

---

LAUDO AGRONÔMICO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA  
- VTN PARA FINS ATUALIZAÇÃO DO SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS  
(SIPT) DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO MUNICÍPIO DE CIDADE DE  
GOIÁS NO ESTADO DE GOIÁS



CIDADE DE GOIÁS

2019/2020

---

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, followed by a small number '1'.

## **INTRODUÇÃO**

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Cidade de Goiás (GO) para fins cadastrais e tributários visando atender às Instruções Normativas nº 1.562/15 e nº 1.640/16 da Receita Federal do Brasil.

Realizar a tributação justa no Brasil é necessário, pois de forma geral, as classes com menor poder aquisitivo tendem a pagar, proporcionalmente, mais impostos e taxas quando comparados com as classes mais ricas. Isso porque nosso sistema de tributos insere maior carga nos produtos e serviços do que nos rendimentos de pessoa física ou jurídica.

A fim de exemplificar o potencial de arrecadação do ITR destacamos o estudo do Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários – Sindpfa (Sindpfa, 2015). Este afirma que em 2013 foram arrecadados cerca de 850 milhões de reais de tributos do ITR. Porém, projeções mostram a possibilidade de arrecadar cerca de 8,3 bilhões de reais. Frisa-se neste estudo que a sonegação de ITR pode atingir até 90% do potencial arrecadação.

Cabe aos órgãos público buscar a fiscalização. A Receita Federal do Brasil (RFB), com a edição da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11.5.2016 e da nº 1.562, de 11.5.2015, reconhece a dificuldade da fiscalização da cobrança do ITR, tanto que abdica de recursos financeiros, desde que o município fiscalize a cobrança do imposto.

Neste cenário e no intuito de trazer equilíbrio e justiça na cobrança de tributos a Prefeitura Municipal de Cidade de Goiás - GO contratou profissionais especializados para determinar o Valor da Terra Nua – VTN para fins de cobrança de ITR. Portanto, o escopo deste trabalho é a definição dos VTNs das terras deste município.

## **OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de determinar, conforme inciso III, art. 17, da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11.5.2016 (IN 1.640/16), o Valor da Terra

Nua - VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município da Cidade de Goiás no Estado do Goiás.

## **DESCRIÇÃO, HISTÓRICO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE CIDADE DE GOIÁS.**

Segundo o IBGE (2010), o município de Cidade de Goiás no Estado do Goiás situa-se no norte goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de latitude 15° 56' 2" S, 50° 8' 24" W de longitude.

### **História**

Fundada no século XVIII pelo bandeirante Bartolomeu Bueno da Silva Filho, que lhe deu o nome de Vila Boa de Goiás, a cidade foi próspera enquanto havia riqueza na época do ciclo do ouro.

Era a capital do estado até meados de 1930. Apesar da perda deste prestígio para Goiânia, que está a 140 quilômetros e distância, no sentido leste, Goiás Velho, como hoje é conhecida, manteve a arquitetura colonial de suas casas, muitas de pau-a-pique, ruas e Antes da chegada dos europeus ao continente americano, a porção central do Brasil era ocupada por indígenas do tronco linguístico macro-jê, como os acroás, os xacriabás, os xavantes, os caiapós, os javaés etc.[7]

Descobertas as Minas Gerais de um lado e as minas de Cuiabá, de outro, no século XVII, uma ideia renascentista (a de que os filões de metais preciosos se dispunham de forma paralela em relação ao equador) iria alimentar a hipótese de que, entre esses dois pontos, também haveria do mesmo ouro. Assim, foram intensificadas as investidas bandeirantes, principalmente paulistas, em território goiano, que culminariam tanto com a descoberta quanto com a apropriação das minas de ouro dos índios goiases, que seriam extintos dali mais rapidamente que o próprio metal. Ali, onde habitava a nação Goiá, Bartolomeu Bueno da Silva fundaria, em 1729, o Arraial de Sant'Anna.[1][8]

Pouco mais de uma década depois, em 1736, o local seria elevado à condição de vila administrativa, com o nome de Vila Boa de Goyaz (ortografia arcaica). Nesta época, ainda pertencia à Capitania de São Paulo. Em 1748, foi criada a



Capitania de Goiás, mas o primeiro governador, dom Marcos de Noronha, o Conde dos Arcos, só chegaria ali cinco anos depois.

Com ele, instalou-se um "Estado mínimo" e, logo, a vila transforma-se em capital da comarca. Noronha manda construir, então, entre outros prédios, a Casa de Fundação, em 1750, e o Palácio que levaria seu nome (Conde dos Arcos), em 1751. Décadas depois, outro governador - Luís da Cunha Meneses, que ficou no cargo de 1778 a 1783-, cria importantes marcos, fazendo a arborização da vila, o alinhamento de ruas e estabelecendo o primeiro plano de ordenamento urbano, que delineou a estrutura mantida até hoje.

Com o esgotamento do ouro, em fins do século XVIII, Vila Boa teve sua população reduzida e precisou reorientar suas atividades econômicas para a agropecuária, mas ainda assim cultural e socialmente sempre esteve sintonizada com as modas do Rio de Janeiro, então capital do Império. Daí até o início do século XX, as principais manifestações seriam de arte e cultura, com sarais, jograis, artes plásticas, literatura, arte culinária e cerâmica - além de um ritual único no Brasil, a Procissão do Fogaréu, realizada na Semana Santa.

Entretanto, a grande mudança, que já vinha sendo ventilada há muito tempo, foi a transferência da capital estadual para Goiânia, nos anos trinta e quarenta, coordenada pelo então interventor do Estado, Pedro Ludovico Teixeira. De certa forma, foi essa decisão que preservou a singular e exclusiva arquitetura colonial da cidade de Goiás.

### **Formação Administrativa**

Distrito criado com a denominação de Santana de Goiás, em 1729.

Elevado à categoria de vila com a denominação de Boa Vista de Goiás, por Carta Régia, de 11-02-1736. Instalado em 25-07-1739.

Elevado à condição de cidade com a denominação de Goiás, por Carta de Lei de 17-09-1818.

Pelo Alvará, de 10-01-1755 e também por Resolução Provincial n.º 12, de 01-08-1842, são criados os distritos de Santa Rita da Anta e Pilar anexados ao município de Goiás.



Pelo Decreto de 11-11-1831, é desmembrado de Goiás o distrito de Pilar. Elevado à categoria de vila.

Pelo Decreto de 05-07-1833, é criado o distrito de Rio Claro e anexado do município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 8, de 25-06-1834, é criado o distrito de São José do Araguaia e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 6, de 31-07-1845, é criado o distrito de São José de Mossâmedes e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 8, de 31-07-1845, é criado o distrito de Ouro Fino e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 5, de 04-06-1850, é criado o distrito de Barra e anexado ao município de Goiás.

Pela Resolução Provincial n.º 8, de 09-11-1857, é criado o distrito de São Sebastião do Alemão e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 455, de 30-09-1870, é criado o distrito de Carmo e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 548, de 02-08-1875, é criado o distrito de Santa Leopoldina e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Provincial n.º 814, de 19-12-1887, é desmembrado do município de Goiás distrito de São Sebastião do Alemão. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Municipal n.º 86, de 09-04-1901, é criado o distrito de Registro e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 87, de 09-04-1901, é criado o distrito de Cachoeira e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 150, de 17-05-1904, é criado o distrito de Bacalhau e anexado ao município de Goiás.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município é constituído de 12 distritos: Santana de Goiás, Bacalhau, Barra, Cachoeira, Carmo,

Mossâmedes, Ouro Fino, Registro, Rio Claro, Santa Leopoldina, Santa Rita da Anta e São José do Araguaia.

Nos quadros de Apuração do Recenseamento Geral de 1-IX-1920, o município é constituído de 12 distritos: Santana (ex-Santana de Goiás), Bacalhau, Barra, Cachoeira, Carmo, Leopoldina (ex-Santana de Leopoldina), Ouro Fino, Rio Claro, Registro do Araguaia (ex-Registro), Santa Rita da Anta, São José de Mossamedes (ex-Mosssâmedes) e São José do Araguaia.

Pela Lei Municipal n.º 70, de 17-05-1933, o distrito de Bacalhau passou a denominar-se Davinópolis.

Pela Lei Municipal n.º 83, de 14-09-1933, é criado o distrito de Ilha do Bananal e anexado ao município de Goiás.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído de 13 distritos: Santana de Goiás, Barra, Cachoeira, Carmo, Davinópolis (ex-Bacalhau), Ilha do Bananal, Ouro Fino, Registro do Araguaia, Rio Claro, Leopoldina, Santa Rita da Anta, São José de Mosssâmedes e São José do Araguaia.

Pelo Decreto Estadual n.º 1816, de 23-03-1937, é transferida a capital do estado do município de Goiás para o de Goiânia.

Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.

Pelo Decreto-lei n.º 557, de 30-03-1938, os distritos de Carmo e Santana foram reconduzido à condição de zonas administrativas do distrito sede do município de Goiás e o distrito de São José do Araguaia passou a denominar-se Bandeirantes e São José de Mossâmede a denominar-se simplesmente Mossâmede. Sob o mesmo Decreto, o distrito de Cachoeira deixa de pertencer ao município de Goiás para ser anexado ao município de Paraúna.

Pelo Decreto-lei Estadual n.º 1.233, de 31-10-1938, o distrito de Barra passou a denominar-se Buenolândia, Ilha do Bananal a chamar-se Macaúba e Rio Claro tomou o nome de Itajubá.

Pelo Decreto-lei Estadual n.º 8.305, de 31-12-1943, são criados os distritos de Ceres (ex-povoado de Colônia Agrícola) e Xixá, ambos com terras desmembradas do distrito de Itaiú e anexados ao município de Goiás. Sob o mesmo Decreto o distrito de Macaúba deixa de pertencer ao município de Goiás para ser anexado ao de Porto Nacional e o distrito de Bandeirante a pertencer ao município de Itacê. E ainda, os distritos de Santa Rita da Anta a denominar-se Jeroaquara, Itajubá a denominar-se Iporã, Leopoldina a denominar-se Aruanã e Ouro Fino a chamar-se Itaiú.

No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município é constituído de 13 distritos: Goiás, Buenolândia (ex-Barra), Caiçara, Carmo, Davinópolis, Itajubá (ex-Rio Claro), Leopoldina, Macaúba (ex-Ilha do Bananal), Mossâmedes, Ouro Fino, Registro do Araguaia, Santa Rita da Anta e Bandeirantes (ex-São José do Araguaia).

No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 11 distritos: Goiás, Aruanã (ex-Leopoldina), Buenolândia (ex-Barra), Ceres (ex-povoado de Colônia Agrícola), Davinópolis, Iporã (ex-Itajubá), Itaiú (ex-Ouro Fino), Jeroaquara (ex-Santa Rita de Antas), Mossâmedes, Registro do Araguaia e Xixa.

Pela Lei Municipal n.º 19, de 04-10-1948, é criado o distrito de São Luiz do Montes Belos (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 20, de 04-10-1948, é criado o distrito de Carmo do Rio Verde (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 21, de 06-10-1948, é criado o distrito de Córrego do Ouro (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 249, de 19-11-1948, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Iporã. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o município é constituído de 12 distritos: Goiás, Aruanã, Buenolândia, Carmo do Rio Verde, Córrego do Ouro, Ceres, Davinópolis, Itaiú, Jeroaquara, Mossâmedes, Registro do Araguaia, Xixa e São Luiz do Montes Belos.

