

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: 05 DE MARÇO DE 2026.

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*

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 01/01/2026 a 05/03/2026.

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 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:

São João d'Aliança, conhecida como o "Portal da Chapada dos Veadeiros" em Goiás, possui um solo típico do bioma Cerrado, caracterizado por sua aptidão para o agronegócio, especialmente na produção de grãos, e potencial turístico. A região, situada no nordeste goiano, é marcada por terrenos rurais produtivos e forte expansão agrícola, muitas vezes utilizando tecnologia para otimização.

- **Localização:** Região Norte Goiano, Chapada dos Veadeiros.
- **Distâncias:** 152 km de Brasília (via BR-020) e 331 km de Goiânia.
- **Área:** 3.334,455 km².
- **Coordenadas:** 14°42'41"S 47°30'58"W
- **Elevação** 986 m (3.235 pés)

- **Bioma:** 100% Cerrado, com vegetação típica e solos com boa aptidão para mecanização.
- A região é rica em recursos hídricos, com destaque para a Cachoeira do Dragão e a Cachoeira do Label, atraindo turismo ecológico.

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.

Os municípios vizinhos são:

Norte: Alto Paraíso de Goiás

Sul: Formosa e Água Fria de Goiás

Leste: Flores de Goiás

Oeste: Niquelândia

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 homogeneizada 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\$ 75.373,14	R\$ 15.572,96
<i>II - Terra de lavoura aptidão regular</i>	R\$ 64.067,23	R\$ 13.237,03
<i>III - Terra de lavoura aptidão restrita</i>	R\$ 47.604,02	R\$ 9.835,54
<i>IV - Terra de pastagem plantada</i>	R\$ 23.629,87	R\$ 4.882,21
<i>V - Terra de silvicultura</i>	R\$ 17.516,98	R\$ 3.619,21
<i>VI - Terra de fauna e flora e preservação</i>	R\$ 8.758,54	R\$ 1.809,62

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.

SUPERFÍCIE: 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 melhoria (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:

CATEGORIA DA TERRA	VALOR POR HECTARE
<i>I - Terra de lavoura aptidão boa</i>	R\$ 15.572,96
<i>II - Terra de lavoura aptidão regular</i>	R\$ 13.237,03
<i>III - Terra de lavoura aptidão restrita</i>	R\$ 9.835,54
<i>IV - Terra de pastagem plantada</i>	R\$ 4.882,21
<i>V - Terra de silvicultura</i>	R\$ 3.619,21
<i>VI - Terra de fauna e flora e preservação</i>	R\$ 1.809,62

Rui Ramos Lopes

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



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)

RUI RAMOS LOPES

Título profissional: **Engenheiro Agrônomo,**

RNP: **1000684857**

Registro: **12876/D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA**

Rua GOIAS, Nº 629

Quadra: SN Lote: SN

E-Mail:

Contrato: 00

Complemento:

Celebrado em: 05/01/2026

Bairro: CENTRO

Cidade: Sao Joao DAlianca-GO

Valor Obra/Serviço R\$: 5.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: **01.313.113/0001-00**

CEP: 73760-000

Fone: (62)996127331

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Rua GOIAS, Nº 629

Quadra: SN Lote: SN

Data de Início: 05/01/2026

Finalidade: **Outro**

Proprietário(a): **MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA**

E-Mail:

Complemento:

Previsão término: 30/09/2026

Bairro: CENTRO

Cidade: Sao Joao DAlianca-GO

Coordenadas Geográficas: -14.4353041,-47.3706554

CPF/CNPJ: **01.313.113/0001-00**

Fone: (62) 996127331

CEP: 73760-000

Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA

AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

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(a) 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(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART

Quantidade 1,00
Unidade UNIDADES

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS PARA 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

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
Data

Rui Ramos Lopes

RUI RAMOS LOPES - CPF: 282.589.241-68

MUNICIPIO DE SAO JOAO D'ALIANCA - CPF/CNPJ: 01.313.113/0001-00

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(a) profissional e do(a) 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



Valor da ART:
108,39

Registrada em
24/03/2026

Valor Pago
R\$ 108,39

Nosso Numero
28320690126090011

Situação
Registrada/OK

Não possui
Livro de Ordem

Não Possui
CAT