

# LAUDO VTN – CRISTALÂNDIA – TO - 2020

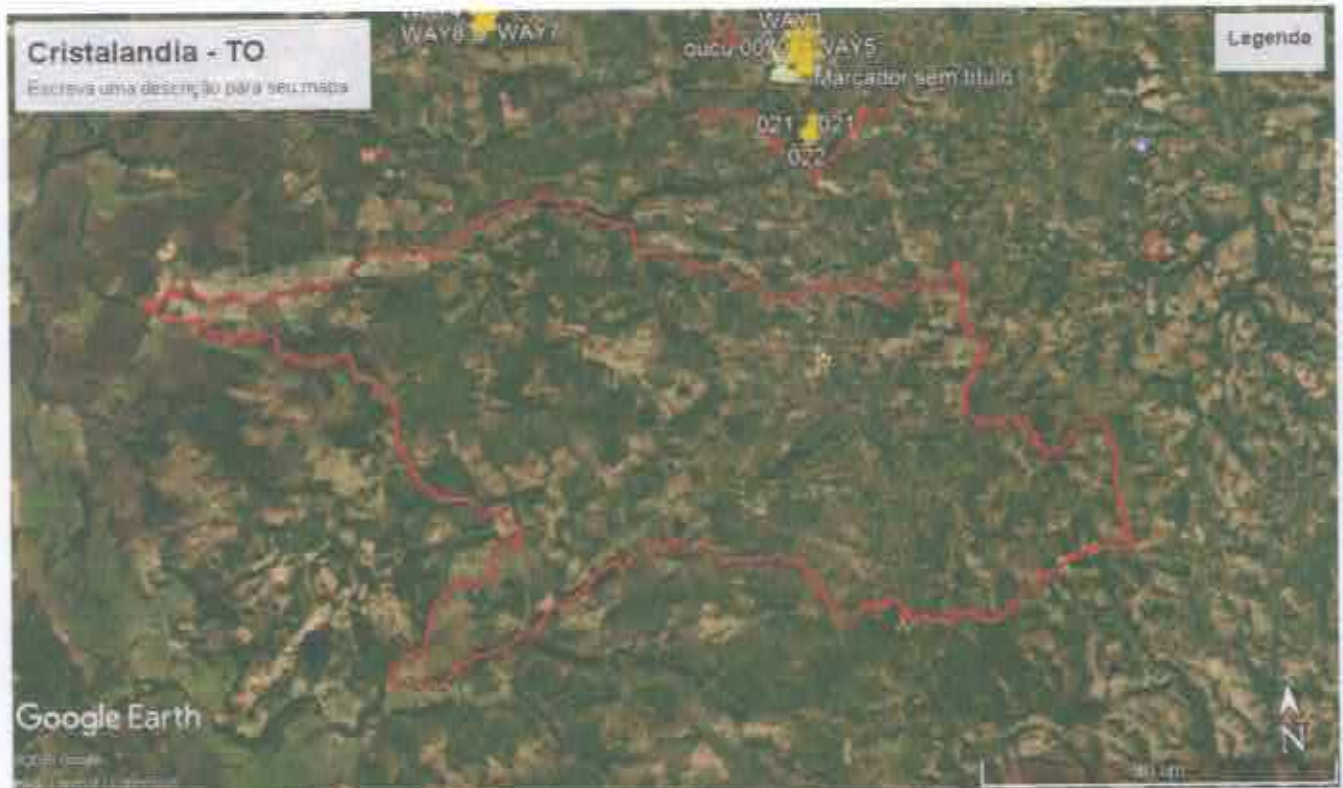
## Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019

**Requerente:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTALÂNDIA- TO, localizada no endereço Praça Pedro Braz, nº 01, Setor Central, na cidade de Cristalândia - TO, CEP 77490-000.

**Responsável Técnico:** RAFAEL SODRÉ DORJÓ, Engenheiro Agrônomo - CREA/TO – 180.162 D, Registro Nacional - RNP 2402617160, telefone (63) 984914425, e-mail rafaelsoadreagro@hotmail.com.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua VTN do município de Cristalândia – TO para o ano de 2020.

### Do Município:



*Sodre*  
**Rafael Sodré Dorjó**  
Engº Agrônomo  
CREA 180.162/D-TO

O município de Cristalândia - TO tem uma população de 7.234 habitantes segundo IBGE/2010 território de 1.848,231 km<sup>2</sup>, localizada na mesoregiao Ocidental do Tocantins, situada na Microregião do Rio Formoso, bacia hidrográfica do rio Araguaia.

Está localizado na região centro Norte do Bioma do Cerrado e com altitude média de 286 metros do nível do mar. Pertence a bacia hidrográfica do Rio Araguaia e seu clima, segunda a classificação de Koppen é do tipo Aw, quente e úmido com chuvas no verão , e estação seca bem definida.

