

AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR TERRA NUA
GLORIA DE DOURADOS - MS

Lauda Agronômico 2025

DADOS GERAIS

EMPRESA CONTRATADA

Agronômica Projetos e Consultoria Agropecuária

CNPJ: 32.665.900.0001-44

Email : financeiroagronomica21@gmail.com

Endereço: R. Elia Khalil Saad, 3845, Sala 1 - Dourados, MS, 79824-368

Registro Crea PJ: 20.310/MS

RESPONSÁVEL TECNICO

Paula Veiga

CPF: XXXXXXXXXXXX

Formação: Engenheira Agrônoma

Registro Crea PF: 62.472/MS

RNP :1317732634

(67) 98182-5412

Email: engpaulaveiga@gmail.com

1. OBJETO

Este laudo técnico busca determinar o Valor da Terra Nua (VTN), conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Glória de Dourados-MS baseado na INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB N° 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019, tendo como base as transações feitas entre os meses de Janeiro e Dezembro de 2024, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto Territorial Rural.

2. FUNDAMENTOS LEGAIS

- Instrução Normativa RFB N° 1877 de 14 de Março de 2019

Disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para fins de arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, na hipótese prevista no art. 14 da lei n° 9.393 de 19 de dezembro de 1996.

§ 1º Para efeito no disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valor de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporária, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei n° 8.629 de 25 de fevereiro de 1993:

I – Localização do Imóvel

II – Aptidão agrícola e ;

III – Dimensão do imóvel.

3. DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto na Instrução Normativa, considera-se :

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; pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes a produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

IV- Pastagem Plantada - Terra inapta a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes a 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 os usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.

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

O VTN (Valor da Terra Nua) deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal e obedecer critérios estabelecidos na NBR - Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O município deve ainda anexar ao laudo o comprovante de recolhimento da ART - Anotação de responsabilidade Técnica/CREA do profissional responsável pelo laudo, sendo que tais documentos deverão permanecer arquivados pelo município com a finalidade de fornecer sustentação legal a possíveis lançamentos de ITR referente ao respectivo exercício.

4. DEFINIÇÕES DA TERRA NUA

A Norma Brasileira - NBR item 14.653-3 de 2004 define a terra nua da seguinte forma: "terra sem produção vegetal ou vegetação natural". A Terra Nua para efeito do ITR - Imposto Territorial Rural, é o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com a sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. Ainda recomenda que, nas avaliações das terras nuas, deve ser empregado preferencialmente o método comparativo de dados de mercado sendo que a determinação do valor da terra nua deduzindo-se as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes.

5. CONCEITOS E NORMAS ADOTADAS PARA A AVALIAÇÃO

Avaliação de bens é definida como a análise técnica realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. No presente caso procurou-se definir a quantia mais provável pelo valor da terra nua - VTN, ao período de 2.025 ao qual se atribuiria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições das normas vigentes.

A Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis, BR 14.653 - Observado nos fundamentos de Direito, determina a Instrução Normativa 1.877/2019 da Receita Federal do Brasil, os valores demonstrados pelo município devem vir acompanhados de Laudo Técnico por profissional habilitado. Para tanto, dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas, da Norma Brasileira - NBR 14653, que trata sobre conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

Segundo a NBR, deve-se levantar as características da região, como os aspectos físicos, relevo, solo, tipos de ocupação recursos hídricos, bem como da caracterização da terra, como a identificação da vegetação, pedologia, declividade e aptidão agrícola. Todos os fatores supracitados, conforme avaliação técnica, servirão de base para determinar os fatores componente da avaliação do valor da terra.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO E DIAGNÓSTICO DA REGIÃO

6.1 – CLIMA

O clima pode ser caracterizado diante de variáveis mensuradas, tais como, precipitação, temperatura, umidade, entre outras. O comportamento desses fatores reflete na atmosfera local. As características naturais, a localização geográfica a altitude e as diferentes massas de ar estão relacionadas com o clima da região.