---





Pela Lei Estadual n.º 706, de 14-11-1952, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Carmo do Rio Verde. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Estadual n.º 772, de 14-11-1952, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Mossâmedes. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Estadual n.º 748, de 03-07-1953, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Xixá. Elevado à categoria de município com a denominação de Itapuranga.

Pela Lei Estadual n.º 767, de 04-09-1953, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Ceres. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Municipal n.º 137, de 12-09-1953, é criado o distrito de Itapirapuã (ex-povoado) com terras desmembrada do distrito de Aruanã e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 138, de 12-09-1953, é criado o distrito de Jussara (ex-povoado de Colônia do Água Limpa) com terras desmembrada do distrito de Aruanã e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 805, de 12-10-1953, é desmembrado do município de Goiás o distrito de São Luiz do Monte Belos. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Estadual n.º 776, de 24-11-1953, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Córrego do Ouro. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Municipal n.º 156, de 30-11-1953, é criado o distrito de Caiçara (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal 158, de 10-05-1954, é criado o distrito de Aropi (ex-povoado) com terras desmembradas do distrito de Registro do Araguaia e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 163, de 10-05-1954, o distrito de Aropi passou a denominar-se Mendelândia.

Pela Lei Municipal n.º 183, de 02-05-1955, o distrito de Mendelândia teve sua denominação alterada para Diorama.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1955, o município é constituído de 11 distritos: Goiás, Aruanã, Buenolândia, Caiçara, Davinópolis, Itaiú, Itapirapuã, Jeroaquara, Jussara, Mendelândia e Registro do Araguaia.

Pela Lei Municipal n.º 203, de 25-04-1956, é criado o distrito de Uvá e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 203, de 17-11-1956, o distrito de Davinópolis passou a denominar-se Davidópolis.

Pela Lei Municipal n.º 216, de 18-05-1957, é criado o distrito de Santa Fé (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 217, de 18-05-1957, é criado o distrito de São Sebastião do Rio Claro (ex-povoado) com terras desmembradas dos distritos de Jussara, Aruanã e Registro do Araguaia e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 115, de 14-11-1958, é criado o distrito de Juscelândia e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 244, de 30-01-1958, é criado o distrito de Salobinho (ex-povoado) e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Municipal n.º 245, de 30-01-1958, é criado o distrito de Mozarlândia e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 2.113, de 14-11-1958, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Itapirapuã. Elevado à categoria de município.

Pela Lei Estadual n.º 2.116, de 14-11-1958, são desmembrados do município de Goiás os distritos de Jussara, Juscelândia, Santa Fé e São Sebastião do Rio Claro, para formar o novo município de Jussara.

Pela Lei Estadual n.º 2.390, de 17-12-1958, são desmembrados do município de Goiás os distritos de Diorama, Registro do Araguaia e Salobinha, para formar o novo município de Diorama.

Pela Lei Estadual n.º 2.427, de 18-12-1958, é desmembrado do município Goiás o distrito de Aruanã. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído de 8 distritos: Goiás, Buenolândia, Caiçara, Davidópolis (ex Davinópolis), Itaiú, Jeroaquara, Mozarlândia e Uvã.

Pela Lei Municipal n.º 366, de 18-06-1963, é criado o distrito Cavalo Queimado e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 4.702, de 23-10-1963, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Mozarlândia. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 31-XII-1963, o município é constituído de 8 distritos: Goiás, Buenolândia, Caiçara, Cavalo Queimado, Davidópolis, Itaiú, Jeroaquara e Uvã.

Pela Lei Estadual n.º 2, de 24-03-1966, o distrito de Itaiú passou a denominar-se Calcilândia.

Pela Lei Municipal n.º 21, de 20-09-1966, é criado o distrito de Faina e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 6.944, de 19-06-1968, é criado o distrito de São João e anexado ao município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 7.058, de 26-08-1968, o distrito de Cavalo Queimado passou a denominar-se Araguapaz.

Pelo Ato Complementar n.º 46, de 07-02-1969, são extintos os distritos de São João e Faina sendo seus territórios anexados ao distrito sede do município de Goiás.

Pela Lei Estadual n.º 8.111, de 14-05-1976, é recriado o distrito de São João, sendo seu território anexado ao município de Goiás.

Em divisão territorial datada de 1-I-1979, o município é constituído de 9 distritos: Goiás, Araguapaz (ex-Cavalo Queimado), Buenolândia, Caiçara, Calcilândia (ex-Itaiú), Davidópolis, Jeroaquara, São João e Uvã.

Pela Lei Estadual n.º 9.179, de 14-05-1982, é desmembrado do município de Goiás o distrito de Araguapaz. Elevado à categoria de município.



Em divisão territorial datada de 1-VII-1983, o município é constituído de 8 distritos: Goiás, Buenolândia, Caiçara, Calcilândia, Davidópolis, Jeroaquara, São João e Uvá.

Pela Lei Estadual n.º 10.434, de 09-01-1988, são desmembrados do município de Goiás os distritos de Faina, Caiçara e Jeroaquara, para formar o novo município de Faina.

Em divisão territorial datada de 2003, o município é constituído de 6 distritos: Goiás, Buenolândia, Calcilândia, Davidópolis, São João e Uvá.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2018.

Fonte

Goiás (GO). Prefeitura. 2017. Disponível em: <http://www.cidadedegoias.com.br/historico.html>. Acesso em: mar. 2017

Pulação, estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), era de 22.645 habitantes em 2019.

Quadro 1. Informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE sobre o município de Cidade de Goiás – Goiás.

Área territorial	3.108,019 km <sup>2</sup>
População estimada (2019)	22.645 pessoas
Densidade demográfica	7,96 hab./km <sup>2</sup>
Escolarização 6 a 14 anos	98,2 %

## **ANALISE DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS**

NOME

Valor Da Terra Nua – VTN para fins de Tributação no município de Cidade de Goiás – GO.

