Prefeitura de LAGOA SANTA
ADM. 2021 - 2024
*Construindo o Amanhã!*

**DECRETO N.º 1.277/2023** **DE 08 DE AGOSTO DE 2023**

***"DISPÕE SOBRE O VALOR DA TERRA NUA – VTN, PARA EFEITO DE CÁLCULO DO ITR".***

A ***PREFEITA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA, Estado de Goiás***, no uso de suas atribuições previstas na Lei Orgânica,

**CONSIDERANDO** os termos do Convênio firmado com a Receita Federal do Brasil para fiscalização e cobrança do ITR, que se encontra anexo a Instrução Normativa nº 884, de 5 de novembro de 2008, cuja adesão do município ocorreu em 29 de janeiro de 2009, especialmente a CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO CONVENIADO – que determina em seu inciso VII a obrigação do município de informar a Superintendência da Receita Federal do Brasil, os valores da terra nua por hectare (VTN/ha), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da RFB;

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica atribuído o Valor de Terra Nua - VTN no Município de Lagoa Santa, Goiás, de acordo com a tabela abaixo:

| ANO | Lavoura aptidão Boa/ha | Lavoura aptidão regular/ha | Lavoura aptidão restrita/ha | Pastagem Plantada/ ha | Silvicultura ou Pastagem/ha | Preservação da fauna ou flora/ha |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | R$ 17.292,95 | R$ 15.962,72 | R$ 14.632,50 | R$ 13.302,27 | R$ 9.976,70 | R$ 6.651,14 |

**Art. 2º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 3º** - Revogam-se as disposições em contrário.

***GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA, Estado de Goiás,*** aos 08 (oito) dias do mês de Agosto do ano de 2023.

**Nucia Kelly de Freitas Oliveira**
Prefeita Municipal

Publicado no DMG
Em 17/08/23

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

# CREA-GO

**ART Obra ou serviço**
1020230199348

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

**GENILTON TEIXEIRA DO PRADO** RNP: **1405804238**
Título profissional: **Engenheiro Agronomo** Registro: **35251/D-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA** CPF/CNPJ: **04.215.178/0001-00**
Rua Waldomiro Teodoro Rios, Nº s/nº Bairro: Pousada das Nascentes CEP: 75813-000
Quadra: 30 Lote: 02 Complemento: Cidade: LAGOA SANTA-GO
E-Mail: Fone: (64)99937 3990
Contrato: 0 Celebrado em: 05/08/2023 Valor Obra/Serviço R$: 5.736,00
Ação institucional: Órgão Público Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

Fazenda Imóvel Paradigma, Nº s/nº Bairro: ZN RURAL CEP: 75813-000
Quadra: 0 Lote: 0 Complemento: Cidade: LAGOA SANTA-GO
Data de Início: 06/08/2023 Previsão término: 08/08/2023 Coordenadas Geográficas: -19,182436,-51,400335
Finalidade: **Rural**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA** CPF/CNPJ: **04.215.178/0001-00**
E-Mail: prefeituraitaja@brturbo.com.br Fone: (64) 99937 3990 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

| | Quantidade | Unidade |
|---|---|---|
| **ATUACAO** | | |
| AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS | 1,00 | UNIDADES |

*O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.*
*Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART*

5. Observações

Elaboração de UM LAUDO AVALIATÓRIO DE TERRAS NUAS, PARA o município de LAGOA SANTA-GO, tomar como base de cálculo quanto ao valor de Terras núas, para utilizar no cômputo do Imposto Territorial Rural, (ITR) para o período 2023/2024.

