 2023.

<b>TIPO DE TERRA</b>	Lavoura aptidão: BOA	Lavoura aptidão: REGULAR	Lavoura aptidão: RESTRITA	Pastagem Plantada	Silvicultura/ Pastagem Natural	Preservação da Fauna / Flora
<b>VALOR DA TERRA NUA (R\$/ha)</b>	26.342,27	24.586,77	21.074,38	17.561,98	14.049,58	12.293,38

Os dados do levantamento são os descritos a seguir:

**METODOLOGIA APLICADA:** método comparativo direto de dados do mercado com valores praticados no mercado imobiliário local, levando em consideração a região, capacidade de uso do solo, topografia e dados de planilhas de valor de referência da terra nua (VTN) dos anos anteriores.

**PERÍODO DE INFORMAÇÃO DE DADOS:** Maio e Junho de 2023.

Sem mais para o momento, é o que me cumpre relatar.

**MOIPORÁ – GO., 30 DE JUNHO DE 2023.**

  
**NEEMIAS LUZIANO DE JESUS SANTOS**  
Responsável Técnico pelo Laudo  
Eng. Agrônomo  
CREA 1019737387D – GO  
CNPJ: 44.648.219/0001-77

Neemias Luziano de Jesus Santos  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-1019737387D - GO