De acordo com a classificação Köppen-Geiger, o clima da região de Glória de Dourados – MS é classificado como Subtropical Úmido, tipo Ca – clima temperado úmido com verão quente. O clima é caracterizado por ser quente e temperado, com pluviosidade bem distribuída ao longo do ano. Mesmo nos meses mais secos, ainda ocorrem chuvas significativas, com índice efetivo de umidade anual variando entre 40% a 60%.

A temperatura média anual é de aproximadamente 22°C, podendo ocorrer quedas abaixo de 5°C no inverno e atingir máximas superiores a 38°C no verão. A precipitação pluviométrica média anual situa-se entre 1.400 mm a 1.700 mm, com excedente hídrico de 700 a 1.100 mm durante cerca de cinco a seis meses, e uma deficiência hídrica variando de 300 a 450

mm, concentrada em um período de três a quatro meses.

6.2 - GEOLOGIA

A geologia do município de Glória de Dourados – MS é caracterizada pela presença de rochas do período Cretáceo, especificamente do Grupo São Bento, que inclui a Formação Serra Geral, predominando a basalto como material geológico. Essas rochas têm cores variando entre verde e cinza-escuro. Além disso, a região apresenta a presença de arenitos intercalados, que indicam origem eólica, com alguns indícios de processos subaquáticos, visíveis ao longo da faixa de domínio do basalto.

No Período Quaternário Pleistoceno, o município possui a Formação Ponta Porã, com uma fácies basal formada por intercalações argilo-siltosas, recobertas por sedimentos mais recentes, comuns à região.

6.3 – SOLOS

No município de Glória de Dourados – MS, predomina o Latossolo, mais especificamente o Latossolo Roxo. Estes são solos minerais, não-hidromórficos, profundos (geralmente superiores a 2 metros), com horizontes B bastante espessos (> 50 cm) e uma sequência de horizontes A, B e C pouco diferenciados. Apresentam estrutura granular muito pequena e, quando secos, são macios, tornando-se altamente friáveis quando úmidos. O teor de silte é inferior a 20%, enquanto a argila varia entre 15% e 80%.

Esses solos possuem alta permeabilidade à água, permitindo sua utilização em diversas condições de umidade. São indicados para a agricultura, com potencial para culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento. Em termos de relevo, os latossolos estão localizados em áreas de terreno plano a suave-ondulado, com declividade que raramente ultrapassa os 7%, o que facilita a mecanização agrícola.

Além de sua profundidade e boa drenagem, os Latossolos Roxos de Glória de Dourados são porosos, bem permeáveis e de fácil preparo, mesmo quando contêm maior teor de argila. Embora possuam alto potencial para atividades agropecuárias, uma parte de sua área deve ser preservada, mantendo a reserva legal, em conformidade com a legislação ambiental, a fim de proteger a biodiversidade local, conforme recomendado pela EMBRAPA (2006).

6.4 – RECURSOS HÍDRICOS

A Lei Federal nº 9.433 de 1997 estabelece a bacia hidrográfica como a unidade físico-territorial para o gerenciamento dos recursos hídricos. O Estado de Mato Grosso do Sul é privilegiado em relação aos recursos hídricos, inserido nas Regiões Hidrográficas do Rio Paraná e do Rio Paraguai. O município de Glória de Dourados – MS está inserido na Bacia do Rio Paraná, pertencente à Bacia do Rio da Prata, e à UPG (Unidade de Planejamento e Gerenciamento) Rio Amambai. Os principais cursos d'água que atravessam o município são:

- Rio Amambai: Afluente pela margem direita do Rio Paraná; serve de limite natural entre os municípios de Glória de Dourados e Coronel Sapucaia, e entre Glória de Dourados e Amambai — pertencente à Bacia do Rio Paraná.
- Rio Correntes: Afluente pela margem esquerda do Rio Amambai, no município de Glória de Dourados — pertencente à Bacia do Rio Paraná.
- Rio Guaembeperi: Afluente pela margem esquerda do Rio Amambai, com nascente próximo a Sanga Puitã e que faz divisa entre os municípios de Ponta Porã e Glória de Dourados — Bacia do Rio Paraná.
- Rio Emboscada: Afluente pela margem esquerda do Rio Verde, no município de Glória de Dourados — pertencente à Bacia do Rio Paraná.
- Rio Verde: Afluente do Rio Amambai, no município de Glória de Dourados — Bacia do Rio Paraná.

6.5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O crescimento do setor agropecuário se deve, principalmente, ao momento em que o agronegócio vive, com a oferta de preços atrativos em culturas como a soja ou a pecuária, este tem sido o setor mais estável no país ultimamente, possibilitando, pelo menos nos próximos anos, um retorno seguro para quem vive da produção primária. Sendo assim a avaliação é feita com base no imóvel quando a sua alta liquidez.

7. METODOLOGIA

A metodologia adotada para a elaboração deste laudo de Valor da Terra Nua (VTN) no município de Glória de Dourados - MS seguiu as diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa RFB nº 1.151/2011 e considera o uso das informações geoespaciais e dados técnicos disponíveis para a caracterização do imóvel rural. A seguir, detalham-se as A metodologia será aplicada em 2 etapas, a primeira será o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (1), o qual compara dados de mercado assemelhados quanto a características do local, aplicação de tratamento técnico dos atributos dos elementos

comparáveis e constituintes da amostra. Em segunda etapa será como base os valores do laudo feito pelo profissional do ano anterior aplicando-se valor do índice IPCA-E - índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Espacial (2), ao final será feita média entre os valores encontrados.

A correlação de preços entre os elementos da amostragem, pelo método comparativo permitiu aferir com boa margem de segurança os níveis de preços de terra nua praticados. Aplicou-se tratamento matemático de média aritmética para chegar aos resultados, a média se obtém pela fórmula:

$$\text{Média Aritmética} = (x1 + x2 + x3 + \dots + xn) / n$$

Para tratamento dos dados obtidos junto ao mercado utilizou-se o tratamento por fatores, realizando a homogeneização por fatores, por meio do Excel, buscando obter o valor unitário de mercado de terra nua, com aplicação de situação paradigma. Para o tratamento dos 6 elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário, foi utilizado os seguintes fatores de homogeneização:

- Fator área (Fa) - Área do elemento da amostra/área do avaliando)^n, onde n=0,125 se a diferença for >30% e o n=0,250 se a diferença for <30%.
- Fator fonte (Ff) - é a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando. Pelo fato de todos os elementos utilizados serem vendas efetivas, considerou-se o índice igual a 1,0 pra todos os elementos.
- Fator localização (Fm) - Aplicado índice de 1,0 para todos os elementos, uma vez que todos estão situados em Glória de Dourados-MS, caracterizando situação semelhante.

Para determinação do coeficiente conforme solicitado pela Receita Federal, foram utilizados os índices agrônômicos de ajuste para o valor das terras em função das diversas classes de capacidade de uso, conforme escala sugerida por Mendes Sobrinho, cotada por Kozma (1984).

Classe de Capacidade de Uso Índice de Ajuste (coeficiente)

Classe 1 (Muito Boa)	1.00
Classe 2 (Boa)	0.75
Classe 3 (Média)	0.60
Classe 4 (Pobre)	0.50
Classe 5 (Muito Pobre)	0.40
Classe 6 (Excepcionalmente Pobre)	0.25
Classe 7 (Imprópria)	0.10

KOZMA, F. S. "O Valor da Terra e a Classificação da Capacidade de Uso." In: MENDES SOBRINHO, L. *Manual de Avaliação de Imóveis Rurais*. 1984.

A partir da obtenção do Coeficiente, conforme demonstrado anteriormente, seu percentual é multiplicado pelo valor médio de mercado, de modo a obter o valor médio de mercado para cada aptidão agrícola.

Situação	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	Classe V	Classes VI, VII, VIII
Ótima	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,300
Muito Boa	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,285
Boa	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,270
Desfavorável	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,240
Má	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,225
Péssima	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,210

KOZMA, M. C. F. da S. (1984). *Manual de Avaliação de Imóveis Rurais*. Adaptado por Mendes Sobrinho.

8. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Id	Matricula	Endereço	Motivo	Quantidade	Valor/há	Valor
1	9783	Parte do Lote 26, Quadra 45 - 4ª Linha Poente	Permita sem torna	2,98	R\$ 83.892,62	R\$ 250.000,01
2	1921	Parte do Lote 23 e 25, Quadra 44 - 3ª Linha Nascente	Compra e Venda	4,84	R\$ 44.603,03	R\$ 215.878,67
3	13045	Lote Rural 78, Quadra 39 - 3ª Linha Poente	Compra e Venda	20,66	R\$ 46.139,88	R\$ 953.249,92
4	12.898	Lote Rural, 68, QD 39 - 3ª Linha Poente	Compra e Venda	16,98	R\$ 45.014,84	R\$ 764.351,98
5	10.853	Lote Rural 49 e Parte do 50, QD 49 - 4ª Linha Nascente	Compra e Venda	27,83	R\$ 7.905,14	R\$ 220.000,05
6	9.868	Parte do Lote 3, Quadra 45, 3ª linha m 2 Poente	Compra e Venda	3,89	R\$ 38.560,41	R\$ 149.999,99

7	9.868	Parte do Lote 3 - Quadra 45, 3ª linha 2 Poente	Compra e Venda	4,87	R\$ 41.067,76	R\$ 199.999,99
8	3.180	Lote Rural 53, Quadra 62 - 7ª Linha	Sessão direito hereditário	30,00	R\$ 22.500,00	R\$ 675.000,00
G	9.310	Parte do Lote 30, qd 55, 6ª linha	Compra e Venda	2,10	R\$ 47.619,05	R\$ 100.000,01
10	8.260	Lote 49, Qd 34 - Linha Barreirão	Compra e Venda	29,42	R\$ 52.685,25	R\$ 1.550.000,06
11	0.080	Parte do Lote 60, QD 39 - 3ª Linha Poente	Compra e Venda	16,98	R\$ 23.557,12	R\$ 399.999,90
12	9.273	Parte do Lote 14, QD 37, 3ª Linha Nascente	Doação	13,94	R\$ 53.802,01	R\$ 750.000,02
13	3.207	Parte do Lote 40, QD 50 - 5ª Linha Poente	Doação	4,84	R\$ 38.223,14	R\$ 185.000,00
14	13.041	Parte do Lote 43, QD 37 - Linha Barreirão Poente	Compra e Venda	19,36	R\$ 40.000,00	R\$ 774.400,00
15	12.463	Parte do Lote 21, QD 61 - 7ª Linha Nascente	Compra e Venda	6,98	R\$ 24.355,30	R\$ 169.999,99
16	12.682	Parte do Lote 55, QD 50 - 4ª Linha Poente	Compra e Venda	6,25	R\$ 21.440,00	R\$ 134.000,00
17	10.768	Parte do Lote 62, QD 50 - 5ª Linha Poente	Compra e Venda	3,62	R\$ 25.414,36	R\$ 91.999,98
18	10.854	Parte do Lote 51,53, QD 49 - 4ª Linha Nascente	Compra e Venda	30,88	R\$ 14.572,54	R\$ 450.000,04
1G	12.899	Lote 68, QD 39, 3ª Linha Poente	Compra e Venda	16,98	R\$ 38.280,33	R\$ 650.000,00
20	0.987	Parte dos Lotes 70 e 72, QD 50 - 5ª Linha	Compra e Venda	3,60	R\$ 48.055,55	R\$ 172.999,98
21	12.907	Gleba 8 - Lote 18 - QD 45 - 4ª Linha Poente	Compra e Venda	3,04	R\$ 29.605,26	R\$ 89.999,99
22	12.909	Gleba 10 - Lote 18 - QD 45 - 4ª Linha Poente	Compra e Venda	3,04	R\$ 29.605,26	R\$ 89.999,99
23	5705	Parte do Lote 20, QD 58 - 7ª Linha	Compra e Venda	2,46	R\$ 41.869,92	R\$ 103.000,00
24	10.780	Parte do Lote 33, QD 59 - 6ª Linha Poente	Compra e Venda	22,64	R\$ 30.782,66	R\$ 696.919,42
25	0.272	Parte do Lote 25, QD 38 - Linha Igassu	Compra e Venda	11,13	R\$ 22.845,62	R\$ 254.271,75
26	8954	Parte do Lote 25, QD 38 - Linha Igassu	Compra e Venda	5,32	R\$ 46.766,63	R\$ 248.798,47
27	10.234	Lote 7, ASS BETEL - Linha Igassu	Compra e Venda	3,52	R\$ 48.295,45	R\$ 169.999,98
28	4443	Parte do Lote 48, QD 50 - 5ª Linha	Compra e Venda	3,00	R\$ 33.333,33	R\$ 99.999,99
2G	9068	Parte do Lote 50, QD 50 - 5ª Linha	Compra e Venda	4,84	R\$ 41.322,31	R\$ 199.999,98