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ITAIA 08 de AGO de 2023
Local Data

GENILTON TEIXEIRA DO PRADO - CPF: 305.499.736-72

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA - CPF/CNPJ: 04.215.178/0001-00

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.
- 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 atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200

CREA-GO

| Valor da ART: | Registrada em | Valor Pago | Nosso Numero | Situação | | Não possui Livro de Ordem | Não Possui CAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 96,62 | 08/08/2023 | R$ 96,62 | 28320690123196110 | Registrada/OK | | | |

Tabela-01

| PARÂMETROS ENCONTRADOS ATRAVÉS DO LAUDO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DOS PREÇOS DE TERRAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| LAGOA SANTA - GOIÁS - ANO 2023/2024 | | | | | |
| **LAVOURA** | | | **PASTAGEM** | | **PRESERVAÇÃO** |
| **APTIDÃO BOA** | **APTIDÃO REGULAR** | **APTIDÃO RESTRITA** | **PLANTADA** | **SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL** | **DA FAUNA E DA FLORA** |
| R$ 17.292,95 | R$ 15.962,72 | R$ 14.632,50 | **R$ 13.302,27** | R$ 9.976,70 | R$ 6.651,14 |
| 130% | 120% | 110% | **100%** | 75% | 50% |

| Os valores mercadológicos encontrados no Laudo Avaliatório, refere-se a terras com Aptidão **"PASTAGENS PLANTADAS"** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aptidão Agrícola** | | **% sobre o valor encontrado** | | | |
| **LAVOURA** | Aptidão BOA | 130% | | | |
| | Aptidão Regular | 120% | | | |
| | Aptidão Restrita | 110% | | | |
| **PASTAGENS** | PLANTADAS | 100% | | | |
| | NATURAL | 75% | | | |
| **PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA** | | 50% | | | |
| | | | | | |
| Sendo que as terras com outras Atribuições de Uso, estão indexadas conforme tabela acima | | | | | |

Conforme Instrução Normativa RFB nº 1877, Considera-se as seguintes definições:

I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e

II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

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;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que 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 inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

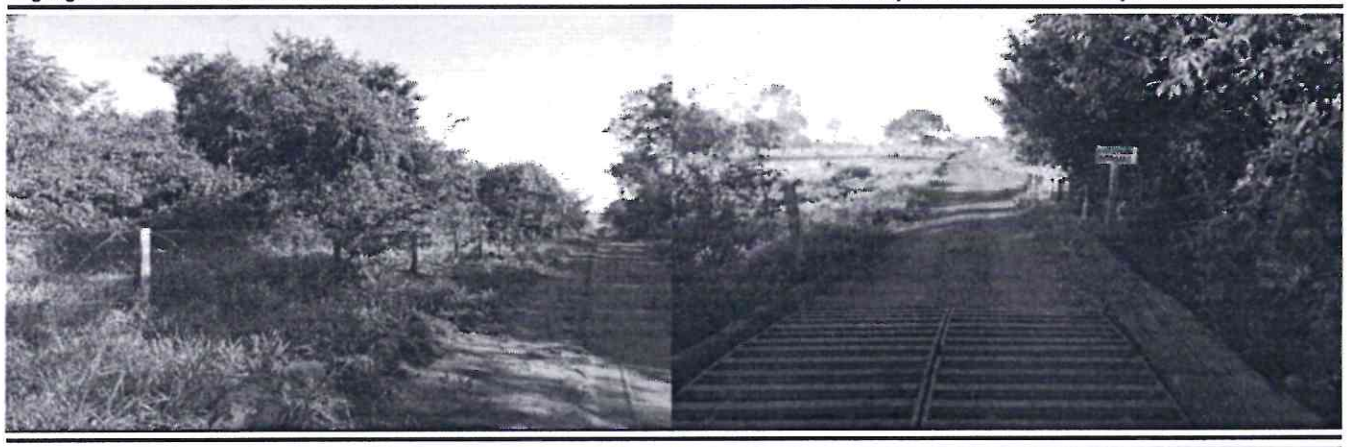
V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

| | |
|---|---|
| Data: LAGOA SANTA-GO aos 08/08/2023. | Assinatura: gov.br Documento assinado digitalmente GENILTON TEIXEIRA DO PRADO Data: 07/08/2023 21:31:02-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br |

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural





## Informações Gerais

| | | | |
|---|---|---|---|
| Solicitante: | **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA** | Data da Solicitação: | **AGOSTO DE 2.023** |
| Proprietário: | **PREFEITURA M. DE LAGOA SANTA - IMÓVEL PARADIGMA** | Data da Vistoria: | **AGOSTO DE 2.023** |
| Endereço: | **ZONA RURAL** | Data do Laudo: | **08 DE AGOSTO DE 2.023** |
| Complemento: | **IMÓVEL PARADIGMA PARA BASE DE CÁLCULOS DE ITR** | Matrícula: | |
| Bairro: | **ZONA RURAL** | Objetivo: | **AVALIAÇÃO DE TERRAS** |
| Cidade: | **LAGOA SANTA** UF: **GO** CEP: **75813-000** | Finalidade: | **SERVIR DE MODELO PARA CÁLCULO DE ITR.** |

## Informações de Áreas

| Matrícula | | CCIR | | CAR | | Projeto do Imóvel | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área: | **48,40** ha | Área: | **48,40** ha | Área: | **48,40** ha | Área: | **48,40** ha |
| Construída: | **500,00** m² | Construída: | m² | Construída: | **100,00** m² | Construída: | **100,00** m² |
| Módulo Fiscal: | ha | Módulo Fiscal: | ha | Módulo Fiscal: | ha | Módulo Fiscal: | ha |

| ITR | | GEO | | Área Considerada | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área: | **48,40** ha | Área: | **48,40** ha | Área: | **48,40** ha | < Projeto do Imóvel |
| Construída: | m² | Construída: | m² | Construída: | **100,00** m² | < Projeto do Imóvel |
| Módulo Fiscal: | ha | Módulo Fiscal: | ha | Módulo Fiscal: | - ha | < Matrícula |

## Características do Imóvel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Topografia: | **Moderadamente Ondulado** | Cons. Do Solo: | **Boa Conservação do Solo.** |
| Drenagem: | **Muito Boa** | Estradas Internas: | **Com presença de Estradas internas de Acesso.** |
| Textura: | **Muito Boa** | Melhoramentos: | **Presença de Estradas de acesso.** |
| Util. Economica: | **Imóvel Paradigma, considerado valor 66% - Terra Núa** | Profundidade: | **Normal** |
| Aproveitamento: | **Considerado 33% do Valor do Imóvel em Aproveitado.** | Pedregosidade: | **Sem pedregosidade alterada.** |
| Pot. Produtivo: | **Potencial Produtivo, 33%** | Erosão: | **Sem presença de Erosões.** |
| Benfeitorias: | **Somente 33% do valor do Imóvel.** | Precipitação: | média regional 1500 mm / anual. |
| Altitude: | | | |

## Valor de Mercado

# R$ 975.500,00

**( NOVECENTOS E SETENTA E CINCO MIL, QUINHENTOS REAIS )**

## Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado **POR MÉDIA**, Após tratamento estatístico, considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. CONSIDERANDO-SE um imóvel rural com 66% de terra núa. Considerou-se uma propriedade paradigma com **48,40ha** de área.

Responsável Técnico: **GENILTON TEIXEIRA DO PRADO (CPF: 305.499.736-72) (RNP Nº 1405804238) (VISTO CREA/GO Nº 10.607/GO).**

Telefone de Contato: **64 98448 1198**

Identificação: **ENGº AGRÔNOMO - CREA 35.251/D/MG**

Assinatura: _____

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

**Engº Agrônomo - GENILTON TEIXEIRA DO PRADO** — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

## Avaliando

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA MODELO / PARADIGMA - PARA SERVIR DE BASE DE CÁLCULO DE ITR** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 48,40 | Área Construída: | 0,00 | | |
| Situação: | Muito boa | Preço Anunciado: | N/A | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | N/A | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | N/A | | |
| Benfeitorias | 0,33 | Contato | N/A | | |

