

## 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 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 interessam, 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, bancos de dados existentes, visita ao campo, compradores/vendedores, investidores, bancos oficiais 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 plantadas:** 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, e indica 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- To foi avaliado conforme tabela abaixo:

Ano	Lavoura- aptidão boa (R\$/ ha)	Lavoura- aptidão regular (R\$/ ha)	Lavoura- aptidão restrita (R\$/ ha)	Pastagem plantada (R\$/ ha)	Silvicultura ou Pastagem Natural (R\$/ ha)	Preservação de Fauna ou Flora (R\$/ ha)
2022	6.696,00	2.599,00	1.966,00	2.981,00	1.392,00	820,00

Arraias, 13 de Abril de 2022.



ARMENIO VIEIRA ANGELIM JÚNIOR  
Engenheiro Floresta / Geomensor  
Crea: 213836 – D/TO