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO DA TERRA NUA (VTN)

Elemento	Área (há)	R\$/Há Observado	Fatores			Valor Homogeneizado
			Fm	Fa	Ff	
1	2,98	R\$ 83.892,62	1,00	0,847093	1	R\$ 71.064,85
2	4,84	R\$ 44.603,03	1,00	0,900036	1	R\$ 40.144,33
3	20,66	R\$ 46.139,88	1,00	1,079059	1	R\$ 49.787,65
4	16,98	R\$ 45.014,84	1,00	1,052922	1	R\$ 47.397,12
5	27,83	R\$ 7.905,14	1,00	1,115770	1	R\$ 8.820,32
6	3,89	R\$ 38.560,41	1,00	0,875785	1	R\$ 33.770,63
7	4,87	R\$ 41.067,76	1,00	0,900731	1	R\$ 36.991,00
8	30,00	R\$ 22.500,00	1,00	1,130562	1	R\$ 25.437,65
9	2,10	R\$ 47.619,05	1,00	0,810833	1	R\$ 38.611,10
10	29,42	R\$ 52.685,25	1,00	1,127806	1	R\$ 59.418,74
11	16,98	R\$ 23.557,12	1,00	1,052922	1	R\$ 24.803,81
12	13,94	R\$ 53.802,01	1,00	1,055295	1	R\$ 56.776,99
13	4,84	R\$ 38.223,14	1,00	0,900036	1	R\$ 34.402,20
14	19,36	R\$ 40.000,00	1,00	1,070329	1	R\$ 42.813,16
15	6,98	R\$ 24.355,30	1,00	0,942185	1	R\$ 22.947,20
16	6,25	R\$ 21.440,00	1,00	0,929264	1	R\$ 19.923,42
17	3,62	R\$ 25.414,36	1,00	0,867946	1	R\$ 22.058,29
18	30,88	R\$ 14.572,54	1,00	1,134655	1	R\$ 16.534,81
19	16,98	R\$ 38.280,33	1,00	1,052922	1	R\$ 40.306,20
20	3,60	R\$ 48.055,55	1,00	0,867345	1	R\$ 41.680,74
21	3,04	R\$ 29.605,26	1,00	0,849207	1	R\$ 25.140,99
22	3,04	R\$ 29.605,26	1,00	0,849207	1	R\$ 25.140,99
23	2,46	R\$ 41.869,92	1,00	0,827029	1	R\$ 34.627,64
24	22,64	R\$ 30.782,66	1,00	1,091475	1	R\$ 33.598,50

25	11,13	R\$ 22.845,62	1,00	0,247553	1	R\$ 5.655,50
26	5,32	R\$ 46.766,63	1,00	0,910737	1	R\$ 42.592,10
27	3,52	R\$ 48.295,45	1,00	0,864912	1	R\$ 41.771,31
28	3,00	R\$ 33.333,33	1,00	0,847802	1	R\$ 28.260,06
29	4,84	R\$ 41.322,31	1,00	0,900036	1	R\$ 37.191,57
Média:	11,24	R\$ 37.314,30				R\$ 34.747,20

Fator área – Fa

Fa = (área do elemento da amostra/área do avaliando)ⁿ

Diferença <30% n= 0,250

Diferença >30% n= 0,125

Fator localização – Fm – (Município de Glória de Dourados)

Fs= Situação semelhante = 1,0

Situação inferior = 1,1

Situação superior = 0,9

Fator Fonte = Ff

Oferta = 0,9

Venda = 1,0

O método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi apresentado para avaliação de propriedades rurais pelo engenheiro Mendes Sobrinho e partia do pressuposto de que as principais variáveis para explicar a formação do valor da terra em uma propriedade rural eram: a capacidade de uso dos diversos solos; e a situação do imóvel em relação as zonas de influência da região. A vasta bibliografia existente no Brasil, elaborada exclusivamente por engenheiros, nos tem permitido trabalhar com várias outras hipóteses, além destas, que indubitavelmente são as mais comuns. Foram elaboradas tabelas em que os diferentes tipos de solos (representados pelas Classes de Capacidade de Uso) foram correlacionados com valores relativos expressos em porcentagem. Do mesmo modo foram feitas tabelas correlacionando a localização do imóvel com valores relativos também expressos em porcentagem. A premissa básica de todo este processo reside em que estas tabelas, com seus respectivos índices, sejam verdadeiras, atuais e estejam corretas - isto é, representem a realidade da região estudada - e explica a variação dos preços das terras. O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado as Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

Através disto, obtém-se então os dados:

CAPACIDADE DE USO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SIVICULTURA OU PAST.NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
ÓTIMA	R\$ 34.747,20	R\$ 33.009,84	R\$ 26.060,40	R\$ 19.110,96	R\$ 17.373,60	R\$ 10.424,16
MUITO BOA	R\$ 33.009,84	R\$ 31.376,72	R\$ 24.774,75	R\$ 18.172,79	R\$ 16.504,92	R\$ 9.902,95
BOA	R\$ 31.272,48	R\$ 29.708,86	R\$ 23.454,36	R\$ 17.199,86	R\$ 15.636,24	R\$ 9.381,74
DESAVORÁVEL	R\$ 27.797,76	R\$ 26.407,87	R\$ 20.848,32	R\$ 15.288,77	R\$ 13.898,88	R\$ 8.339,33
MÁ	R\$ 26.060,40	R\$ 24.774,75	R\$ 19.562,67	R\$ 14.350,59	R\$ 13.030,20	R\$ 7.818,12
PÉSSIMA	R\$ 24.323,04	R\$ 23.106,89	R\$ 18.242,28	R\$ 13.377,67	R\$ 12.161,52	R\$ 7.296,91

Para segunda parte da amostragem será utilizada a tabela usada como base o laudo VTN do ano anterior 2024 :

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SIVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2024	R\$ 36.588,21	R\$ 33.262,01	R\$ 26.609,21	R\$ 25.245,02	R\$ 19.957,21	R\$ 13.304,81

Fonte : Site Prefeitura Municipal de Glória de Dourados, acesso em 20/04/2025.

Esclarecimento sobre a Atualização dos Valores de Terra Nua – Exercício 2024

Durante a análise técnica dos valores de Terra Nua (VTN) anteriormente adotados para o exercício de 2024, constatou-se que, sob a gestão da administração municipal anterior, não foi realizada a devida atualização monetária dos referidos valores. Em vez de proceder à correção necessária com base nos índices oficiais de inflação, observou-se que foram simplesmente replicados os valores vigentes para o exercício de 2023, sem a devida atualização pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice oficial pertinente.

Tal prática, embora aparentemente destinada a atender prazos e obrigações administrativas, não reflete a real evolução dos valores de mercado no período correspondente, podendo gerar distorções na base de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) e em outras aplicações fiscais e jurídicas que tomam como referência o VTN.

Visando a regularização e a correção dessa inconsistência, realizou-se o recálculo dos valores de referência, aplicando-se sucessivamente os índices oficiais de inflação IPCA de 2023 (5,79%) e de 2024 (4,83%), conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Dessa forma, os valores de VTN foram devidamente atualizados para refletir as condições de mercado atuais, garantindo maior segurança jurídica e atendimento às normas estabelecidas pela Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019.

Este ajuste é fundamental para assegurar a fidedignidade das informações declaradas à Receita Federal e preservar a correta arrecadação tributária municipal.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que mede a inflação oficial no Brasil, encerrou o ano de 2023 com uma alta de 5,79% e 2024 com uma alta acumulada de 4,83%, conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com esta aplicação obtém-se:

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SIVICULTURA OU PAST. NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2025	R\$ 40.576,20	R\$ 36.887,45	R\$ 29.509,52	R\$ 27.966,60	R\$ 22.132,48	R\$ 14.754,99

Para conclusão teremos a média aritmética a se considerar :

Metodologia	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SIVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
1	R\$ 40.576,20	R\$ 36.887,45	R\$ 29.509,52	R\$ 27.966,60	R\$ 22.132,48	R\$ 14.754,99
2	R\$ 34.747,20	R\$ 33.009,84	R\$ 26.060,40	R\$ 19.110,96	R\$ 17.373,60	R\$ 10.424,16

10. CONCLUSÃO

Com base em todo o exposto, apresentada a metodologia de trabalho bem como planilhas de cálculo, levando em consideração dados atualizados e mercado baseado em matrículas de cartório de registro de imóveis e IPCA, consideramos usar os valores da metodologia 1, devido a maior precisão com o encontrado no mercado, sendo assim, temos os seguintes valores estimados:

VALOR UNITÁRIO DE TERRA NUA – VTN (R\$/ha)						
Ano	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SIVICULTURA OU PAST. NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2025	R\$ 40.576,20	R\$ 36.887,45	R\$ 29.509,52	R\$ 27.966,60	R\$ 22.132,48	R\$ 14.754,99

Glória de Dourados, 24/04/2025

Documento assinado digitalmente
 PAULA VEIGA
 Data: 30/04/2025 10:45:33-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Paula Veiga
 Engenheir Agrônoma CREA 62.472/MS
 CPF : XXXXXXXXXX
 Agrônômica Consultoria Agrepecuária

REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

Norma brasileira de avaliação de bens – NBR 14653: partes 1 e 3. Rio de Janeiro: ABNT.

IBGE; EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA.

Mapa de solos do Brasil. Acesso em : 21 abr. 2025.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 abr. 2025.

INPE – INSTITUTO NACIONAL DE PESQUISAS ESPACIAIS.

Mapas de solo. Disponível em: http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php. Acesso em: 20 abr. 2025.

LEPSCH, I. F.; BELLINAZZI JÚNIOR, R.; BERTOLINI, D.

Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 4. aproximação. Campinas: SBCS, 1991. 175 p.

GLÓRIA DE DOURADOS (MS).

Prefeitura Municipal de Glória de Dourados. Disponível em: <http://www.gloriadedourados.ms.gov.br>. Acesso em: 20 abr. 2025.