### Classes de Solo

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | 12,1000 | 25% | VIIe,s | | |
| IIs | 24,2000 | 50% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | 0,00 | 0% |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 48,4000 | 100% |
| IIe,s | 12,1000 | 25% | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 74% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações:

## Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA SANTA RITA II** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 72,6000 | Área Construída: | 1250,00 | | |
| Situação: | Boa | Preço Anunciado: | R$ 2.650.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Normal | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,75 | Contato | 64 3640 1161 | | |

### Classes de Solo

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 33,9500 | 47% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 72,6000 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 20,5000 | 28% | VIe,s | 18,1500 | 25% | Índice Cálculado: | 62% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: IZABELA CRISTINA CASTILHO FERREIRA vendeu para GABRIELA SELLER SCAMATTI e OUTROS, em 06/07/2023. Área localizada na divisa com ITAJÁ-GO, e LAGOA SANTA-GO

## Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA JABORANDY** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 121,0000 | Área Construída: | 800,00 | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 2.125.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,65 | Contato | 64 3640 1161 | | |

### Classes de Solo

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 66,5500 | 55% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 121,0000 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 24,20 | 20% | VIe,s | 30,2500 | 25% | Índice Cálculado: | 65% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: LINDALVA CHAVES DE MORAES MONTEIRO, vendeu para FELISBERTO SAMUEL MANFRIM, em 17/04/2023

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural



**Elemento Comparativo 3**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA AURIFLAMA - 1º PAGAMENTO** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 484,2126 | Área Construída: | 2750,00 | | |
| Situação: | Muito boa | Preço Anunciado: | R$ 6.652.910,50 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,7 | Contato | 64 3640 1161 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 266,3170 | 55% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 484,2126 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 96,8425 | 20% | VIe,s | 121,0531 | 25% | Índice Cálculado: | 65% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: DÉBORA RODRIGUES DELEFINE MANFRIM, adquiriu, na forma de divisão amigável, de DANIEL RODRIGUES DELEFINE, Em 13/04/2023.

**Elemento Comparativo 4**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA SÃO SEBASTIÃO** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 238,0910 | Área Construída: | 1100,00 | | |
| Situação: | Desfavorável | Preço Anunciado: | R$ 1.700.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Normal | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,4 | Contato | 64 3640 1161 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 130,9501 | 63% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 207,1058 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 16,6330 | 8% | VIe,s | 59,5227 | 29% | Índice Cálculado: | 67% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: ANÁRIO MARIANO FILHO, vendeu para GABRIELA SELLETE SCAMATTI e OUTROS, em 24/02/2023.

**Elemento Comparativo 5**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA SANTA ANA** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 347,0896 | Área Construída: | 2525,00 | | |
| Situação: | Muito boa | Preço Anunciado: | R$ 800.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Normal | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,65 | Contato | 64 3640 1161 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 190,8993 | 55% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 347,0896 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 69,42 | 20% | VIe,s | 86,7724 | 25% | Índice Cálculado: | 65% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: PEDRO PINATTO, adquiriu de RICARDO PINATTO, em 27/01/2023

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural



**Elemento Comparativo 6**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **SITIO BEIRA RIO** | | | | |
| Bairro: | ZONA RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | GO |
| Área de Terreno (ha): | 68,1826 | Área Construída: | 1250,00 | | |
| Situação: | Ótima | Preço Anunciado: | R$ 900.000,00 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,55 | Contato | 64 3640 1161 | | |

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 36,1368 | 53% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 68,18 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 13,6365 | 20% | VIe,s | 18,4093 | 27% | Índice Cálculado: | 64% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações: KLEBER CÂNDIDO LEAL, vendeu para ALOISIO MOREIRA DE MOMA, em 11/01/2023

**Elemento Comparativo 7**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | **FAZENDA AURIFLAMA - 2º PAGAMENTO** | | | | |
| Bairro: | ZN RURAL | Cidade: | LAGOA SANTA | UF: | |
| Área de Terreno (ha): | 484,2126 | Área Construída: | 2750,00 | | |
| Situação: | Muito boa | Preço Anunciado: | R$ 6.652.910,50 | | |
| Hidrográfia: | Muito bom | Fonte: | Transação | | |
| Topográfia: | Suave Ondulado | Informante: | MÁRCIO RODRIGUES - CARTORÁRIO | | |
| Benfeitorias | 0,7 | Contato | 64 3640 1161 | | |

Inserir a foto

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | 266,3170 | 55% | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 484,21 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | 96,8425 | 20% | VIe,s | 121,0531 | 25% | Índice Cálculado: | 65% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações:

**Elemento Comparativo 8**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | | | |
| Bairro: | | Cidade: | UF: |
| Área de Terreno (ha): | | Área Construída: | |
| Situação: | | Preço Anunciado: | |
| Hidrográfia: | | Fonte: | |
| Topográfia: | | Informante: | |
| Benfeitorias | | Contato | |

Inserir a foto

**Classes de Solo**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | | IIIw(a) | | | IVe,s | | | VIIe,s | | |
| IIs | | | IIIe | | | Vw(a) | | | VIII | | |
| IIe | | | IIIe,s | | | VIe | | | Áterreno(ha): | 0,00 | 100% |
| IIe,s | | | IVs | | | VIe,s | | | Índice Cálculado: | 0% | |
| IIIs | | | IVe | | | VIIe | | | | | |

Observações:

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

**Engª Agrônomo - GENILTON TEIXEIRA DO PRADO** — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

**Homogeneização de Dados**

| A | VI de Mercado | Á. de Terreno | F. Oferta | Unit/ha | Área | Situação | Topografia | Uso terras | | | | Produto Fatores | Unit-ha Homo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R$ 2.650.000,00 | 72,60 | 1,00 | R$ 36.501,38 | 1,000 | 1,056 | 1,000 | 1,190 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,26 | R$ 45.845,88 |
| 2 | R$ 2.125.000,00 | 121,00 | 1,00 | R$ 17.561,98 | 1,000 | 0,950 | 1,000 | 1,133 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,08 | R$ 18.894,69 |
| 3 | R$ 6.652.910,50 | 484,21 | 1,00 | R$ 13.739,65 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,133 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,13 | R$ 15.560,31 |
| 4 | R$ 1.700.000,00 | 238,09 | 1,00 | R$ 7.140,13 | 1,000 | 1,188 | 1,000 | 1,095 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,30 | R$ 9.283,58 |
| 5 | R$ 800.000,00 | 347,09 | 1,00 | R$ 2.304,88 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,133 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,13 | R$ 2.610,30 |
| 6 | R$ 900.000,00 | 68,18 | 1,00 | R$ 13.199,85 | 1,000 | 0,950 | 1,000 | 1,155 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,10 | R$ 14.478,15 |
| 7 | R$ 6.652.910,50 | 484,21 | 1,00 | R$ 13.739,65 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,133 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,13 | R$ 15.560,31 |

| | |
|---|---|
| Média | R$ 14.883,93 |
| Desvio | 10786,87 |
| Coef. de variação | 0,72 |

| | |
|---|---|
| Média | R$ 17.461,89 |
| Desvio | 1916,68 |
| Coef. de variação | 0,11 |

| | |
|---|---|
| Média Saneada | R$ 16.123,37 |
| Limite Inferior | R$ 12.223,32 |
| Limite Superior | R$ 22.700,45 |
| Amostras Saneadas | 4 |
| Amostras Descartadas | 3 |

| Valor de Mercado | Área (ha) | x | Unit/ha | x | Fator Ajuste | = | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 48,40 | | R$16.123,37 | | 1,25 | | R$ 975.500,00 |