## **ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

A região de abrangência deste trabalho é o município da Cidade de Goiás. Os confrontantes são: Faina, Mossâmedes, Itaberaí, Itapirapuã, Matrinchã, Heitorai,

Itapuranga, Buriti de Goiás, Novo Brasil e Guaraíta, ambos no estado do Goiás. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

### **BACIA HIDROGRÁFICA**

O município da Cidade de Goiás está localizado na região hidrográfica do Rio do Araguaia–Tocantins, mais precisamente na bacia hidrográfica do Rio Araguaia. Segundo a Agência Nacional de Águas - ANA (2017) que possui os bioma.

O município é cortado pelo Rio Vermelho (afluente do rio Araguaia) e está situado na bacia do Tocantins-Araguaia.

### **ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar (Sicar, 2018) o município possui total de imóveis 1.919 imóveis cadastrados, que somam uma área de 442.816,15 hectares cadastrada.

Com os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município da Cidade de Goiás notamos que o município possui projeto de assentamento.

<b>CÓD. PA</b>	<b>NOME PA</b>
GO0009000	PA SÃO JOÃO DO BUGRE
GO0016000	PA SÃO FELIPE
GO0017000	PA ACABA VIDA II
GO0019000	PA RETIRO
GO0020000	PA RANCHO GRANDE
GO0027000	PA SÃO CARLOS
GO0030000	PA LAVRINHA
GO0048000	PA MATA DO BAU
GO0049000	PA NOVO HORIZONTE
GO0053000	PA PARAÍSO
GO0054000	PA BURITI QUEIMADO
GO0055000	PA UNIÃO BURITI

GO0067000	PA HOLANDA
GO0073000	PA BOM SUCESSO
GO0081000	PA BARATINHA
GO0082000	PA VILA BOA
GO0098000	PA ENGENHO VELHO
GO0111000	PA VARJÃO
GO0116000	PA MAGALI
GO0170000	PA SERRA DOURADA
GO0243000	PA DOM TOMAZ BALDUINO

## **RECURSOS NATURAIS**

### **FLORA E FAUNA - BIOMA**

O bioma predominante no município é o Cerrado. A vegetação original é rica e diversificada, tanto na flora como na fauna. Contudo a expansão agrícola vem ameaçando esta riqueza, que hoje se encontra nas áreas preservadas. Há cobertura de formação Savânicas, Florestais e vegetação secundária. Contudo as pastagens e a agricultura predominam no uso do solo.

### **HÍDRICO**

#### **Bacias do Araguaia e Tocantins**

O clima na bacia do Rio Araguaia é caracterizado por estações bem definidas, proporcionando regularidade na precipitação, temperatura, velocidade dos ventos, umidade relativa do ar, por alguns fatores, tais como: a ampla extensão latitudinal, continentalidade e o sistema de circulação atmosférico típico. De acordo com os estudos de Inventário Hidrelétrico da bacia do rio Araguaia, elaborado pela Empresa de Pesquisa Energética (EPE), o setor do extremo sul do Alto Araguaia é caracterizado pelo clima continental tropical, muito úmido, com época seca bem definida, com classificação climática, segundo critério de Köppen, do tipo Cw. O setor de transição para o Médio Araguaia possui um clima de natureza continental tropical, úmido com tendência a muito úmido e classificação climática do tipo Cw. O setor do Médio Araguaia é bastante chuvoso (precipitação médio anual maior que 1.600 mm) devido à maior



influência equatorial e a sua associação com os núcleos chuvosos do Médio Xingu. É um clima muito úmido e do tipo Aw. O último setor, denominado Transição Equatorial, é muito úmido, com o período de estiagem, entre os meses de junho e agosto, mais atenuante em relação aos demais setores. Sua classificação climática é do tipo Am. O regime hidrológico do rio Araguaia é bem definido, no qual o período chuvoso ocorre entre os meses de fevereiro e abril, enquanto o período de estiagem termina em setembro/outubro. De acordo com o regime pluviométrico, os períodos de cheias da bacia são bem definidos, com ocorrência de janeiro a abril. Sua vazão média é estimada em 5.500 m<sup>3</sup>/s na confluência do rio Araguaia com o Tocantins. A bacia hidrográfica do rio Araguaia deságua no rio Tocantins, percorrendo um sentido sudoeste-nordeste. A bacia está compreendida nos Estados de Goiás, Mato Grosso, Tocantins e Pará. A área de contribuição da bacia é de aproximadamente 384.000 km<sup>2</sup>. A nascente do rio Araguaia situa-se na serra do Capaipó, no paralelo 18°S, na divisa de Goiás com o Mato Grosso a uma altitude de 850 metros e uma extensão de aproximadamente 2.115 km. O rio é navegável em grande parte de seu curso (1.818 km), com profundidade mínima de 0,8 metros. Os principais afluentes do rio Tocantins são: rio das Garças, rio Manso ou das Mortes, rio Diamantino, rio do Peixe, rio Claro, rio Vermelho e rio Crixas-Mirim. A bacia do rio Araguaia subdivide-se em cinco sub-bacias, são elas: Araguaia 01, Araguaia 02, Araguaia 03, Araguaia 04 e Araguaia 05. No que se refere ao uso da água na bacia do rio Araguaia, a partir da avaliação das unidades de planejamento definidas para os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, destaca-se o trecho do Médio Araguaia, com um consumo de 12,670 m<sup>3</sup>/s segundo a Secretaria de Recursos Hídricos do Ministério do Meio Ambiente (2006). O trecho de menor consumo é o Baixo Mortes, com 0.270 m<sup>3</sup>/s. A navegação no rio Araguaia a partir do século XVIII foi de extrema importância para a fixação de vilas, que, posteriormente, tornaram-se cidades. Porém, desde então a exploração da navegação não tem se realizado de forma efetiva, para que seja um meio de transporte de passageiros e de cargas, principalmente no período 50 de cheias, entre os meses de janeiro e maio. Seu potencial de geração hidrelétrica é de 4.000 MW, sendo que somente seis Pequenas Centrais Hidrelétricas estão em operação, totalizando apenas 35 MW. A bacia também atua como grande fornecedor de alimento. A pesca na bacia pode ser dividida em pesca amadora

e de subsistência e a pesca dominada por pescadores profissionais colonizados. Ressalta-se que desde o século passado a região da bacia do Rio Araguaia vem sofrendo intensa e acelerada ação antrópica com consequente ocupação da área da bacia. Segundo os Estudos de Inventário Hidrelétrico da Bacia do Rio Araguaia, o monitoramento da qualidade da água na bacia demonstrou um quadro regular no que diz respeito aos seus indicadores. Porém, deve considerar que o fato da emissão de efluentes dos centros urbanos compromete a qualidade dos cursos d'água próximos, principalmente, nos reservatórios que abastecem a população das cidades. Na região existem diversas estações de controle sob responsabilidade da Agência Nacional das Águas – ANA, abrangendo estações telemétricas, fluviométricas, de qualidade da água e pluviométricas.

Nota-se, também possui uma boa disponibilidade de água. Por estes recursos, pode-se dizer que vários imóveis possui recurso hídrico para uso na irrigação.

## **RELEVO**

Goiás se localiza em terreno bastante acidentado onde se destacam a Serra Dourada e os Morros de São Francisco, Santa Galo e das Lages. O município é cortado pelo Rio Vermelho (afluente do rio Araguaia) e está situado na bacia do Tocantins-Araguaia, que compartilha a foz com o Rio Amazonas. Ele passa do lado da casa da poetisa Cora Coralina. Há também os rios Urú, do Peixe, Ferreira e Índio.

A vegetação típica de Goiás é a mesma do Cerrado, em sua maior parte é semelhante à de savana, com gramíneas, arbustos e árvores esparsas. As árvores têm caules retorcidos e raízes longas, que permitem a absorção da água, disponível nos solos do cerrado abaixo de 2 metros de profundidade mesmo durante a estação seca do inverno. O município possui diversas áreas preservadas, com cachoeiras e riachos: Parque da Carioca, APA da Serra Dourada, APA da Cidade de Goiás, ARIE Águas de São João e Reserva Biológica da UFG.

## **CLIMA**



O clima é caracterizado por dois períodos distintos: um chuvoso, com abundância de águas, no verão que vai de outubro a abril, e outro seco, com ausência quase que total de chuvas no inverno, que vai de maio a setembro. A temperatura média anual compensada é de aproximadamente 25 graus, sendo os meses de agosto a outubro os mais quentes e junho e julho os mais frios.

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), referentes ao período de janeiro de 1961 até setembro de 2017, a menor temperatura registrada em Goiás foi de 5,4 °C em 18 de julho de 1975,[9] e a maior atingiu 41,9 °C em setembro de 2015, nos dias 24 e 25.

## **SOLOS**

A evolução geológica do Estado de Goiás se desenvolveu ao longo de sete etapas principais, cujas durações e importâncias relativas são extremamente variadas na edificação do arcabouço geotectônico regional. Paralelamente a tentativa de reconstituição geotectônica, uma nítida evolução metalogenética pode ser observada a partir da colocação em evidência de uma especialização dos terrenos em relação aos depósitos minerais, que reflete a evolução da crosta no tempo e no espaço.

A classificação de solos, este estudo não buscou aprofundar ou estudar os próximos níveis devido à aplicabilidade. Como, neste caso, o escopo é determinar as aptidões agrícolas de grandes áreas para fins de tributação. Portanto, não merece uma análise no nível de detalhe para realizar cultivos de áreas de produção.

## **INFRAESTRUTURAS**

Com o período chuvoso no verão, é um fator limitante para escoação de produtos oriundos da agricultura, tais como soja, milho, verduras, frutas e outras.

A economia é baseada no comércio e no setor agropecuário, principalmente na criação de gado de corte e de leite. A cidade conta com grande variedade no comércio de alimentos, roupas e materiais de construção e outros.

Tais dificuldades podem ser prejudicar, também, a escoação da produção de animais, principalmente a suinocultura. No entanto, a bovinocultura não é tão



prejudicada devida o seu tempo de produção que é superior a 12 meses, pois com isso pode-se planejar para retirada do bovino no inferno.

Esta condição das estradas confere à Cidade de Goiás uma regular malha de escoação da produção agropecuária.

A economia é baseada em microempresas e na agricultura familiar conforme dados do IBGE.

PIB per capita [2017]	18.838,99 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	88,5 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,709
Total de receitas realizadas [2017]	77.228,06 R\$ (×1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	74.785,94 R\$ (×1000)

### **APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO**

A aptidão das terras é dividida em Classes de Capacidade de Uso (CCU), que possui três grupos principais. Sendo depois derivados em oito classes de capacidade de uso. Os primeiros foram estabelecidos com base nos tipos de intensidade de uso das terras. Os segundos foram baseados no grau de limitação de uso e as Subclasses na natureza da limitação de uso.

Neste item será abordado à aptidão de cada região segundo Lepsch et al. (1991) visando classificar ou agrupar as terras do município de Cidade de Goiás nas aptidões agrícolas expostas no art. 6º, IN 1.562/15, antes porém cabe trazer as bases literárias que tratam da aptidão dos solos ou das terras.

### **PREMISSAS PARA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS POR CAPACIDADE DE USO**

Segundo Lepsch et al. (1991), toda classificação técnica deve ter premissas estabelecidas em função dos objetivos. Portanto, a classificação pelas CCUs, neste caso – além de auxiliar o planejamento de práticas de conservação do solo – será pensada para fins de cobrança de tributos, com explicado anteriormente.

---

17

Deve-se destacar das premissas que a vegetação ou tocos possíveis de serem removidos e as deficiências de fertilidade do solo – que sofrem alterações do homem – não são consideradas como características fixas. Logo, estas são condições modificáveis ou temporárias, e, portanto, não servem de base à classificação. Contudo, o nível de manejo é relevante para classificação e, no caso estudado, para fins de composição de preços de terras.

Discorrendo sobre o nível de manejo, citamos o moderadamente alto, que seja praticável dentro das possibilidades dos agricultores mais especializados do País. Muitas vezes, terras consideradas próprias para este nível de manejo (especialmente classes de I a IV) podem estar com manejo menos exigentes, com reduzida aplicação de capital e de tecnologia. Isso pode ter como origem: a cultura local; ou do ponto de vista conservacionista; ou por limitação financeira e/ou tecnológica.

Tais pontos não devem ser considerados na classificação das CCUs, porque, na maioria das vezes, ela só é solicitada, ou empregada, para atender a agricultores com razoável nível de especialização e capital, que empregam comumente máquinas agrícolas. Contudo, existe uma forte correlação com os pontos acima e o valor de mercado das terras. Por isso, pode-se afirmar que terras enquadradas em uma mesma CCU podem – mesmo sendo similares no uso para fins agrícolas e/ou risco de depauperamento do solo – ter variações de preços em um mercado de terras local.

Em relação ao uso econômico a classificação das terras não é obrigatoriamente ligada ao valor de aquisição. Contudo, em regiões de emprego de alta tecnologia, as terras com melhores aptidões (grupo A) são, geralmente, mais valorizadas pelo mercado. Por outro lado, regiões com menor uso de tecnologia no campo tende a não respeitar o observado.

## **CARACTERIZAÇÃO DAS CLASSES E SUBCLASSES DE CAPACIDADE DE USO**

Segundo Lepsch et al. (1991), para caracterização das classes e subclasses de capacidade de uso, deve-se conhecer: as possíveis utilizações que se podem aplicar ao solo (grupos); as práticas de controle de erosão e as práticas complementares de melhoramentos (classes); e as limitações do solo (subclassas). Para fins deste trabalho usaremos as duas primeiras.

As utilizações que se podem aplicar ao solo foram divididas em:

GRUPO A: Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre (comporta as classes I, II, III e IV).

GRUPO B: Terras impróprias para cultivos intensivos, mas adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo (comporta as classes V, VI e VII).

GRUPO C: Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (comporta a classe VIII).

A Figura 1 apresenta o esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Em seguida, será detalhado até as classes.

#### Grupo A

##### Classe I

São terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas. No município estas terras não são encontradas devido a algumas limitações com chuvas no período do inverno e a necessidade de práticas de manejo com os solos.



Para fins de classificação as terras desta classe estão no inciso I, do art. 6º, IN 1.562/15:

“I – lavoura – 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, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;”

#### Classe II

São terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região. A declividade deve estar entre 0 e 5% (planas ou suavemente onduladas) com terras produtivas, ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação de bases (caráter distrófico), ou pouca capacidade de retenção de adubos (baixa capacidade de troca). Sobre o regime hídrico se aceita ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses).

No município estas terras são encontradas em pontos específicos. Para fins de classificação as terras desta classe servem para as atividades do II, art. 6º, IN 1.562/15:

“II – lavoura – 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;”

#### Classe III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, que provoca limitações para culturas anuais. Elas requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de

poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

O relevo é suavemente ondulado a ondulado (classe de declive entre 5 e 10%), o que propiciará um deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais rasos e frequentes.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada ou pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões<sup>2</sup>. Para fins de classificação as terras desta classe servem para as atividades do III, art. 6º, IN 1.562/15:

“III – lavoura – 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;”

#### Classe IV

Estas terras possuem como características limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagem) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais.

Estas terras se caracterizam por declive íngreme, por obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, por baixa produtividade ou por outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular.

Geralmente são terras com declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%), podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais. Ainda, podem





ocorrer solos limitados pela profundidade efetiva rasa ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de mecanização. Outra característica é que podem ocorrer solos úmidos.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões, com destaque para a região norte, sul e leste. 2 Este trabalho não se preocupou em agrupar estas terras em mapa temático e quantificar as áreas, pois extrapola o escopo, além de necessitar de outras ferramentas, tempo e investimento. Contudo, isso não afetará o resultado do trabalho para fins de valoração de preço referenciais para fins de cobrança de ITR.

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

### Classe V

Esta classe tem algumas peculiaridades, pois apesar das terras planas, ou com declives muito suaves, não são sujeitas à erosão. Possuem restrições de cultivos em razão de impedimentos permanentes, tais como: muito baixa capacidade de armazenamento de água ou encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido); adversidade climática; e pedregosidade ou afloramento de rochas.

Em alguns casos, é possível o cultivo de arroz com risco de insucesso pelas limitações advindas da adversidade climática. Entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso em pastagens ou silvicultura.

Para fins de classificação as terras desta classe sevem para as atividades do IV e V, art. 6º, IN 1.562/15:

“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;

V – silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;"

#### Classe VI

A partir desta classe as terras são impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes, como pastagens e florestas que serão protetoras do solo, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente, as apresentam erosão devido ao relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 15 e 45%, ou entre 10 e 15% para solos muito erodíveis), que dificulta a mecanização e facilita o deflúvio moderado ou severo. É característico a pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície, ou seja, há presença de solos rasos.

"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;

V – silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

VI – 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.”