Dados coletados pela Secretaria de Planejamento do Estado do Tocantins - Seplan-TO que possui altos índices de umidade na época chuvosa, com média de 1.800 a 2.000 mm e podendo apresentar veranicos nessas épocas chuvosas. Possui potencial agrícola e pecuário. Suas vias de acesso são pavimentações asfaltadas para Nova Rosalandia, Lagoa da Confusão e Pium. Os tipos de solo existentes na região de Cristalândia são Neossolos, Gleissolos, Cambisolos, Plintososlos e Latossolos, com textura média de argila e também alguns locais possui textura arenosa. Maioria dos solos são de baixa fertilidade natural e baixos teores de matéria orgânica. A baixa fertilidade encontrada nos solos de Tailândia, aliada ao baixo nível tecnológico existente na região, é um fator limitante do uso do solo, requer um maior planejamento e adoções de novas tecnologias e insumos como uso de calcário e adubação química para aumentar as produtividade e conservar o uso do solo.

O relevo varia de plano a suave ondulado. O município existe uma predominância de ocupação do solo com pastagens e áreas pontuais com o plantio de culturas anuais (soja e milho) e de culturas perenes como a seringueira e Eucalipto.

Como principais atividades econômicas de Cristalândia - To está a agropecuária, com a predominância de pequenas propriedades produzindo arroz, soja, milho e

*Bodhe*  
Rafael Sodré D 1776  
Engº Agrônomo  
CREA 180.162/O-TO



feijão e criação de gado de cria, recria e engorda (corte) e leiteiro de forma extensiva.

Região servida por malhas rodoviárias de regular/boa qualidade, com fácil acesso às cidades circunvizinhas como Lagoa da Confusão, Nova Rosalandia, Pium e Paraíso do Tocantins.

Rede de energia elétrica: uma boa parte dos imóveis rurais nesta região conta com rede trifásica de alimentação.

Telefonia rural (via celular ou comum) em boa parte dos imóveis desta região.

#### **Descrição simplificada da metodologia:**

Aceitando-se que se trata de um método direto, onde o grau de subjetividade da avaliação é minimizado, para a determinação do Valor da Terra Nua das propriedades, adotamos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, com algumas particularidades.

No entanto diante da necessidade de se chegar aos valores das terras nuas para cada cidade individualmente, a RECEITA FEDERAL BRASILEIRA, instituiu a **Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**, ao qual divide as áreas em rurais em 6 categorias, a saber:

A - Solo com Aptidão Agrícola boa; Trata-se de terras sem limitações significativas para produção sustentada, o custo com insumos não ultrapassa o mínimo aceitável.

B - Solo com Aptidão Agrícola Regular: São Terras que apresentam limitações moderadas para a produção sustentada, as limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, necessitando de insumos de forma a aumentar as vantagens globais a serem obtidas com o uso. Ainda que atrativas essas vantagens sejam sensivelmente inferiores as vantagens auferidas das terras de classe boa.

C - Solo com Aptidão Agrícola Restrita: São áreas que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando-se as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou então aumentam os insumos necessários, de forma que os custos só seriam justificados marginalmente.

D - Pastagem Plantada: Áreas de pecuária onde foram feitos investimentos no pasto, plantio de terminada cultura que onerou um valor considerável de investimento na propriedade e que serviu de alimentos para o gado.

E - Pastagem Natural: São áreas de pastagem onde o único investimento é a cerca do piquete, o pasto consumido pelo gado são naturais.

F - Preservação de Fauna e Flora: São áreas conhecidas com Reserva Legal, que possuem muitas vezes Áreas de Preservação Permanente, áreas estas que devem ser Conservadas e ou Preservadas, obedecendo-se a legislação vigente.

## DOS LEVANTAMENTOS

Conforme Instrução Normativa 1877/2019 da RFB: As informações fornecidas à RFB devem refletir um valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare, conforme metodologia apontada em levantamento de preços baseado em transações, ofertas ou opiniões.

Obedecendo aos artigos da Instrução Normativa citada e aceitando a complexidade de chegar-se a valores justos para cada categoria, iniciamos uma pesquisa de preços de mercado para cada caso, foram consultados intermediadores de vendas de terras na região, negócios realizados e concretizados, além da tabela de VTN elaborada



pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, chegando - se a um banco de dados e informações sobre o mercado de imóveis rurais local.

No que tange à liquidez, segundo Incra (2014) devemos observar:

“a) Número de negócios realizados – NR por período para todo o mercado; número e porcentagem por tipologia de uso em relação ao número total de elementos do MRT;

b) Velocidade de venda (VV) por tipologia de uso e por MRT - número de imóveis transacionados por período de tempo;

c) Média de meses para realização de venda por tipologia de uso e por MRT - média de tempo transcorrido entre o início da divulgação da oferta até a efetivação da transação;

d) Comparação da velocidade de venda (VV) entre MRT;

e) Outros indicadores relevantes, desde que justificados. Pelos pontos acima, no mercado aquecido os valores de imóveis tendem a ser maiores, no caso contrário eles serão menores. Sendo neste, mais favorável ao comprador, que pode solicitar maiores descontos (fator elasticidade) e condições de pagamento (prazo). Naquele, o vendedor tem maior poder no negócio e, portanto, diminui a fator elasticidade e prazo.