**Tratamento Estátistico**

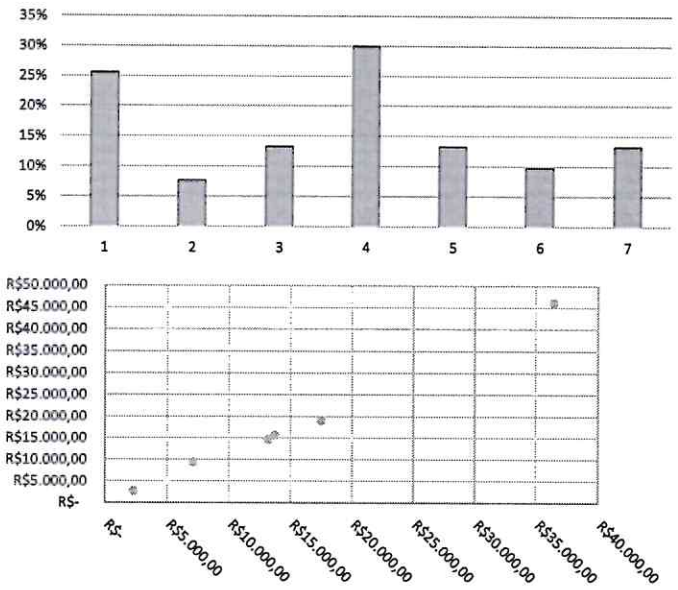
**DADOS**

| | |
|---|---|
| Número de Amostras Coletados: | 7 |
| Número de Amostras Saneados: | 4 |
| Limite Inferior (p/ha): | R$ 12.223,32 |
| Média Aritmética (p/ha): | R$ 17.461,89 |
| Limite Superior (p/ha): | R$ 22.700,45 |
| Média Saneada (p/ha): | R$ 16.123,37 |
| T. de Student: | 1,638 |
| Desvio Padrão: | 1916,68 |
| Coeficiente de Variação: | 0,110 |

**INTERVALO DE CONFIABILIDADE**

| | | |
|---|---|---|
| Resultado(p/ha): | | R$ 1.569,52 |
| Inferior (p/ha): | -9,88% | R$ 15.892,37 |
| Superior (p/ha): | 8,25% | R$ 19.031,41 |
| Amplitude Total | | 18,12% |

**Residual % e Dispersão**




**Comentários sobre o cálculo**

O Valor encontrado para avaliação da **TERRA NÚA**, Considera-se ou equivale-se a 66% do valor encontrado neste trabalho AVALIATÓRIO, RESULTANDO-SE EM 66% DE **R$97.550,00** por alqueirão goiano, Resultando-se em **R$64.383,00** (ou R$ 13.302,27 por hectare), Considerando-se uma análise como parâmetro de valor **MÉDIO**, praticado na região; Sendo terras com APTIDÃO DE USO - PASTAGENS "PLANTADAS". As distintas Terras com seus Usos e/ou tribuições, seguem em Tabela 01- em Anexo.

# Laudo de Avaliação - Imóvel Rural



## Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

### Fundamentação

**Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item | Descrição | |
|---|---|---|
| 1 | Caracterização do bem avaliando<br>**Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento** | **2 Pontos** |
| 2 | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados<br>**5** | **2 Pontos** |
| 3 | Apresentação dos dados<br>**Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem** | **2 Pontos** |
| 4 | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)<br>**Publicações** | **2 Pontos** |
| 5 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores<br>**0,70 a 1,40** | **2 Pontos** |

**Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Item | Descrição |
|---|---|
| 1 | Pontos obtidos<br>**10 Pontos** |
| 2 | Itens Obrigatórios<br>**2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I** |
| 3 | Grau de Fundamentação Obtido<br>**Grau II** |

### Precisão

**Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado**

| | |
|---|---|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido<br>**18,12%** |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br>**Grau III** |