

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS- GO

LOCAL: ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS ESTADO DE GOIÁS

OBJETIVO: Avaliação dos imóveis rurais, para efeito de atualização da pauta de valores do Imposto Territorial Rural – ITR, em cumprimento as metas estipuladas pelo Convênio firmado entre a Receita Federal e o Município.

FUNDAMENTO: *INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019*

MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado

DATA BASE: 11 DE MARÇO DE 2021

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

- 1. OBJETIVO*
- 2. DOCUMENTAÇÃO*
- 3. PERÍODO DE REALIZAÇÃO DO LEVANTAMENTO*
- 4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO*
- 5. NOTA*

II . VISTORIA

- 1. CONTEXTO GERAL*
- 2. DESCRIÇÃO DO TERRENO*

III . AVALIAÇÃO

- 1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO*
- 2. ESPECIFICAÇÃO DE CATEGORIAS DE TERRA*

IV. METODOLOGIA

- 1. TERRENO*

V. CRITÉRIO

- 1. VALOR DE MERCADO*

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VI . ENCERRAMENTO

- 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO*

VI . FOTOGRAFIAS

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à Pauta de Valores de Terra Nua.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação do Valor de Mercado da zona rural do município de SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS, levando-se em conta as características da capacidade de uso dos diversos solos e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: O mapa do perímetro rural do município.

3. PERÍODO DE REALIZAÇÃO DO LEVANTAMENTO

O levantamento e a coleta de dados, para verificar a aptidão agrícola existentes no município e os respectivos valores de mercado, baseado em transações, ofertas e opiniões, foram realizados pelo período de 01/01/2021 a 10/03/2021.

4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

*Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019.*

5. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados localizam-se na Zona Rural do Município de São João D'Aliança de Goiás, Estado de Goiás. Enquadra-se em Zona Rural de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS.

1.2. CARACTERÍSTICAS DAS ESTRADAS AO ACESSO A ZONAS RURAIS

A Estrada Vicinal municipal tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento em terra batida, mão direcional dupla, apresentando cerca de 6,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso em terra.

Destacamos que estas características referem-se aos trechos onde estão posicionados os imóveis rurais.

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rodovia BR-10 e a própria Estrada Vicinal municipal. As propriedades possuem acesso somente por meios próprios.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO

A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas e chácaras, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Dispõe apenas de energia elétrica.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, os terrenos avaliados apresentam as seguintes características:

- . Área Total: **3.327 km²***
- . Configuração : irregular*
- . Topografia : acidentada*
- . Solo : variação entre lato solo vermelho escuro e brunizem*

2.2. ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

Os terrenos enquadram-se na classificação de Zona Rural de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de SÃO JOÃO D'ALIANÇA DE GOIÁS.

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

Para a determinação do valor básico de mercado dos terrenos avaliados, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas para cada tipo categoria da terra em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogênea para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor:

CATEGORIA DA TERRA	VALOR POR ALQUEIRE	VALOR POR HECTARE
<i>I - Terra de lavoura aptidão boa</i>	R\$ 54.094,79	R\$ 11.176,61
<i>II - Terra de lavoura aptidão regular</i>	R\$ 45.980,58	R\$ 9.500,12
<i>III - Terra de lavoura aptidão restrita</i>	R\$ 34.165,12	R\$ 7.058,91
<i>IV - Terra de pastagem plantada</i>	R\$ 16.959,02	R\$ 3.503,93
<i>V - Terra de silvicultura</i>	R\$ 12.571,90	R\$ 2.597,50
<i>VI - Terra de fauna e flora e preservação</i>	R\$ 6.285,99	R\$ 1.298,76

2. ESPECIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS DE TERRA

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;

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;

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;

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 e 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.

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnica.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos de atualização da Pauta de Valores de Terra Nua, mencionados o trabalho foi assim estruturado:

PESQUISA DE MERCADO:

Para a determinação do valor, tendo em vista a categoria da terra avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região para cada tipo de categoria de terra.

PESQUISA DIRIGIDA:

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de Valor de Mercado, assim definido:

1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: *para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.*

FATOR OFERTA: *adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.*

SUPERFICIE: *serão adotados os fatores de ponderação preconizados pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro .Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação. - Editora Pini.*

TOPOGRAFIA: serão adotados os fatores propostos pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro .Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação. - Editora Pini.

TOPOGRAFIA FATOR

Plano 1,10

Ondulado 1,00

Montanhoso 0,80

SUPERFÍCIE FATOR

SECA 1,00

ALAGADIÇA 0,95

BREJOSA OU PANTANOSA 0,90

PERMANENTEMENTE ALAGADA 0,80

CAPACIDADE DE USO DA TERRA: serão adotados os fatores determinados na tabela de classificação criada pelo Engº Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, constante do trabalho do também Engº Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, Avaliação de Propriedades Rurais, publicado no livro .Engenharia de Avaliações. - Editora Pini, tabela que reproduzimos a seguir:

**CLASSE TERRAS PRÓPRIA PARA PROBLEMAS DE CONSERVAÇÃO
CONSERVAÇÃO DE FERTILIDADE EXIGE RENDA LÍQUIDA RESULTANTE DE
FATOR**

SITUAÇÃO E ACESSO: será adotado o critério de Norton, conforme quadro abaixo.