3 Este trabalho não se preocupou em agrupar estas terras em mapa temático e quantificar as áreas, pois extrapola o escopo, além de necessitar de outras ferramentas, tempo e investimento. Contudo, isso não afetará o resultado do trabalho para fins de valoração de preço referenciais para fins de cobrança de ITR.

#### Classe VII

Esta classe está sujeita a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais. Mesmo com o cultivo de pastagens e de florestas há limitações, portanto são altamente suscetíveis de danificação e exigem práticas especiais de conservação.

Normalmente, os riscos de erosão são muito severo, por causa da declividade muita acentuada (mais de 45% de declividade), que propicia deflúvios muito rápidos. Há erosão em sulcos muito profundos e frequentes, isto impede a mecanização. Pode ocorrer à presença de pedras (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, que é característico de solos rasos a muito rasos.

No município estas terras não são encontradas ficando as margens da Classe VI, que se encontra o relevo forte ondulado. Para fins de classificação as terras desta classe sevem para as atividades do V e VI, art. 6º, IN 1.562/15:

“V – silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

VI – 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.”

## GRUPO C

### Classe VIII

Esta classe é a mais frágil, pois são terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais. Elas devem ser reservadas apenas para proteção e abrigo da fauna e flora, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

Atualmente, e segundo Incra (2002), também incluem nesta classe as áreas de Proteção Permanente, que a priori estariam classificadas em outras classes, como as margens de rios, córregos, lagos etc. Desta forma, as terras desta CCU são encontradas em todas as regiões do município nas APPs dos cursos d'água. Portanto, ela não influenciará o mercado de terras local. Para fins de classificação as terras desta classe sevem para as atividades do VI, art. 6º, IN 1.562/15:

“VI – 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.”

### APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO A IN 1.562/15

Em atendimento à Instrução Normativa RBF nº 1.562/2015, a avaliação do VTN para áreas de lavoura com aptidão boa, lavoura com aptidão regular, lavoura com aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna ou flora.

Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) atualiza os valores anteriormente levantados e corrigidos, com data base de 1º de janeiro

---



25



de cada ano, conforme determina o art. 3º, caput, da Instrução Normativa RFB nº 1562/2015.

### Cálculos:

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis: <https://www.mfrural.com.br/>, <https://imoveis.mitula.com.br/>, <https://go.olx.com.br/imoveis?q=fazenda>, <https://lista.mercadolivre.com.br/fazendas>

Valar de terras a venda por hectare	
Valor Venal em R\$	
14.772,00	
14.462,00	
18.560,00	
10.560,00	
24.782,00	
18.595,04	
12,396,00	
Total geral.....	114.217,04

$$114.217,04 / 7 = 16.316,72 - 30\% = 11.421,70 + 4.100,00 = \mathbf{15.521,70}$$

**114.217,04** é soma das terras a venda

7 média ponderada pelo número de terras a venda

**15.521,70** é valor venal médio as terras do município.

**30%** abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

**7.760,85** Valor Terra Nua

**4.100,00** Valor Terra Nua (incra)

**15.521,70** valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial.

**15.521,70 / 2 = 7.760,85** Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 15% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

**7.760,85 - 15% = 6.960,72** aptidão regular



6.596,72 -15% = **5.607,21** aptidão restrita

5.607,21 – 15 % = **4.766,12** aptidão pastagens plantada

4.766,12 – 15% = **4.051,20** aptidão silvicultura

4.051,20 – 30% = **3.240,00** aptidão Fauna e Flora

Obs: no quesito fauna e flora foi aplicada uma exaustão de 30% em relação a silvicultura, para que tenha um apelo maior a preservação ambiental em nosso município.

## CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1562, de 29 de abril de 2015, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município da Cidade de Goiás o ano 2020, com base nos valores apresentados em 2019 corrigidos pelos INPC acumulado no período de dezembro de 2019 a dezembro de 2020.

Tabela 03: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Cidade de Goiás (GO) – 2020

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura de aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2020	7.760,85	6.596,72	5.607,21	4.766,12	4.051,20	3.240,96

Responsável pelo levantamento: Silvane de Fatima Aquino Dantas – Crea nº 17516/D – GO, RNP nº 1008656992, CPF nº 010.106.091-22, ART nº 1020200076289.

JOÃO GUILHERME CARVALHO - CREA: 25233/D-GO – RNP nº 1013880455  
CPF nº 085.852.396-54 ART nº 1020200087512.

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento:

Descrição simplificada da metodologia: Métodos Diretos – comparativos com outros preços de mercado.



Para a determinação dos preços ora informados, foram utilizados como base os dados de avaliação mais recente do VTN encontrada no município. As opiniões de profissionais técnicos, como engenheiro agrônomos, técnicos agrícolas, valor médio declarado para receita federal do Brasil dos 5 últimos anos, site de corretoras de imóveis rurais, planta de valores do município para fins do ITBI e VTN do INCRA, VTN dos municípios vizinhos. Levantou –se comparativamente, o preço de oferta de imóvel formado (VTN + Benfeitorias); equiparou – se o seu valor em moeda corrente, chegou – se a um valor médio (VTI médio) por hectare para imóveis daquela região; avaliaram – se as benfeitorias constantes do imóvel, com base no custo de reposição e pertinentes depreciações; atribuiu – se ao imóvel avaliado e às amostras, as pertinentes depreciações ou valorações consoante normas IBAPE e Norma Técnica ABNT 14.653, com fulcro em situação, localização, acessibilidade, classe de solos, transações e ofertas. Obtendo-se o VTI Valor Total do Imóvel ao qual foi deduzido o valor total das benfeitorias, restando então o VTN.


Período de realização da coleta de dados 02/04/2019 a 10/03/2020.

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Cidade de Goiás - GO, abaixo segue todos os valores de terras por hectare:

Cidade de Goiás – GO, 27 de abril de 2020.



**JOÃO-GUILHERME CARVALHO**  
**ENGº AGRÔNOMO**  
**CREA: 25233/D-GO**



**SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS**  
**ENGª AMBIENTAL**  
**CREA: 17516D-GO**



## BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653 (Partes 1, 3).

ANA – AGENCIA NACIONAL DE ÁGUAS. Região Hidrográfica do Tocantins-Araguaia. Disponível em: <<http://www2.ana.gov.br/Paginas/portais/bacias/TocantinsAraguaia.aspx>>. Acessado em: 06 maio 2018.

BRASIL. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em: <<http://BRASIL.br/>>. Acesso em: 25 abril 2018.

EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. 2. ed. – Rio de Janeiro : EMBRAPA-SPI, 2006.

IBGE – EMBRAPA. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Mapa de Solos do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2001 - Escala 1:5.000.000. Disponível em: < [http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa\\_solos.php](http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php) >. Acessado em: 11.05.2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018.

iFNP. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018.

Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais\\_e\\_procedimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais_e_procedimentos/manual_de_obtencao.pdf)>. Acessado em: 08 maio 2018.

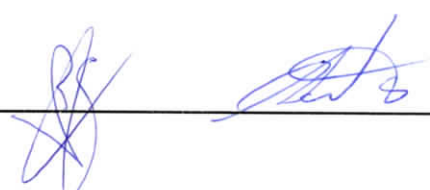
Incra. Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais\\_e\\_procedimentos/Apostila\\_QGIS\\_IN\\_CRA\\_5a\\_versao.pdf](http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/manuais_e_procedimentos/Apostila_QGIS_IN_CRA_5a_versao.pdf)>. Acessado em: 08 maio 2018.

Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 12 de maio de 2018.

SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL. Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>. Acesso em: 12 de maio de 2018.

Sindpfa. Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários. Apresentação Sindpfa à Direção do Incra em 26/6/2015. 2015. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/SindPFA/apresentao-sindpfa-direo-do-incra-em-2662015>>. Acessado em: 12 de maio de 2018.

Prefeitura Municipal da Cidade de Goiás:  
<http://www.prefeituradegoias.go.gov.br/>



# RASCUNHO DA ART Nº 1020200087512

## Cadastrada. Aguardando Pagamento

**JOAO GUILHERME CARVALHO - Engenheiro Agrônomo****2. Dados do Contrato**Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DE GOIAS**CPF/CNPJ: **02.295.772/0001-23**

Praça PC DA BANDEIRA, Nº 01

CEP: 76600-000

Quadra: 0 Lote: 0

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Goiás-GO

Fone: (62)3371-7726

E-Mail:

Contrato: 0

Celebrado em: 01/01/2020

Valor Obra/Serviço R\$: 500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

**3. Dados da Obra/Serviço**

Praça PC DA BANDEIRA, Nº 01

Bairro: CENTRO

CEP: 76600-000

Quadra: 0 Lote: 0

Complemento:

Cidade: Goiás-GO

Data de Início: 01/01/2020

Previsão término: 01/01/2021

Coordenadas Geográficas: -15.8272432,-50.265662

Finalidade: **Ambiental**Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DE GOIÁS**CPF/CNPJ: **02.295.772/0001-23**

E-mail:

Fone: (62) 3371-7726

Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

**4. Atividade Técnica****ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA**  
LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRASQuantidade  
1,00  
Unidade  
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**

SERVIÇO EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA LEVANTAMENTO DE DADOS , COM PARTICIPAÇÃO EM EQUIPE PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO NA AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA ( VTN). 6. Declarações ASSISTENTE TÉCNICO, COM PARTICIPAÇÃO EM SERVIÇO DE EQUIPE TÉCNICA, NO LEVANTAMENTO DE DADOS PARA LAUDO SOBRE VALOR DA TERRA NUA.

**6. Declarações**

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





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

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020200076289**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás**

**1. Responsável Técnico**

**SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS**

RNP: **1008656992**

Título profissional: **Engenheira Ambiental**

Registro: **17516/D-GO**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DE GOIAS**

CPF/CNPJ: **02.295.772/0001-23**

Praça PC DA BANDEIRA, Nº 01

CEP: **76600-000**

Quadra: 0 Lote: 0

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Goias-GO**

E-Mail:

Fone: **(62)3371-7726**

Contrato: 0

Celebrado em: **01/01/2020**

Valor Obra/Serviço R\$: **500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação institucional: **Nenhuma/Não Aplicável**

**3. Dados da Obra/Serviço**

Praça PC DA BANDEIRA, Nº 01

Bairro: **CENTRO**

CEP: **76600-000**

Quadra: 0 Lote: 0

Complemento:

Cidade: **Goias-GO**

Data de Início: **01/01/2020**

Previsão término: **01/01/2021**

Coordenadas Geográficas: **-15.8272432,-50.265662**

Finalidade: **Ambiental**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DE GOIÁS**

CPF/CNPJ: **02.295.772/0001-23**

E-Mail:

Fone: **(62) 3371-7726**

Tipo de proprietário: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

**4. Atividade Técnica**

**ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA**

ASSISTENCIA TECNICA MEIO AMBIENTE

Quantidade **1,00** Unidade **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**

**SERVIÇO EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA LEVANTAMENTO DE DADOS, COM PARTICIPAÇÃO EM EQUIPE PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO NA AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN). 6. Declarações**

**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

Local

de

Data

de

SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS - CPF: 010.106.001-22

PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DE GOIAS - CPF/CNPJ: 02.295.772/0001-23

**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 Fax: (62) 3221-6277



Valor da ART:  
**88,78**

Registrada em  
28/04/2020

Valor Pago  
R\$ 88,78

Nosso Numero  
28320690120075090

Situação  
Registrada/OK

Não possui  
Livro de Ordem

Não Possui  
CAT