Quanto ao perfil de compradores e vendedores, que tem papel decisivo nos preços, segundo o Incra (2014) isto pode justificar que seja feita uma “análise sobre perfil dos compradores e vendedores contendo as seguintes informações: origem geográfica (município; região; do Estado; de fora do Estado; de outras regiões – N, NO, S, NE, CO; estrangeiros); atividade econômica (grupo de interesses); setor da cadeia produtiva (grupo de interesses); pessoa física ou jurídica.”.

As informações levantadas referentes aos valores para cada categoria de terra da região geraram um banco de dados, que foram os balizadores para se chegar aos valores que serão apresentados a seguir.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO UTILIZADO

Para se chegar aos valores finais para cada categoria de terra, foi tomado o seguinte procedimento;

Para áreas sem benfeitorias, com a terra nua de fato, foi feito a média simples, somando-se os valores por hectare das terras encontradas a venda, e com base nas ultimas transações efetuadas no município, dividindo-se por n (quantidade de valores encontrados), temos a média simples.

Contudo, buscando aproximar-se mais dos valores reais, investigou-se o preço de áreas que possuem benfeitorias, para estes casos estimaram-se os valores de benfeitorias da propriedade, notadamente tendo cada propriedade um valor de benfeitoria, após isso se diminuiu do valor total da área, restando apenas o Valor da Terra Nua, então se aplicou a média simples.

### 3. ITENS A SEREM CONSIDERADOS.

Sabemos que cada imóvel rural possui suas particularidades, fato esse que implica diretamente no seu valor de mercado, podendo valorizá-lo ou desvalorizá-lo.

Elencaremos alguns dos principais fatores que devem ser observados durante a avaliação de um imóvel, sendo mais comuns e de fácil identificação as definições a seguir:

#### **Localização Geográfica:**

Distância do centro consumidor tem-se as seguintes situações distintas;

Muito Próximo: 0 -10 km;

Próximo: 10 a 50 Km;

Distante: 50 a 80 Km;

Muito Distante: mais de 80 km do centro consumidor.

### **Acesso a Propriedade:**

Muito bom: Área Servida por uma rodovia pavimentada;

Bom: Rodovia não asfaltada, mas com ótima trafegabilidade;

Regular: Rodovias Cascalhadas, mas com limitações devido a sua pobre manutenção;

Ruim: Estradas Construídas sem projetos ou planejamento, restrita a tráfego de veículos leves;

Péssimo: Estradas que não oferecem condições de tráfego.

### **Capacidade de Uso e Aptidão Agrícola dos Solos**

São Classificadas Basicamente em 4 tipos:

**Classe Boa.**

**Classe Regular.**

**Classe Restrita.**

As classes acima obedecem aos mesmos critérios mencionados anteriormente em relação à aptidão do solo.

**Classe Inapta:** Condições que excluem a produção sustentada, não gerando qualquer expectativa de lucro real.

### **Nível de Manejo.**

São definidos em 3 níveis, a visam diagnosticar o comportamento das terras em diferentes níveis tecnológicos, as indicações são feitas através das letras A, B e C.

Descrevendo se:

**Áreas com nível de manejo A:** São Tomadas Ações que refletem um baixo nível tecnológico, alguns casos utilizam-se tração animal em implementos agrícolas simples.



**Áreas com nível de manejo B:** Baseia-se em práticas que refletem um médio nível tecnológico; com modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras das terras e das lavouras.

**Áreas com nível de manejo C:** Alto Nível tecnológico, muito capital investido, motomecanização está presente nas diversas fases das operações agrícolas.

Diante das situações apresentadas, estabeleceram-se os seguintes valores para as terras no Município de Cristalândia/TO.

Ano 2020	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Valor Médio (R\$)	1.650,00	1.450,00	1.377,00	1.377,00	1.102,00	826,00

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerram-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Cristalândia - TO, 12 de Junho de 2020

  
RAFAEL SODRÉ DORJÓ  
CREA/TO 180.162 D/TO

*Rafael Sodré Dorjô*  
Engº Agrônomo  
CREA 180.162/D-TO



## BIBLIOGRAFIA

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

INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – Disponível em <https://incra.gov.br/>

SEPLAN-TO – SECRETARIA DA FAZENDA E PLANEJAMENTO DO ESTADO DO TOCANTINS – Disponível em: <http://www.sefaz.to.gov.br/zoneamento/>

SEPLAN-TO – SECRETARIA DA FAZENDA E PLANEJAMENTO DO ESTADO DO TOCANTINS  
<https://central3.to.gov.br/arquivo/472296/>

RFB – RECEITA FEDERAL DO BRASIL – Disponível em <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=99225>

*Rafael*  
Rafael Souto D. Nijó  
Engº Agrônomo  
CREA 180.182/3-TO