ACESSIBILIDADE ESCALA

VALOR FATOR

Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente) 100% 1,00

Muito bom (estrada de la classe, não asfaltada, tráfego permanente) 95% 0,95

Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente) 90% 0,90

Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções) 80% 0,80

Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva) 75% 0,75

Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte) 70% 0,70

Encravada 60% 0,60

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: serão adotados os fatores propostos pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro .Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação. - Editora Pini.

MELHORAMENTO PÚBLICO FATOR

Luz domiciliar 0,15

Força 0,10

Rede telefônica 0,05

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fsa / Fsc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fcpa / Fcpc) + (Faca / Facc) + (Fmelha / Fmelhc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo-

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Fs = Fator superfície (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fcp = Fator capacidade de uso da terra (elemento avaliando e comparativo)

Fac = Fator acessibilidade (elemento avaliando e comparativo)

Fmelh = Fator melhoramento (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas Normas.), descartando-se os elementos discordantes.

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DE MERCADO PARA CADA CATEGORIA DE TERRA

De acordo com os anteriormente expostos e anexos, os imóveis rurais de São João D'Aliança de Goiás, são por nós avaliados para Valor de Mercado em hectares, para a Terra de lavoura aptidão boa o valor de R\$11.176,61 (onze mil cento e setenta e seis reais e sessenta e um centavos), para Terra de lavoura aptidão regular R\$9.500,12 (nove mil quinhentos reais e doze centavos), para Terra de lavoura aptidão restrita R\$ 7.058,91 (sete mil cinquenta e oito reais e noventa e um centavos), para Terra de pastagem plantada R\$3.503,93 (três mil quinhentos e três reais e noventa e três centavos), para Terra de silvicultura R\$2.597,50 (dois mil quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) e para Terra de fauna e flora e preservação R\$1.298,76 (mil duzentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos).

Eng. Agr. Rui Ramos Lopes
CREA-12.876/D-GO

Anna Karolynne Freire
Advogados Associados

Rede telefônica 0,05

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fsa / Fsc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fcpa / Fcpc) + (Faca / Facc) + (Fmelha / Fmelhc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo-

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Fs = Fator superfície (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fcp = Fator capacidade de uso da terra (elemento avaliando e comparativo)

Fac = Fator acessibilidade (elemento avaliando e comparativo)

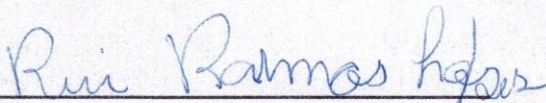
Fmelh = Fator melhoramento (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas Normas.), descartando-se os elementos discordantes.

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DE MERCADO PARA CADA CATEGORIA DE TERRA

De acordo com os anteriormente expostos e anexos, os imóveis rurais de São João D'Aliança de Goiás, são por nós avaliados para Valor de Mercado em hectares, para a Terra de lavoura aptidão boa o valor de R\$11.176,61 (onze mil cento e setenta e seis reais e sessenta e um centavos), para Terra de lavoura aptidão regular R\$9.500,12 (nove mil quinhentos reais e doze centavos), para Terra de lavoura aptidão restrita R\$ 7.058,91 (sete mil cinquenta e oito reais e noventa e um centavos), para Terra de pastagem plantada R\$3.503,93 (três mil quinhentos e três reais e noventa e três centavos), para Terra de silvicultura R\$2.597,50 (dois mil quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) e para Terra de fauna e flora e preservação R\$1.298,76 (mil duzentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos).



Eng. Agr. Rui Ramos Lopes
CREA-12.876/D-GO

Anna Karolynne Freire
Advogados Associados



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

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020210055565

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico						
RUI RAMOS LOPES	RNP: 1000684857					
Título profissional: Engenheiro Agrônomo	Registro: 12876/D-GO					
2. Dados do Contrato						
Contratante: MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA	CPF/CNPJ: 01.313.113/0001-00					
Rua GOIAS, Nº 629	CEP: 73760-000					
Quadra: SN Lote: SN Complemento:	Bairro: CENTRO					
E-Mail:	Cidade: Sao Joao D'Alianca-GO					
Contrato: 00	Fone: (62)996127331					
Celebrado em: 15/03/2021	Valor Obra/Serviço R\$: 3.500,00					
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público					
3. Dados da Obra/Serviço						
Rua GOIAS, Nº 629	Bairro: CENTRO CEP: 73760-000					
Quadra: SN Lote: SN Complemento:	Cidade: Sao Joao D'Alianca-GO					
Data de Início: 23/03/2021	Previsão término: 25/08/2021					
Finalidade: Outro	Coordenadas Geográficas: -14.4353041,-47.3706554					
Proprietário: MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA	CPF/CNPJ: 01.313.113/0001-00					
E-Mail:	Fone: (62) 996127331					
	Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público					
4. Atividade Técnica						
ATUACAO	Quantidade Unidade					
LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS	1,00 UNIDADES					
<i>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.</i>						
<i>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>						
5. Observações						
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS JUNTO A RECEITA FEDERAL						
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	9. Informações					
NENHUMA	- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.					
8. Assinaturas	- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br .					
Declaro serem verdadeiras as informações acima	- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.					
<i>Goiânia 26 de Abril de 2020</i>	- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.					
Local Data						
<i>Rui Ramos Lopes</i>	www.creago.org.br atendimento@creago.org.br					
RUI RAMOS LOPES - CPF: 282.589.241-68	Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 3221-6277					
MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA - CPF/CNPJ: 01.313.113/0001-00						
Valor da ART: 88,78	Registrada em 16/03/2021	Valor Pago R\$ 88,78	Nosso Numero 28320690121055514	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT