

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Arraias, Tocantins.

## 2 – OBJETIVO

Determinação do Valor de Terra Nua (VTN) das terras localizadas no município de Arraias, com intuito de prestar informação à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

## 3 – MÉTODO AVALIATÓRIO

O método avaliatório utilizado foi o **Método comparativo direto de dados de mercado**. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1. Para tanto, foram utilizados dados de mercado contemporâneos e com atributos mais semelhantes possíveis ao enquadramento proposto pela RFB, quais sejam: I - lavoura - aptidão boa; II - lavoura - aptidão regular; III - lavoura - aptidão restrita; IV - pastagem plantada; V - silvicultura ou pastagem natural; e VI - preservação da fauna ou flora.

## 4 – COLETA DE DADOS

Para realizar a coleta de dados, percorreu-se a região geoeconômica do município de Arraias no intuito de pesquisar e coletar os necessários elementos comparativos. Os dados e informações que interessaram, basicamente, ao avaliador foram: preços de imóveis em oferta à época da pesquisa ou negociações efetivamente realizadas, com suas principais características físicas, locacionais e

econômicas, bem como a perfeita identificação das fontes consultadas. As fontes utilizadas foram principalmente: Cartórios de Notas e de Registro Geral de Imóveis, empresas imobiliárias, corretores especializados, banco de dados existentes, visita ao campo, compradores/vendedores, investidores, bancos oficiais e bancos de crédito imobiliários. Neste contexto, o período da realização da coleta foi de Janeiro a Junho de 2019.

## 5 – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Foram avaliados o Valor de Terra Nua dos imóveis rurais do município de Arraias - TO, com base no enquadramento abaixo, proposto pela Receita Federal do Brasil:

- **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;
- **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;
- **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 à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;
- **Silvicultura ou pastagem natural:** terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; e
- **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.

## 6 – VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, o VTN do município de Arraias foi avaliado conforme tabela abaixo.

<b>Ano</b>	<b>Lavoura - aptidão boa (R\$/ha)</b>	<b>Lavoura - aptidão regular (R\$/ha)</b>	<b>Lavoura - aptidão restrita (R\$/ha)</b>	<b>Pastagem Plantada (R\$/ha)</b>	<b>Silvicultura ou Pastagem Natural (R\$/ha)</b>	<b>Preservação de Fauna ou Flora (R\$/ha)</b>
<b>2018</b>	4.132,23	1.549,58	826,44	1.652,89	1.033,06	619,83

Arraias, 26 de junho de 2019.

---

**Otávio França Silva**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA: 65.564D/TO  
ART: