

MUNICÍPIO DE ITAPAGIPE-MG

LAUDO TÉCNICO

**AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA
NUA (VTN)**

2020

Sumário

1. REQUERENTE.....	3
2. RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
4. DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO.....	4
4.1 Dados Gerais.....	4
4.2 Caracterização do município.....	4
4.3 Módulo Fiscal.....	8
5. METODOLOGIA.....	8
5.1 Localização do Imóvel.....	9
5.1.1 Acessibilidade.....	9
5.1.2 Distância ao Núcleo Urbano.....	9
5.1.3 Aptidão Agrícola.....	9
5.1.4 Dimensão do Imóvel.....	10
5.2 Determinação do Valor da Terra Nua.....	10
6. CONCLUSÃO.....	12
7. REFERÊNCIAS.....	13

1. REQUERENTE

Nome: Prefeitura Municipal de Itapagipe – MG

Endereço: Rua 8, nº 1000, Centro

Município: Itapagipe

Estado: Minas Gerais

CEP: 38.240-000

CNPJ: 21.226.840/0001-47

Site: <http://itapagipe.mg.gov.br/>

Fone: (34) 3424-9000

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Marcelo Jabur Maluf Amorim

CPF: 114.335.866-06

Endereço: Avenida Contorno, nº 1.580, Maria Aparecida Assis

Município: Itapagipe

Estado: Minas Gerais

CEP: 38.240-000

Email: marcelo_eng_ambiental@hotmail.com

Fone: (34) 3424-2860 / (34) 99775-1300

Graduado em Engenharia Ambiental e Sanitária – FEF - Fundação Educacional de Fernandópolis – Campus Fernandópolis/SP – 2010 a 2014

Graduado em Engenharia Agrônômica – UNIBRASIL - Universidade Brasil – Campus Fernandópolis/SP – 2014 a 2016

Registro CREA/SP nº 5069554957

ART em anexo nº: 14202000000005990720

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo atender, conforme Art. 1, da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14/03/2019, a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) a Secretária Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do município de Itapagipe/MG.

Considera-se a definição de terra nua, conforme a Norma Brasileira – NBR item 14.653-3 de 2004, “terra sem produção vegetal ou vegetação natural”.

4. DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO

4.1 Dados Gerais

Área Territorial: 1.802,438 km²

População Estimada [2019]: 15.243 pessoas

População Censo [2010]: 13.656 pessoas

Densidade Demográfica [2010]: 7,58 hab/km²

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]: 0,723

Produto Interno Bruto (PIB per capita) [2017]: R\$ 30.243,40

4.2 Caracterização do município

O município de Itapagipe/MG está inserido na mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e na microrregião Frutal, situando-se na divisa com o Estado de São Paulo, à margem do Rio Grande.

A região de abrangência do município de Itapagipe está inserida fitogeograficamente na zona denominada Áreas de Tensão Ecológica, entre o Bioma Cerrado (sensu lato) e Mata Atlântica (IBGE, 1993). Uma forma sucinta de explicar este termo seria indicar que o Triângulo Mineiro, de forma geral, constitui-se numa mescla geográfica, dotada por formações de contato, não

somente sob o ponto de vista da vegetação, mas também geológicas e climáticas.

O município de Itapagipe apresenta diferentes fisionomias vegetais, incluindo as formações campestres, savânicas e florestais. De modo geral, nestes compartimentos são encontradas características do bioma Cerrado e da Floresta Atlântica. O município de Itapagipe possui a maior parte de sua extensão territorial inserida fitogeograficamente na zona de distribuição do bioma do Cerrado (sensu lato) comparando-se às formações semidecíduais - Mata Atlântica (IBGE, 1993).

Na região do Triângulo Mineiro predomina o clima tropical úmido-seco ou tropical do Brasil Central com quatro a cinco meses secos. A região está sob influência da Massa Tropical Atlântica (MTa) e Massa Equatorial Continental (MEc).

O regime pluviométrico se caracteriza por uma redução ao longo da estação de inverno prolongada, destacando-se um período de estiagem pronunciada entre os meses de maio a setembro. As chuvas são concentradas no verão, entre os meses de outubro a abril, atingindo na região um total aproximado entre 1.250 e 1.400 mm (Mendonça e Danni-Oliveira, 2007).

Considerando a mesorregião, segundo o Diagnóstico Municipal do Plano Diretor, a precipitação total anual é em média 1.620 mm, concentrados nos meses de novembro a março, que respondem por 78% desse valor, com destaque para os meses de dezembro e janeiro que respondem pelos maiores acumulados mensais. No total, registram-se 95 dias de chuva em média. A estação seca se estende de junho a setembro, totalizando 6% da precipitação anual com um acumulado de 112,6 mm sendo o mês de agosto o mais seco (Plano Diretor Participativo, 2015).

A temperatura média compensada anual é de 23,8°C, sendo que nos meses de novembro a março as médias ficam acima de 25°C. Esse comportamento demonstra a estreita correlação entre chuvas e temperatura, demonstrando o papel dos processos convectivos na região, responsáveis por chuvas fortes de curta duração (pancadas de chuvas), característica da sazonalidade tropical. As médias máximas giram sempre acima dos 28°C. O inverno apresenta temperaturas médias entre 20,6 e 22,6°C, compreendendo

os meses de maio a setembro, acompanhado de uma forte baixa nos valores de precipitação (inverno seco).

Os recursos hídricos superficiais de maior relevância para Itapagipe são o rio Grande, o rio Verde, o ribeirão São Mateus, o córrego Lageado, o córrego dos Talhados, o ribeirão da Moeda e o ribeirão Cachoeira de Cima.

O município de Itapagipe está localizado na Bacia Hidrográfica do Baixo Rio Grande – GD8. O GD8 é a unidade de gestão com maior extensão do território da Bacia Hidrográfica do Rio Grande, abrangendo 13,08% da área. O GD8 está situada na mesorregião Sul-sudoeste, apresentando uma área de drenagem de 18.784 km² e abrangendo um total de 19 sedes municipais. A disponibilidade hídrica da bacia situa-se entre 2 e 10 litros por segundo por quilômetro quadrado (IGAM, 2012).

Em relação à geomorfologia, o Diagnóstico Municipal do Plano Diretor destaca em termos espaciais na área do município três unidades de relevo: as superfícies medianamente dissecadas, que localmente essa unidade ocupa terrenos cuja altimetria varia entre 550 e 650 metros e caracteriza-se morfologicamente pela formação de vertentes amplas de baixa declividade; superfícies de dissecção intensa, que apresenta relevo suave e com vertentes com amplo comprimento de rampa; e Platôs Areníticos que se destacam na paisagem em função de sua altimetria mais elevada, além de apresentar bordas escarpadas que podem atingir 100 metros.

A organização pedológica do território sobre o qual se assenta o município de Itapagipe apresenta, assim como verificado nas formas de relevo, uma íntima correlação com a distribuição espacial dos tipos litológicos. Seis classes de solos caracterizam o município: Latossolo Roxo, Latossolo Vermelho-Escuro, Argissolo Vermelho-Amarelo, Terra Roxa, Neossolos Quartzarênicos e Aluviais.

Conforme descreve o Diagnóstico Municipal do Plano Diretor de Itapagipe a principal classe de solos do município são os latossolos roxos que recobrem 50,16 % da área total; seguido pelos latossolos vermelho-escuros ocupando 37,21% do território na região central, norte e oeste do município; posteriormente vêm os argissolos ocupando 7,44% do município, sendo restrito à borda nordeste; seguido pela terra roxa que ocupa 2,85% do território, sendo

sua ocorrência restrita à bacia do rio Cachoeira de Cima; os neossolos quartzarênicos correspondendo a 2,29% do município, sendo restrito aos topos dos Platôs Areníticos; e por final os solos aluviais que representam 0,05% do município, limitado a uma pequena área na borda nordeste Itapagipe em trecho afluyente do rio Verde.

No que se diz respeito à economia, a agropecuária possui papel fundamental na geração de renda do município. Itapagipe possui um perfil econômico voltado para agropecuária, destacando as atividades de pecuária de corte e leiteira. De acordo com IBGE em 2017 o município possuía 1.374 estabelecimentos rurais, correspondendo a uma área de 129.343 hectares, sendo que 1.323 estabelecimentos criavam gado para corte e/ou produziam leite. A tabela 1 descreve a utilização das terras no município de Itapagipe.

Tabela 1: Uso da terra no município em 2017.

Uso da terra		Área correspondente (ha)
Lavouras	Permanentes	1.180
	Temporárias	16.229
Pastagens	Naturais	22.531
	Plantadas em boas condições	69.850
	Plantadas em más condições	2.020
Matas ou Florestas	Naturais	104
	Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	13.191

Fonte: IBGE, 2017.

A tabela 2 demonstra os dados de agricultura do município, conforme levantamento realizado em 2018, descrevendo os cultivos das lavouras permanentes e temporárias:

Tabela 2: Produção agrícola no município em 2018.

Produção Agrícola – Lavoura Temporária		
Cultivo	Quantidade produzida	Área plantada (ha)
Abacaxi	7.500.000 frutos	250

Arroz com casca	7 toneladas	4
Cana-de-açúcar	1.360.000 toneladas	16.500
Mandioca	1.170 toneladas	80
Milho (grão)	2.040 toneladas	400
Soja (grão)	4.305 toneladas	1.050
Sorgo (grão)	188 toneladas	25
Produção Agrícola – Lavoura Permanente		
Cultivo	Quantidade produzida	Área plantada (ha)
Látex Coagulado	420 toneladas	200
Laranja	2.156 toneladas	77

Fonte: IBGE, 2018.

4.3 Módulo Fiscal

Trata-se de uma unidade de medida agrária instituída pela Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979, é expressa em hectares e variável, sendo fixada para cada município. Para o município de Itapagipe um módulo fiscal equivale a 30 hectares de terra.

5. METODOLOGIA

Para efeito do 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 valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

5.1 Localização do Imóvel

5.1.1 Acessibilidade

Ótima: rodovias pavimentadas;

Muito Boa: rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante de órgãos estaduais e municipais;

Boa: rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura aclives e manutenção;

Regular: estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restrita ao tráfego de veículos leves, denominadas Estradas Rurais, com boa trafegabilidade durante todo ano.

5.1.2 Distância ao Núcleo Urbano

Muito próximo: 0 a 10 km;

Próximo: 10 a 25 km;

Distante: 25 a 45 km;

Muito Distante: mais de 45 km.

5.1.3 Aptidão Agrícola

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;

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.

5.1.4 Dimensão do Imóvel

A dimensão de um imóvel rural é dada pelo número de módulos fiscais que ele contém. No município de Itapagipe um módulo fiscal equivale a 30 hectares de terra.

5.2 Determinação do Valor da Terra Nua

Os parâmetros e critérios adotados para a determinação do Valor Total do imóvel seguem às exigências estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e estão em conformidade com a NBR nº 14.653-1 – Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR nº 14.653-3 – Avaliação de Bens, parte 3 – Imóveis Rurais.

Segundo a NBR 14653-1:2001 a escolha da metodologia deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma. Em função do momento em que se vive por conta da Pandemia do Covid-19, o qual impossibilita a realização de vistoria, utilizou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater).

Ademais a Instrução Normativa RFP nº 1877/2019 dispõe em seu art. 8º:

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Em conformidade com este artigo buscou-se os dados utilizados no município anteriormente para avaliação do VTN, os quais eram definidos por uma Comissão Municipal composta por representantes da Emater, Instituto Mineiro de Agropecuária (IMA), Sindicato Rural e Cooperativa de Crédito (Sicoob Itapagipe).

Determinado o VTN, conforme preços praticados no município no ano corrente de 2019, optou-se no presente Laudo pela sua correção anual através do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) referente ao valor acumulado positivo dos últimos doze meses correspondente a 3,1%, bem como as características físicas e químicas da terra nua.

6. CONCLUSÃO

Em cumprimento à Instrução Normativa RBF nº 1877, de 14 de março de 2019, define-se a avaliação de VTN, considerando as Aptidões Agrícolas dessas áreas, separando-as em Terras de Lavoura com Aptidão boa, Lavoura com Aptidão Regular, Lavoura com Aptidão Restrita, Pastagem Plantada, Silvicultura ou Pastagem Natural e Preservação da Fauna e da Flora.

A tabela 3 abaixo presta as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare (ha), do município de Itapagipe-MG para o ano 2020.

Tabela 3: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Itapagipe-MG – 2020.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna ou flora
2020	R\$ 12.217,35	R\$ 9.949,15	R\$ 8.866,60	R\$ 8.794,43	R\$ 7.165,45	R\$ 5.325,12

Itapagipe – MG, 28 de abril de 2020.

Marcelo Jabur Maluf Amorim
CREA/SP nº 5069554957
Engenheiro Agrônomo/Ambiental e Sanitarista

7. REFERÊNCIAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14.653-1:2001** – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14.653-3:2004** – Avaliação de Bens, Parte 3: Imóveis Rurais.

BRASIL – Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019**. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

IBGE, 1993. **Mapa de Vegetação**. Censos, Indicadores Sociais e Econômicos, Pesquisas Conjunturais, Cartografia, Geodésia, Geografia, Recursos Naturais e Estudos Ambientais. CDDI. DAT. R.J. Livraria do IBGE.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades@**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itapagipe/pesquisa/24/76693>>. Acesso em 22 abril de 2020.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades@**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itapagipe/pesquisa/15/11863>>. Acesso em 22 abril de 2020.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades@**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itapagipe/pesquisa/14/10193>>. Acesso em 22 abril de 2020.

IGAM – Instituto Mineiro de Gestão das Águas. **Portal dos Comitês**, 2012. Disponível em: <<http://comites.igam.mg.gov.br/comites-estaduais-mg/gd8-cbh-do-baixo-rio-grande>>. Acesso em 22 de abril de 2020.

ITAPAGIPE – Diagnóstico do Plano Diretor Participativo, 2015.

MENDONÇA, F.A.; DANNI-OLIVEIRA, I.M. **Climatologia**: noções básicas e climas do Brasil. São Paulo: Oficina de Textos, 2007.

ANEXO ÚNICO

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART