



LAUDO TÉCNICO DO VALOR DE TERRA NUA – VTN

Município de Ipameri - GO

13/04/2026



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	IDENTIFICAÇÃO.....	4
2.1.	Dados do Solicitante	4
2.2.	Dados do responsável técnico.....	5
3.	JUSTIFICATIVA.....	5
4.	OBJETIVO	5
5.	METODOLOGIA	6
5.1.	Métodos e Critérios utilizados	7
6.	DESCRIÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO.....	8
6.1.	Localização.....	8
6.2.	População	9
6.3.	Economia	10
6.4.	Clima	10
6.5.	Hidrografia	12
6.6.	Relevo	13
6.7.	Solos.....	15
6.8.	Vegetação	16
6.9.	Caracterização Fundiária.....	17
7.	APURAÇÃO DE DADOS.....	17
7.1.	Aptidão agrícola	17
7.2.	Infraestrutura da propriedade rural.....	17
7.3.	Benfeitorias.....	18
7.4.	Levantamento de mercado	19
7.5.	Fator de classe de capacidade de uso dos solos	19
7.6.	Imóvel Rural	19
7.7.	Ofertas	20
7.8.	Situação do imóvel.....	20
7.9.	Terra cultivada	20
7.10.	Terra nua.....	20
7.11.	Uso da terra	20
7.12.	Valor da terra nua	21
8.	COLETA DE DADOS.....	21
8.1.	Consulta de mercado	21

8.2.	Cotações de mercado.....	21
8.3.	Atribuição da Nota Agronômica.....	25
8.4.	Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação.....	25
8.6.	Homogeneização da amostra.....	27
8.7.	Saneamento amostral.....	27
8.8.	Intervalo de confiança.....	28
8.9.	Grau de Precisão.....	28
9.	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	28
9.1.	Média.....	30
10.	CONCLUSÃO.....	30
11.	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	32
12.	ANEXOS.....	33
	Anexo I – Postagens das amostras utilizadas no laudo.....	33
	Anexo II-Anotação de responsabilidade técnica (ART).....	40

Laudo Técnico do Valor de Terra Nua por Hectare (VTN/ha)

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal de **Ipameri – GO** apresenta o presente Laudo Técnico de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), destinado à atualização do valor por hectare (VTN/ha) para o exercício de 2026, a ser informado à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, conforme as exigências legais relativas ao Imposto Territorial Rural (ITR).

O Valor da Terra Nua (VTN), conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, corresponde ao valor de mercado do imóvel rural considerado exclusivamente em seu estado natural, abrangendo o solo e seus elementos intrínsecos, tais como superfície, relevo, matas, florestas e demais formas de vegetação nativa, com exclusão de construções, instalações, benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas ou melhoradas e florestas plantadas. Essa definição visa assegurar maior precisão na apuração da base de cálculo do ITR, evitando distorções decorrentes da inclusão de melhorias ou investimentos realizados na área.

O VTN representa, portanto, o preço de mercado da terra em seu estado natural, considerando fatores como localização, aptidão agrícola, características físicas e dimensão do imóvel. A elaboração do presente laudo observa as disposições da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e está em conformidade com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelece os procedimentos técnicos aplicáveis às avaliações de bens para fins cadastrais e tributários, atendendo à legislação vigente da Receita Federal do Brasil.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Dados do Solicitante

- 💧 Nome empresarial: Município de Ipameri;
- 💧 Título do Estabelecimento (Nome de Fantasia): Ipameri Prefeitura Municipal Gabinete do Prefeito;
- 💧 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 01.763.606/0001-41;
- 💧 Responsável legal (Gestor Público): Jânio Pacheco;
- 💧 Telefone: (64) 3491-6015;
- 💧 E-mail: prefeitura@ipameri.go.gov.br;

Endereço para correspondências: Avenida Pandiá Calógeras, nº84, Centro CEP 75.780-000 Ipameri-GO.

2.2. Dados do responsável técnico

- Empresa Responsável: Átomo Soluções Ambientais LTDA;
- Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ): 29.781.684/0001-98;
- Inscrição Estadual: 10.807.492-7;
- Nome do responsável técnico: Vanuza Cecília dos Santos;
- Cadastro de Pessoa Física (CPF): 029.307.971-42;
- Formação Profissional: Engenheira Agrônoma;
- Registro Nacional Profissional (CREA): 11018224084/D-GO;
- Número da ART Recolhida: 1020260110280;
- Endereço: Avenida Marinho de Melo Filho esquina com a Rua João Alves da Silveira, Quadra 44, Lote 01/02, Casa 03, Setor Cristina II Expansão, CEP: 75.389-123, Trindade – GO;
- Telefone: (62) 98313-7276
- E-mail: contato@atomosolucoes.com.br, comercial@atomosolucoes.com.br.

3. JUSTIFICATIVA

A elaboração do presente trabalho fundamenta-se na necessidade de atendimento às disposições da Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que estabelece as diretrizes para o envio de informações relativas ao Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB). O presente laudo refere-se ao Município de Ipameri, Estado de Goiás, e tem por **finalidade subsidiar a definição da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)**, especialmente nas hipóteses de arbitramento previstas no artigo 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

4. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo **apurar e atualizar o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare no Município de Ipameri, Estado de Goiás**, considerando exclusivamente o valor do solo e seus elementos naturais, tais como relevo, superfície, recursos naturais e vegetação nativa, desconsiderando benfeitorias, construções, instalações, culturas permanentes e

temporárias, pastagens cultivadas ou melhoradas e florestas plantadas, conforme os critérios estabelecidos na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, e na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Para a determinação dos valores, serão consideradas as diferentes classes de aptidão agrícola das terras do município, incluindo áreas com vegetação nativa, pastagens naturais, áreas agricultáveis e demais categorias previstas na legislação, observando-se fatores como localização, características físicas, potencial produtivo e condições de uso do solo.

A elaboração do laudo atende aos procedimentos técnicos definidos pela ABNT NBR 14.653, que regulamenta as avaliações de bens, assegurando rigor metodológico, fundamentação técnica e conformidade com as exigências legais aplicáveis ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

5. METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) no município de **Ipameri – GO**, foram observadas as disposições estabelecidas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, em especial a **ABNT NBR 14.653-3:2019 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**, que estabelece os procedimentos técnicos específicos aplicáveis para avaliação de imóveis rurais no Brasil. A referida norma orienta quanto à escolha da metodologia, coleta e tratamento dos dados de mercado, aos critérios de homogeneização e à apresentação dos resultados, garantindo fundamentação técnica e confiabilidade nos resultados do presente laudo.

Para o presente trabalho foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento e homogeneização por fatores, considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado, tais como localização, capacidade de uso do solo, acesso, nota agrônômica e demais aspectos relevantes à formação do valor.

Em complemento, **foram atendidas as diretrizes da Parte 1 da série NBR 14.653**, que dispõe sobre os procedimentos gerais aplicáveis para avaliações de bens, definindo a estrutura mínima, os requisitos técnicos e a forma de apresentação para elaboração do laudo de avaliação.

Nos termos da **Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**, as atividades relativas à Engenharia de Avaliações constituem atribuição privativa dos profissionais legalmente

habilitados nas áreas de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devidamente registrados em seus respectivos conselhos de classe.

5.1. Métodos e Critérios utilizados

Para a avaliação dos imóveis rurais com a finalidade de determinação do Valor da Terra Nua (VTN), adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização por fatores, conforme previsto no item 8.1 da ABNT NBR 14653-3:2019, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como em conformidade com o Anexo B e item 9.2.3 da referida norma, que dispõem sobre o tratamento técnico dos dados aplicável a imóveis rurais. Por este método, obtém-se inicialmente uma unidade amostral representativa do imóvel avaliado e, em seguida, procede-se à comparação com outros imóveis de características semelhantes e seus respectivos valores unitários (em hectares). A partir dessa comparação, são geradas novas amostras ajustadas mediante a aplicação de fatores de homogeneização, promovendo a padronização dos dados e tornando todas as amostras homogêneas para fins de determinação do valor final.

As amostras levantadas passam por criteriosa análise, visando evitar a utilização de dados inconsistentes ou que possam gerar vícios de avaliação. Para o saneamento estatístico, emprega-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, fundamentado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) e na distribuição “t” de *Student*, adotando-se nível de confiança de 80%, conforme orientação normativa. Tal procedimento permite identificar valores que destoam significativamente da tendência dominante do conjunto amostral, garantindo que eventual exclusão seja baseada em critério técnico consistente, e não arbitrário.

A definição dos fatores de homogeneização atende ao disposto no Item B.2 – Definição de fatores de homogeneização, constante do Anexo B da norma, sendo utilizada a metodologia consagrada na literatura técnica, como a escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires, para atribuição das notas relativas à situação e à capacidade de uso das terras.

Além da ABNT NBR 14653-3:2019 (com Versão Corrigida publicada em 2022), são observadas as demais legislações pertinentes à regularização fundiária, ambiental e ao cumprimento da função social da propriedade rural. Ressalta-se que todas as normas e dispositivos legais mencionados encontram-se vigentes na data de elaboração deste laudo, estando sujeitos a revisões e atualizações.

6. DESCRIÇÃO REGIONAL DO MUNICÍPIO

Localizado na região sudeste do estado de Goiás, o município de Ipameri possui uma trajetória histórica marcada pela ocupação gradual do interior goiano durante o século XIX. Sua origem remonta aos primeiros núcleos populacionais formados por fazendeiros e tropeiros, por volta da década de 1810, período em que a localidade era conhecida como “Arraial de Entre Rios”, devido à presença de cursos d’água na região.

O desenvolvimento do povoado levou à sua elevação à categoria de freguesia, consolidando-se posteriormente como vila por meio de atos administrativos provinciais ao longo do século XIX. A emancipação político-administrativa ocorreu oficialmente com a elevação à condição de cidade, em 1870, quando Ipameri passou a ter autonomia municipal, destacando-se como um importante centro regional à época.

Conforme registros históricos e divisões territoriais posteriores, o município expandiu sua organização administrativa com a criação e incorporação de distritos ao longo do tempo. Entre eles, destacam-se localidades como Cavalheiro e Domiciano Ribeiro, que passaram a integrar o território municipal em diferentes momentos, contribuindo para a estrutura administrativa e o crescimento regional.

Ao longo do século XX, Ipameri consolidou-se como um polo econômico relevante no sudeste goiano, impulsionado principalmente pela agropecuária e, posteriormente, pela modernização das atividades agrícolas. Essa configuração territorial e administrativa permaneceu relativamente estável nas últimas décadas, mantendo Ipameri como um município de destaque na região, tanto por sua história quanto por sua importância econômica no estado de Goiás.

6.1. Localização

O município de Ipameri integra a região sudeste do estado de Goiás, possuindo uma área territorial aproximada de 4.382 km² e densidade demográfica de 5,66 hab/km², de acordo com dados do IBGE. Está situado a cerca de 210 km da capital estadual, Goiânia, sendo interligado por importantes rodovias estaduais e federais, como a GO-330 e a BR-050, que facilitam o acesso e a integração com outros centros urbanos da região.

Ipameri mantém limites territoriais com municípios como Catalão, Caldas Novas, Pires do Rio, Urutaí, Campo Alegre de Goiás, Orizona e Nova Aurora, desempenhando papel estratégico na conexão entre diferentes polos econômicos do sudeste goiano.

O município apresenta posição geograficamente estratégica, com comércio diversificado e recente desenvolvimento agroindustrial, destacando-se também nas atividades de agricultura e pecuária. Encontra-se localizado nas coordenadas **UTM Zona 22K, Longitude 801.314,55 m E e Latitude 8.038.525,90 m S**, conforme o sistema geodésico SIRGAS 2000.



Figura 1: Localização do município de Ipameri no sudeste goiano.

6.2. População

O município de Ipameri apresenta população estimada em aproximadamente 27 mil habitantes, com densidade demográfica de cerca de 5,66 habitantes por quilômetro quadrado, conforme dados do IBGE. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é de aproximadamente 0,704, indicando nível de desenvolvimento humano considerado médio.

A estrutura etária do município caracteriza-se pela predominância de população adulta, com participação relevante das faixas entre 25 e 64 anos, além de tendência de envelhecimento populacional, evidenciada pelo crescimento proporcional da população com

65 anos ou mais. As faixas mais jovens (0 a 24 anos) apresentam participação moderada, refletindo padrões demográficos típicos de municípios do interior do estado de Goiás.

Esse perfil demográfico está associado à dinâmica econômica local, baseada principalmente nas atividades agropecuárias e no desenvolvimento agroindustrial, influenciando diretamente a disponibilidade de mão de obra e a ocupação do território rural.

6.3. Economia

O município de Ipameri apresenta economia baseada predominantemente no setor agropecuário, com destaque para a produção de grãos e a pecuária de corte e leite. Conforme dados do IBGE, o Produto Interno Bruto (PIB) municipal tem forte participação das atividades do setor primário, evidenciando a relevância da agricultura mecanizada, especialmente nas culturas de soja, milho e sorgo, além da criação de bovinos.

O setor secundário possui participação mais restrita, sendo composto principalmente por agroindústrias vinculadas ao beneficiamento da produção rural, como armazenagem e processamento de grãos. Já o setor terciário, embora menos expressivo que o primário, apresenta crescimento gradual, com atividades comerciais e de prestação de serviços voltadas ao atendimento da população local e ao suporte das cadeias produtivas do agronegócio.

O PIB per capita do município situa-se em patamar compatível com municípios de perfil agropecuário do sudeste goiano, refletindo a produtividade do setor rural e a dependência das condições climáticas e de mercado. Nesse contexto, a economia de Ipameri está diretamente relacionada ao uso e à valorização das terras rurais, fator relevante para a determinação do Valor da Terra Nua (VTN), especialmente em função da aptidão agrícola, nível tecnológico empregado e infraestrutura disponível.

6.4. Clima

O município apresenta clima tropical com estação seca, classificado como Aw segundo a classificação de Köppen e Geiger, característica típica da região Centro-Oeste do Brasil. A temperatura média anual é de 24,6 °C, com pluviosidade média em torno de 1.360 mm ao ano, concentrando-se principalmente no período chuvoso.

O regime climático de Ivôlandia tem características bem definidas ao longo do ano, com forte concentração de chuvas no período de verão e estiagem marcada no inverno. Os

maiores volumes de precipitação ocorrem entre novembro e março, com destaque para dezembro e janeiro, que apresentam índices próximos a 280 mm. A partir de abril, os volumes começam a diminuir gradativamente, atingindo os menores índices entre junho e julho, quando a precipitação é praticamente nula. A partir de setembro, as chuvas voltam a aumentar de forma progressiva.

Em relação às temperaturas, as máximas mantêm-se relativamente estáveis no início do ano, em torno de 29 °C, elevando-se entre agosto e setembro, quando atingem os valores próximos a 34 °C. Após esse pico, há leve redução até o final do ano. Já as temperaturas mínimas apresentam queda gradual a partir de março, alcançando os menores valores em julho, cerca de 17 °C, e voltando a subir a partir de agosto. A amplitude térmica anual é relativamente baixa, evidenciando características típicas de clima tropical, com pequenas variações de temperatura ao longo do ano e forte influência da sazonalidade das chuvas.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	23.3	23.3	23	22.7	21.4	20.7	20.7	22.6	24.8	25.2	23.4	23.2
Temperatura mínima (°C)	19.7	19.6	19.5	18.7	16.7	15.9	15.7	17.2	19.6	20.5	19.8	19.8
Temperatura máxima (°C)	27.6	27.8	27.4	27.3	26.5	26	26.3	28.4	30.6	30.5	27.9	27.6
Chuva (mm)	245	184	179	72	24	6	3	8	37	100	215	258
Umidade(%)	76%	75%	78%	70%	61%	56%	50%	41%	42%	52%	73%	77%
Dias chuvosos (d)	16	14	15	8	3	1	1	1	4	10	16	18
Horas de sol (h)	9.4	9.5	8.9	9.0	9.1	9.4	9.6	10.2	10.4	10.2	9.1	9.3

Figura 2: Tabela climática do município de Ipameri-GO. Fonte: <https://pt.climate-data.org/americado-sul/brasil/goias/ipameri-43444/#climate-table>

Em Ipameri, o mês com o maior número de horas de sol diárias é setembro, com duração média de 10.2. O total acumulado nesse período chega à impressionante soma de 316.26 horas de sol, o mês com a menor quantidade de luz solar diária é janeiro. Em média, há apenas cerca de 9.07 horas de luz solar por dia durante esse período. O total de horas de luz solar em um típico janeiro é de aproximadamente 272.16. A soma anual de horas de sol é estimada em cerca de 3467.25 horas. Em média, isso corresponde a aproximadamente 288.94 horas por mês, conforme mostra na **figura 3** abaixo.

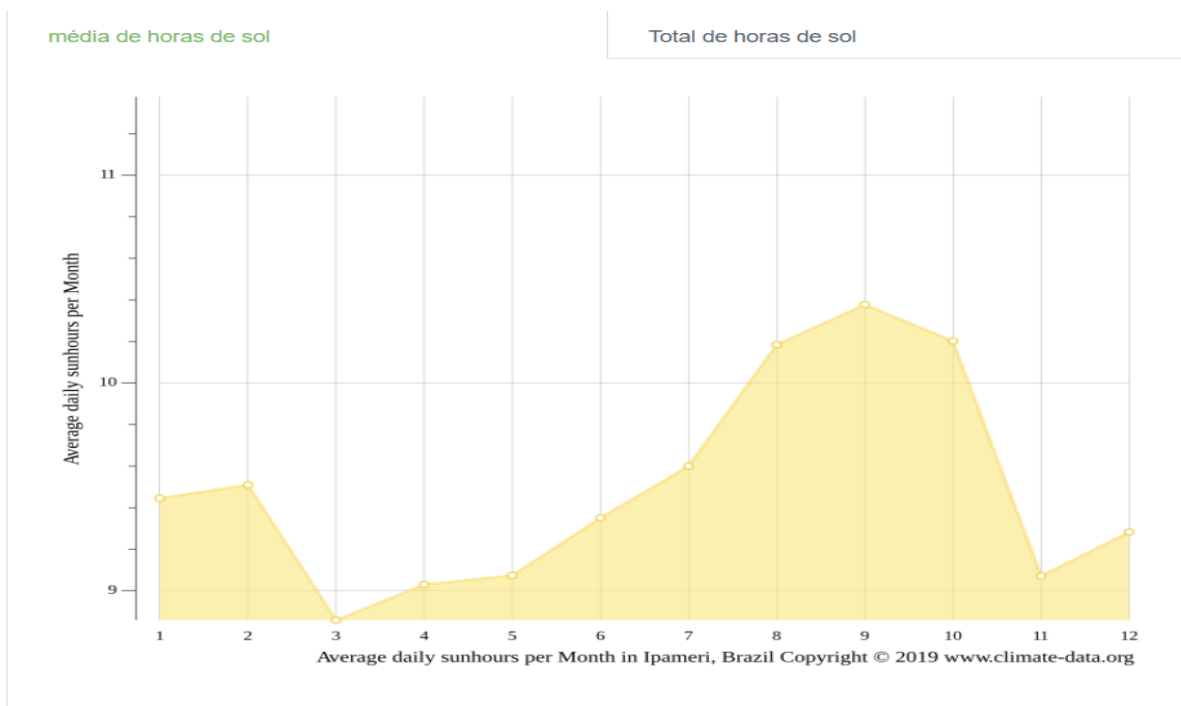


Figura 3: Médias de horas de sol em Ipameri-GO. Fonte: <https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/goias/ipameri-43444/#climate-table>

6.5. Hidrografia

Quanto à hidrografia, o município de Ipameri está inserido na bacia hidrográfica do Rio Paranaíba, um dos principais cursos d'água da região Centro-Oeste. Entre os seus principais afluentes e cursos d'água associados, destacam-se os rios Rio Corumbá, Rio São Marcos e Rio Veríssimo, que, em parte de seus trechos, estabelecem limites naturais entre Ipameri e municípios vizinhos.

Destaca-se ainda o Rio do Braço, curso d'água de domínio local, situado integralmente no território do município, contribuindo para a drenagem interna e para o suporte às atividades agropecuárias.

A rede hidrográfica do município exerce papel relevante na disponibilidade hídrica regional, influenciando diretamente o uso do solo, a aptidão agrícola e, conseqüentemente, a valorização das terras rurais.

Quadro 1: Classificação da Bacia Hidrográfica do município de Ipameri-GO. Fonte: SIEG.

Código	Nível	Nome da Bacia
84952	5	Bacia Hidrográfica Rio Veríssimo
8495	4	Região Hidrográfica Rio Paranaíba – a montante da Foz Rio Araguari
849	3	Região Hidrográfica Rio Paranaíba a montante da Foz Rio Grande
84	2	Bacia Hidrográfica Rio Paraná
8	1	Região Hidrográfica do Rio Paraná

Mapa de Drenagem do Município de Ipameri-GO

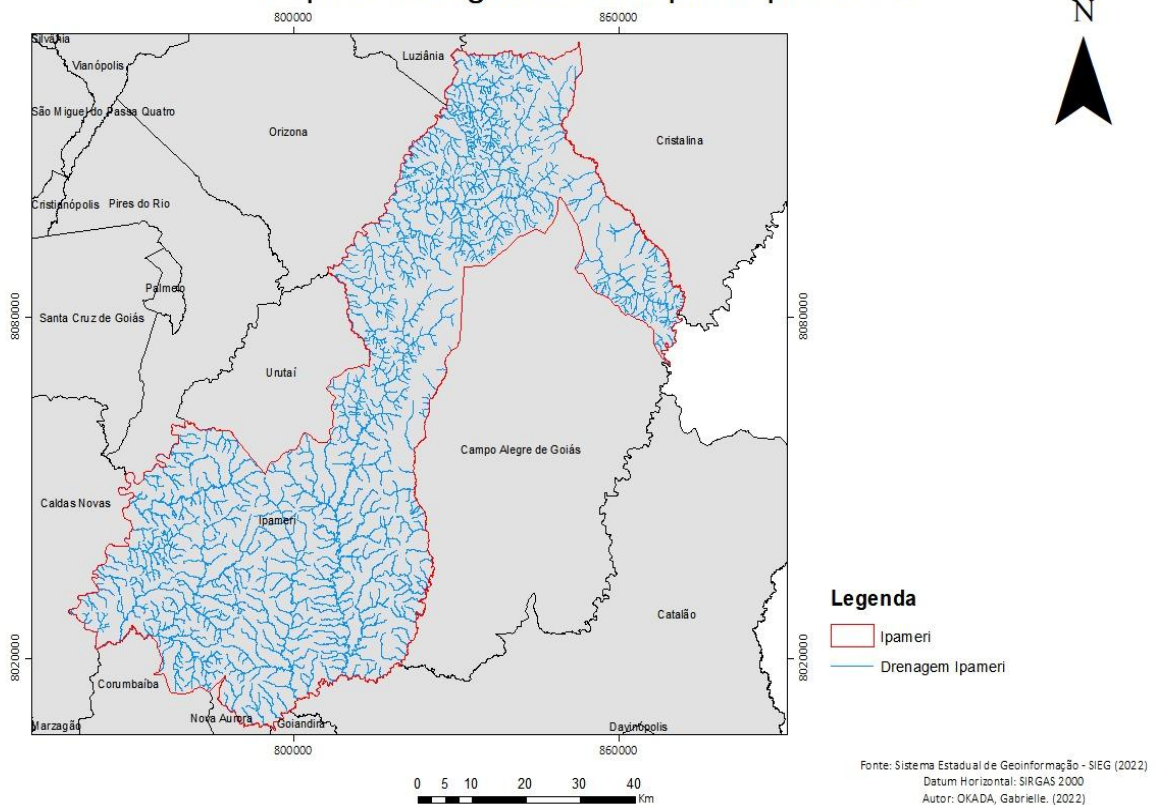


Figura 4: Mapa de drenagem do município de Ipameri-GO.

6.6. Relevo

O município de Ipameri apresenta relevo típico do Planalto Central Brasileiro, caracterizado por superfícies suavemente dissecadas e formas variadas que influenciam diretamente o uso e a aptidão das terras rurais. A análise do mapa de declividade do município evidencia a predominância de quatro classes principais de relevo: plano, suave ondulado, ondulado e forte ondulado.

As áreas de relevo plano correspondem às superfícies com baixa declividade, favoráveis à mecanização agrícola intensiva, sendo amplamente utilizadas para culturas anuais como soja e milho. Já o relevo suave ondulado, também bastante representativo no município, apresenta pequenas variações altimétricas, permitindo o uso agrícola com baixo a médio grau de limitação, desde que adotadas práticas conservacionistas do solo.

O relevo ondulado caracteriza-se por maiores inclinações, o que impõe restrições ao uso intensivo de máquinas e aumenta a suscetibilidade à erosão, sendo mais indicado para pastagens ou culturas perenes com manejo adequado. Por sua vez, as áreas de relevo forte ondulado apresentam declividades acentuadas, com limitações significativas ao uso agrícola, sendo recomendadas para preservação, uso restrito ou atividades compatíveis com a conservação do solo e dos recursos naturais.

Dessa forma, a variabilidade do relevo em Ipameri exerce influência direta sobre a aptidão agrícola, os custos de produção e o potencial de uso das terras, constituindo fator relevante na determinação do Valor da Terra Nua (VTN), especialmente no que se refere à mecanização, conservação do solo e risco de degradação ambiental.

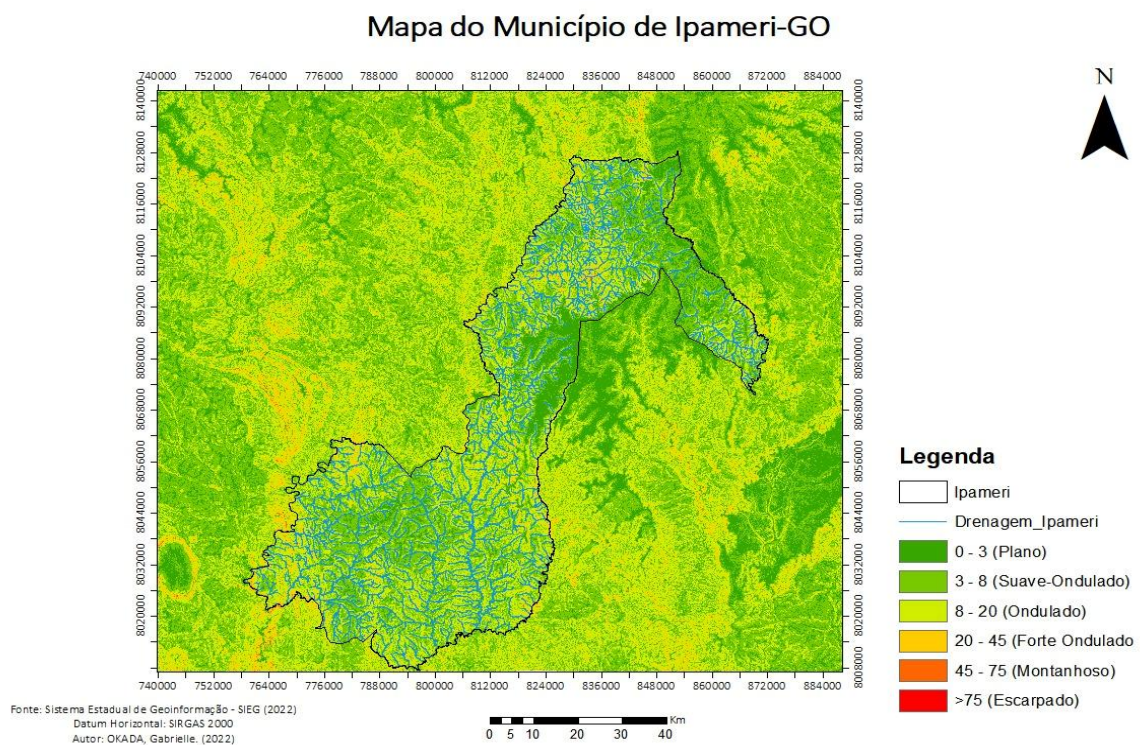


Figura 5: Mapa de declividade do município de Ipameri-GO.

6.7. Solos

O município de Ipameri apresenta predominância de **Latossolos**, com ocorrência secundária de **Neossolos**, **Argissolos** e **Cambissolos**, refletindo a diversidade pedológica característica do Planalto Central. Os **Latossolos Vermelhos** estão associados aos relevos plano, suave ondulado e ondulado, ocorrendo em ambientes bem drenados, profundos e homogêneos em cor, textura e estrutura ao longo do perfil. São solos minerais, não-hidromórficos, com profundidade normalmente superior a 2 metros, horizontes B espessos (> 50 cm) e horizontes A, B e C pouco diferenciados. Apresentam teor de silte inferior a 20% e argila variando entre 15% e 80%, com alta permeabilidade à água, permitindo em ampla faixa de umidade (EMBRAPA, 2018).

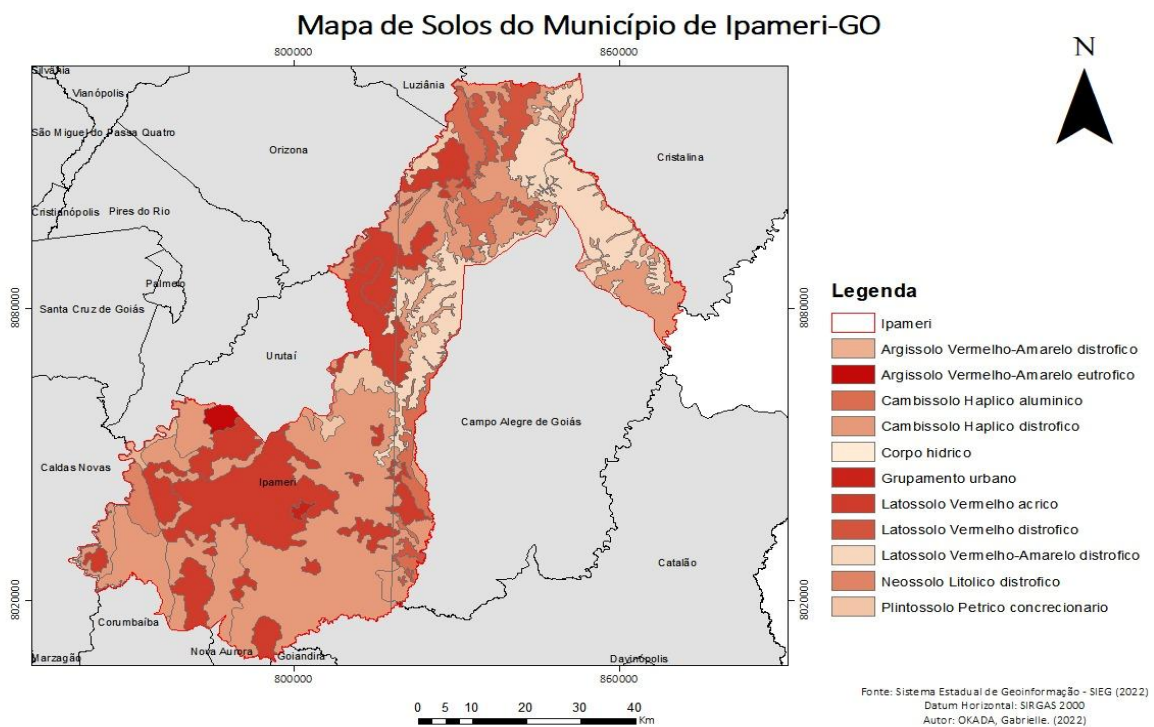


Figura 6: Mapa de Solos do município de Ipameri-GO.

Do ponto de vista agrícola, os Latossolos Vermelhos são amplamente utilizados em agropecuária e agricultura mecanizada, embora possam apresentar limitações químicas em profundidade, especialmente quando classificados como álicos, distróficos ou ácricos, o que pode restringir o desenvolvimento radicular das plantas. Em condições naturais, apresentam baixos teores de fósforo, sendo recomendada a adubação fosfatada, e baixa disponibilidade de água útil ao cultivo, exigindo manejo adequado.

Os **Latosolos Vermelhos Férricos** (anteriormente Latossolos Roxos) caracterizam-se por elevada profundidade, drenagem acentuada a forte, estrutura granular porosa e alta permeabilidade. Possuem coloração fortemente avermelhada devido ao elevado teor de óxidos de ferro (> 18%) e presença significativa de caulinita. A capacidade de troca catiônica (CTC) é moderada, com reserva de nutrientes relativamente baixa, enquanto micronutrientes como cálcio e magnésio estão naturalmente presentes em níveis adequados. No entanto, fósforo e potássio são geralmente deficientes, e o fósforo disponível tende a ser limitado devido à fixação pelos óxidos de ferro.

Os solos de Ipameri, em função da profundidade, drenagem e fertilidade natural, apresentam bom potencial para agricultura e pastagens, especialmente quando manejados com práticas conservacionistas e corretivas de fertilidade.

6.8. Vegetação

O município de Ipameri está inserido no **bioma Cerrado**, caracterizado por elevada biodiversidade e por diferentes formações vegetais, que incluem Matas Ciliares, Matas de Galeria, Matas Secas e Cerradões. Essas formações representam os ambientes naturais onde predominam árvores de porte médio a alto, com dossel contínuo ou semiconsistente, influenciando diretamente a cobertura do solo e a conservação dos recursos hídricos.

As Matas Ciliares e Matas de Galeria estão associadas aos cursos d'água, desempenhando papel essencial na proteção de rios e córregos, controle de erosão e manutenção da qualidade da água. Já as Matas Secas e os Cerradões ocorrem em áreas de topo ou encostas, sem associação direta a corpos hídricos, contribuindo para a diversidade ecológica e a proteção do solo contra processos erosivos.

Entre as espécies mais comuns no município destacam-se angico (*Anadenanthera colubrina*), cedro (*Cedrela odorata*), imburana (*Amburana cearensis*), ipês (*Tabebuia* spp.), jequitibá (*Cariniana estrellensis*), jurema (*Chloroleucon tenuiflorum*), maminha-de-porca (*Zanthoxylum rhoifolium*) e mutamba (*Guazuma ulmifolia*). Em pontos específicos, é frequente a ocorrência de barriguda (*Chorisia* spp.), típica de solos bem drenados e relevos ondulados.

A vegetação natural de Ipameri exerce influência direta sobre a aptidão agrícola, conservação do solo e disponibilidade hídrica, sendo fator determinante na avaliação da

valorização das terras rurais (VTN). A preservação das áreas de cerrado nativo e das matas associadas aos rios contribui para a sustentabilidade ambiental e econômica do município.

6.9. Caracterização Fundiária

De acordo com dados públicos disponíveis no **Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR)**, até março de 2023, o município de Ipameri possui aproximadamente 2.100 imóveis rurais cadastrados, totalizando cerca de 438.000 hectares, o que representa praticamente a totalidade do território municipal. A média de área por propriedade rural situa-se em torno de 208 hectares, evidenciando predomínio de imóveis de médio e grande porte.

As atividades desenvolvidas nas áreas rurais do município concentram-se principalmente na agricultura e pecuária, destacando-se, em ordem decrescente, o cultivo de soja, milho, feijão e sorgo, bem como a criação de bovinos de corte e leite, suínos, equinos e aves. A distribuição e a diversidade dessas atividades refletem a utilização das terras conforme sua aptidão agrícola e pecuária, sendo influenciadas diretamente pelas características do relevo, dos solos e da disponibilidade hídrica.

A estrutura fundiária de Ipameri, marcada por propriedades médias e grandes, e o padrão de uso agrícola predominante, têm impacto direto sobre a valorização das terras rurais (VTN), influenciando os critérios de produtividade, mecanização, acessibilidade e sustentabilidade ambiental.

7. APURAÇÃO DE DADOS

7.1. Aptidão agrícola

Trata-se de uma classificação que tem por objetivo evidenciar as potencialidades e limitações do uso da terra, considerando suas características físicas, químicas e ambientais, bem como as possibilidades de superação ou mitigação dessas restrições por meio de práticas de manejo e técnicas de melhoramento, visando assegurar maior eficiência produtiva aliada à conservação dos recursos naturais.

7.2. Infraestrutura da propriedade rural

A infraestrutura das propriedades rurais no município de Ipameri foi avaliada considerando aspectos relacionados ao **acesso, disponibilidade de recursos hídricos,**

fornecimento de energia elétrica e vias internas para circulação de pessoas, veículos e máquinas agrícolas. Esses elementos influenciam diretamente a **exploração econômica, logística e manejo das áreas rurais**, refletindo na eficiência das atividades agropecuárias e no uso sustentável do solo.

Durante a vistoria e análise das áreas, constatou-se que a infraestrutura existente está em conformidade com os padrões regionais, atendendo às necessidades produtivas típicas de propriedades médias e grandes do município, incluindo acesso por estradas vicinais bem conservadas, poços e reservatórios de água, redes de energia elétrica e áreas de circulação adequadas para máquinas e equipamentos agrícolas.

Para fins de **avaliação do Valor da Terra Nua (VTN)**, essas condições foram incorporadas ao processo comparativo, considerando **ajustes por fatores de homogeneização**, conforme estabelecido pela norma **ABNT NBR 14653-3**, garantindo que a infraestrutura seja refletida de forma adequada na determinação do valor econômico das propriedades rurais.

7.3. Benfeitorias

A análise considerou a comparação do imóvel avaliado com outras propriedades rurais de características e destinação equivalentes, especialmente quanto aos aspectos de infraestrutura e benfeitorias existentes, como disponibilidade de água, energia elétrica e condições de acesso. As diferenças identificadas entre os elementos amostrais foram ajustadas por meio da aplicação de fatores de homogeneização, admitindo variações de até 20% (para mais ou para menos), conforme os critérios técnicos previstos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14653-3.

Quadro 2: Notas de benfeitorias.

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito Baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio e Baixo
1,000	Imóvel Avaliado
1,001 a 1,050	Médio e Alto

1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito Alto
1,151 a 1,200	Ótimo

7.4. Levantamento de mercado

A análise considerou a comparação do imóvel avaliado com outras propriedades rurais de características e destinação equivalentes, especialmente quanto aos aspectos de infraestrutura e benfeitorias existentes, como disponibilidade de água, energia elétrica e condições de acesso. As diferenças identificadas entre os elementos amostrais foram ajustadas por meio da aplicação de fatores de homogeneização, admitindo variações de até 20% (para mais ou para menos), conforme os critérios técnicos previstos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14653-3.

7.5. Fator de classe de capacidade de uso dos solos

O fator de classe de capacidade de uso do solo foi considerado no processo de homogeneização dos dados de mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14653-3 para avaliações de imóveis rurais. Esse fator reflete o potencial produtivo das terras, sendo determinado a partir das características físicas do solo, relevo, drenagem, suscetibilidade à erosão e demais limitações naturais que influenciam sua aptidão agrícola. Dessa forma, as diferenças de capacidade de uso entre o imóvel avaliado e os elementos amostrais foram ajustadas mediante a aplicação de fatores técnicos, visando compatibilizar os dados e garantir maior consistência e representatividade ao valor estimado da terra nua.

7.6. Imóvel Rural

Considera-se imóvel rural a área contínua de terra localizada fora do perímetro urbano, independentemente de sua destinação, que seja destinada ou passível de destinação à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. O imóvel rural pode compreender áreas produtivas, áreas em processo de utilização, bem como áreas com limitações de uso, sendo sua caracterização fundamentada nos critérios técnicos e legais aplicáveis à avaliação de terras rurais para determinação do Valor da Terra Nua (VTN).

7.7. Ofertas

As ofertas de imóveis rurais são utilizadas como fonte complementar para análise do mercado na determinação do Valor da Terra Nua (VTN). Esses dados são obtidos por meio de anúncios, imobiliárias e corretores, permitindo identificar tendências de valores para propriedades com características semelhantes. Como representam preços solicitados, podem diferir dos valores efetivamente negociados, sendo utilizados apenas como referência auxiliar no método comparativo de dados de mercado.

7.8. Situação do imóvel

A avaliação considerou a posição do imóvel em relação a centros de referência e as características de acesso, levando em conta tanto a conformidade legal quanto a facilidade de circulação, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3 para avaliação de imóveis rurais.

7.9. Terra cultivada

O imóvel apresenta áreas destinadas ao cultivo agrícola, pecuária ou em pousio, considerando-se o estado de uso do solo para fins de avaliação, conforme os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-3.

7.10. Terra nua

Considera-se o imóvel em seu estado natural, desconsiderando quaisquer benfeitorias, compreendendo o solo em sua superfície, incluindo mata, floresta, pastagem nativa ou outras formas de vegetação espontânea, bem como o acesso natural, conforme os critérios da ABNT NBR 14653-3 para avaliação de imóveis rurais.

7.11. Uso da terra

Refere-se ao uso real da terra, que pode ou não coincidir com sua aptidão agrícola. Quando há incompatibilidade entre o uso e a capacidade do solo, observa-se redução no potencial produtivo e possíveis impactos sobre a conservação dos recursos naturais, conforme critérios técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis rurais.

7.12. Valor da terra nua

Refere-se à distinção entre o valor total do imóvel e o valor correspondente às benfeitorias, incluindo, quando aplicável, a consideração de passivos ou ativos ambientais, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 14653-3.

8. COLETA DE DADOS

8.1. Consulta de mercado

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou proposta para propriedades localizadas em municípios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com precisão e imparcialidade.

8.2. Cotações de mercado

O quadro apresentado a seguir consolida os resultados de uma pesquisa de mercado conduzida em março de 2026, com foco na dinâmica de oferta, procura e efetivação de negócios envolvendo imóveis rurais na região em estudo. Para a composição dessas informações, foi utilizado dados fornecidos por intermediadores do mercado imobiliário rural, sendo anúncios veiculados em diferentes meios.

Foram consideradas, na amostra, propriedades localizadas no município avaliado, como aptidão agrícola, acesso, infraestrutura e padrão de ocupação. Essa abrangência contribui para tornar a análise mais representativa e alinhada à realidade regional.

Com base nesse conjunto de dados, procedeu-se a uma avaliação comparativa que permitiu observar tendências de valorização, variações de preços e o comportamento do mercado de terras. Essas informações servem como referência técnica para a estimativa do Valor da Terra Nua (VTN), garantindo maior consistência e fundamentação ao processo de avaliação, conforme práticas adotadas em estudos dessa natureza.

Quadro 3: Ofertas de imóveis no município Ipameri-GO.

Imóvel	Município	Área (ha)	Valor total (R\$)	Valor hectare (R\$)	Capacidade de Uso*	Benfeitorias**	Descrição	Contato
Nº 01	Ipameri-GO	498,50	31.500.000,00	63.179	Classe II	Casa sede, curral, barracões	Fazenda produtiva, aberta, formada, pastos e lavoura, rica em água	ZAP IMOVEIS
Nº 02	Ipameri-GO	290,04	12.000.000,00	41.377	Classe II	Casa sede antiga, curral com barracão	60 alqueires, 22 em lavoura, pasto formado, córrego, ribeirão	ZAP IMOVEIS
Nº 03	Ipameri-GO	193,60	14.000.000,00	72.314	Classe II	Casa, barracão, energia elétrica	40 alqueires, 36 aproveitáveis para lavoura, terra roxa, ideal para pivô	ZAP IMOVEIS
Nº04	Ipameri-GO	793,16	40.000.000,00	50.434	Classe II	Casa sede, casas de funcionário, curral completo, barracões	163,8 alqueires, 510 ha aptos para soja, 3 córregos,	ZAP IMOVEIS

							represa, semi-plana	
Nº 05	Ipameri- GO	924,00	45.000.000,00	48.704	Classe II	Casas, curral grande, cocheiras, paiol, barracão	Fazenda pecuária, 800 vacas paridas, 12 pastos com água natural, córrego e represas	ZAP IMOVEIS
Nº 06	Ipameri- GO	161,00	7.000.000,00	43.478	Classe II	Casa funcional, barracão simples	161 ha, 80 ha em plantio, 2 represas, solo produtivo, irrigação possível	ZAP IMOVEIS
Nº 07	Ipameri- GO	1.089,00	56.250.000	51.652	Classe II	-	Boa de água, 25 divisões de pasto com água natural, 12km do asfalto	ZAP IMOVEIS
Nº 08	Ipameri- GO	795	60.000.000,00	75.471	Classe II	Barracão, maquinários, curral, poço artesiano, energia elétrica e solar, casa sede, 2 casa	23km da cidade	ZAP IMOVEIS

						peão,02 pivo em 90hectare,		
--	--	--	--	--	--	-------------------------------	--	--

Nota: * - Capacidade de uso do solo, segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984);

** - Tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

- Linha em cinza: imóvel descartado com valores fora da média.

8.3. Atribuição da Nota Agronômica

A nota agronômica é uma avaliação técnica utilizada para quantificar a qualidade e o potencial produtivo de uma propriedade rural, servindo como base para negociações, arrendamentos, financiamentos e determinação do Valor da Terra Nua (VTN). Essa nota considera diversos fatores relacionados ao uso agrícola e pecuário da propriedade, permitindo uma análise objetiva do desempenho esperado da terra.

8.4. Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

O município de Ipameri apresenta uma **malha viária diversificada**, que integra a área urbana ao meio rural, facilitando o **escoamento da produção agrícola e pecuária**, além de garantir conexão eficiente com municípios vizinhos e demais regiões produtivas do sudeste goiano.

- **Estrutura viária:** O município é atendido por rodovias estaduais, como a **GO-330**, e por rodovias federais, como a **BR-050**, que permitem ligação com centros urbanos e polos econômicos da região. A malha urbana é parcialmente pavimentada, enquanto a zona rural conta com estradas pavimentadas e de cascalho, sendo que alguns trechos não pavimentados apresentam restrições de trânsito durante o período chuvoso.

- **Viabilidade de circulação:** A rede urbana apresenta condições adequadas para circulação de veículos leves e pesados, com boa acessibilidade às áreas centrais e bairros periféricos. A malha rural atende satisfatoriamente às necessidades das atividades agropecuárias, embora requeira **manutenção periódica** para garantir transitabilidade e segurança no transporte de insumos e produtos.

- **Desafios e potencialidades:** Entre os principais desafios estão a **conservação das estradas rurais e a drenagem eficiente** em trechos de maior declividade. Já as potencialidades incluem a **boa estrutura urbana**, que permite melhorias em pavimentação, sinalização e acessibilidade, bem como a **conectividade estratégica** com mercados e centros de distribuição regionais, fator relevante para a valorização das propriedades rurais e para a determinação do Valor da Terra Nua (VTN).

Quadro 4: Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO		100%	95%	75%	65%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

8.5. Classe de capacidade de uso

A **capacidade de uso do solo** no município de Ipameri é determinada considerando características do relevo, declividade, risco de erosão e propriedades físicas, químicas e morfológicas do solo, utilizando-se metodologias reconhecidas, incluindo escalas como a proposta por Mendes Sobrinho.

As terras são classificadas em oito classes (I a VIII), com intensidade de uso decrescente:

- **Classe I:** Cultivo sem restrições.
- **Classe II:** Cultivo com restrições moderadas, exige conservação do solo.
- **Classe III:** Cultivo com problemas complexos, requer manejo conservacionista (terraceamento, plantio em curvas de nível).
- **Classe IV:** Cultivo limitado, geralmente recomendada para pastagens, reflorestamento ou preservação ambiental.
- **Classes V a VII:** Adaptadas para pastagens ou reflorestamento, com restrições variáveis.
- **Classe VIII:** Impróprias para cultivo, pastagem ou reflorestamento; destinadas à preservação ambiental, recreação ou armazenamento de água.

Em Ipameri, predomina a **Classe II**, correspondente a áreas de relevo plano e suave ondulado, adequadas para cultivo mecanizado e agrícola intensivo com práticas de conservação do solo. Áreas com **relevo ondulado e forte ondulado** apresentam predominância da **Classe III**, exigindo manejo conservacionista mais rigoroso. Pequenas porções do município, principalmente em encostas acentuadas ou margens de rios, estão classificadas como **Classe IV**, indicadas para pastagem, reflorestamento ou preservação ambiental.

Essa classificação é utilizada como referência para orientar o uso agrícola, o manejo do solo e a determinação do valor econômico das propriedades rurais (VTN), considerando a aptidão natural das terras, sua produtividade potencial e os custos associados às práticas conservacionistas.

Com base em dados do último **Censo Agropecuário do IBGE (2017)** e na **Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 15 de março de 2019**, é possível correlacionar os principais usos do solo em Ipameri com as classes de capacidade de uso, evidenciando que a maior parte das propriedades rurais do município apresenta aptidão agrícola favorável, com áreas mecanizáveis e potencial para culturas anuais, pastagens e reflorestamento.

Quadro 5: Caracterização do uso da terra no município de Ipameri – GO (IBGE – Censo Agropecuário 2017).

Utilização das terras	Área (ha)	Área (%)
Lavouras temporárias	13.306	3,0%
Pastagens naturais	120.016	27,4%
Pastagens cultivadas em boas condições	120.016	27,4%
Pastagens cultivadas em más condições	-	10,15%
Florestas plantadas	8.974	2,0%
Florestas Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	54.858	12,5%

8.6. Homogeneização da amostra

A homogeneização das amostras no laudo de VTN consiste em organizar e padronizar todas as informações coletadas sobre a propriedade, incluindo características de solo, topografia, cultura, pastagens e infraestrutura. Esse procedimento permitiu que os dados fossem analisados de forma uniforme, reduzindo discrepâncias entre diferentes áreas da propriedade e garantiu que a avaliação reflita com precisão o potencial produtivo e econômico do imóvel rural.

8.7. Saneamento amostral

Para o saneamento amostral, foram testados os métodos da Média, Desvio Padrão, Chauvenet e Arley.

A análise dos modelos indicou que o critério mais adequado é o do Desvio padrão por apresentar o menor desvio do conjunto amostral saneado, proporcionando uma maior precisão das análises.

8.8. Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação fundamenta-se em uma pesquisa consistente, que permite o adequado tratamento estatístico do conjunto amostral, garantindo que o valor adotado esteja contido em um intervalo de confiança de 80% em torno do valor médio estimado. Ressalta-se que o Valor Básico Unitário (VBU) encontra-se inserido dentro desse intervalo de confiança.

8.9. Grau de Precisão

Conforme os parâmetros definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas na norma NBR 14653-3, esta avaliação enquadra-se no grau de precisão III, tendo em vista que a amplitude do intervalo de confiança apurado apresentou-se inferior ao limite de 30% estabelecido pela referida norma.

Figura 7: Grau de precisão (NBR14653-3 ABNT, 2019).

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

9. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

O processo de homogeneização tem por finalidade ajustar eventuais diferenças existentes entre os elementos comparativos coletados no mercado e o imóvel paradigma, de forma a garantir maior consistência, uniformidade e representatividade aos dados utilizados na avaliação. Para tanto, foram aplicados fatores empíricos consagrados na Engenharia de Avaliações, associados ao tratamento estatístico dos dados, conforme metodologia prevista na ABNT NBR 14653-3.

No procedimento adotado, foram atribuídas notas aos imóveis avaliados e aos elementos amostrais, permitindo a comparação entre as características dos dados coletados e a determinação dos fatores de homogeneização correspondentes. Adicionalmente, foi considerado um ajuste redutor de até 10% nos valores das amostras provenientes de ofertas, por se tratar de preços anunciados que podem não refletir integralmente os valores

efetivamente praticados em transações de mercado, admitindo-se certa elasticidade nas negociações.

O método aplicado visa assegurar que o valor estimado represente adequadamente o potencial econômico da terra em seu estado natural, desconsiderando benfeitorias, edificações ou quaisquer melhorias, em conformidade com os princípios técnicos da norma supracitada e com a legislação tributária aplicável ao Valor da Terra Nua (VTN).

O coeficiente referente à capacidade de uso das terras foi determinado a partir da média das classes de utilização observadas em cada imóvel avaliado, considerando as características de aptidão agrícola, limitações naturais e forma de exploração do solo.

Para a determinação do coeficiente relativo ao tamanho do imóvel avaliado, considerou-se o tamanho médio das propriedades rurais no município, estimado em 208,00 hectares, conforme dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR). Esse valor foi adotado como referência para o cálculo do fator de tamanho, obtido pela relação entre a área média municipal e a área do imóvel ofertado, conforme a seguinte expressão:

$$r = Ta / Tf$$

$$\text{Nota} = 1 + (r - 1) \times 0,1$$

Onde:

r = Relação entre áreas

Ta = Tamanho médio dos imóveis rurais no município avaliado (ha)

Tf = Área do imóvel ofertado (ha)

No que se refere às benfeitorias e à infraestrutura básica das propriedades comparadas, tais como condições de acesso, disponibilidade de água, energia elétrica e demais elementos de suporte à atividade rural, foram considerados ajustes comparativos entre os elementos amostrais e o imóvel avaliado. Conforme tratamento técnico previsto no item 9.2.3.5 da norma citada, admite-se variação de até 20%, para mais ou para menos, na aplicação dos fatores de homogeneização.

Para fins de comparação com o imóvel avaliado, foram estabelecidos critérios de classificação que atribuem notas às benfeitorias e às condições de infraestrutura das propriedades ofertadas em relação ao imóvel paradigma, permitindo a adequada ponderação dessas características no processo de homogeneização dos dados de mercado.

Tendo em mãos estes dados, realizou-se a homogeneização dos preços/ha do VTN para os imóveis avaliados, encontrando os seguintes resultados:

Quadro 6: Homogeneização de imóveis ofertados.

Imóvel	Área (ha)	Valor hectare (R\$)	Oferta	Nota Agronômica (NA)	Elasticidade	Benf.	Preço/ha homog.
Nº 02	290,04	41.377	0,855	0,85	1,00	1,0	30.070,73
Nº 04	793,16	50.434	0,855	0,85	1,00	0,95	34.820,26
Nº 05	924	48.704	0,855	0,85	1,00	0,95	33.625,85
Nº 06	161	43.478	0,855	0,85	1,00	1,0	31.597,64
Nº 07	1.089	51.652	0,855	0,85	1,00	0,90	33.784,28

9.1. Média

$$X = \Sigma (Xi / n) \text{ ----- } X = \text{R\$ } 32.779,75$$

Onde:

X = Média

Xi = Valor Homogeneizado R\$/há

n = Número de ofertas

Têm-se uma média de Valor de Terra Nua de R\$ 32.779,75

10. CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, seguem abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN), por hectare, do município de Ipameri – GO, para o ano 2026, calculado conforme a metodologia descrita neste laudo técnico.

Considerando os fatores analisados, tais como aptidão agrícola das terras, capacidade de uso do solo, condições de acesso e comportamento do mercado fundiário rural local, verificou-se valorização dos imóveis rurais no município no período avaliado. Dessa forma, o

VTN final por hectare foi definido a partir da faixa média de preços praticados no mercado local, ajustada de acordo com as características produtivas e estruturais das propriedades.

Constatou-se que terras classificadas como “Classe I – Lavoura – Aptidão Boa”, especialmente aquelas com acesso por estradas vicinais de padrão II, apresentaram valores médios superiores aos registrados no período anterior, refletindo o aquecimento do mercado de terras agrícolas e a elevada capacidade produtiva dessas áreas.

Assim, após a homogeneização dos valores obtidos em pesquisas de mercado e aplicação dos parâmetros comparativos, definiu-se o VTN de referência para a Classe I – Lavoura – Aptidão Boa, a partir do qual foram estimados os valores das demais classes de uso por meio de fatores de enquadramento, conforme apresentado na tabela a seguir.

Quadro 7: Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Ipameri– GO (2026).

Enquadramento	Descrição	Capacidade de uso	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura - aptidão boa	1	32.779,75
II	Lavoura - aptidão regular	0,887	29.075,63
III	Lavoura - aptidão restrita	0,859	25.342,02
IV	Pastagem plantada	0,759	24.879,83
V	Silvicultura ou pastagem natural	0,669	21.929,65
VI	Preservação da fauna ou flora	0,426	13.964,17

Ipameri – GO, 09 de abril de 2026.

11. ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Vanuza Cecília dos Santos

VANUZA CECÍLIA DOS SANTOS
Engenheira Agrônoma – CREA nº11018224084/D-GO
Responsável Técnico

12. ANEXOS

Anexo I – Postagens das amostras utilizadas no laudo

UNIDADES AMOSTRAIS

Imóvel 01:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-zona-rural-ipameri-go-3489640m2-id-2805165775/>

Data: 08/04/2026



Figura 8,9,10,11: Imóvel 01- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Propriedade rural com área total de 103 alqueires (498,5 hectares), localizada a aproximadamente 215 km de Goiânia e 60 km de Caldas Novas, sendo 17 km de acesso por estrada não pavimentada.

A área apresenta cerca de 330 hectares abertos e formados em pastagens, com aproximadamente 103 hectares destinados ao cultivo de soja há cerca de 4 anos. Possui potencial para expansão agrícola, com aptidão para lavoura em até 300 hectares.

A propriedade encontra-se dividida em 6 piquetes, formados predominantemente com braquiária, apresentando boa aptidão para pecuária.

Benfeitorias: casa sede (4 quartos, sendo 2 suítes), casa para funcionário, paiol, chiqueiro, curral com capacidade para aproximadamente 500 cabeças (com brete e balança) e pomar.

Recursos hídricos: presença de nascentes, córrego e represa.

Topografia: predominantemente plana a suavemente ondulada, favorecendo a mecanização.

Valor: R\$ 31.500.000,00, com condições de pagamento mediante entrada e parcelamento.

Imóvel 02:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-zona-rural-ipameri-go-id-2651861061/>

Data: 08/04/2026



Figura 12,13,14,15: Imóvel 02- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda em Ipameri com 60 alqueires (\approx 290,4 hectares), sendo 22 alqueires em lavoura e o restante em pasto formado. Possui boa oferta de água (ribeirão, córrego e rego), casa sede antiga e curral com barracão. Localizada a 25 km da cidade, com fácil acesso.

Valor: R\$ 12.000.000,00 (aceita proposta).

Imóvel 03:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-rural-ipameri-go-40m2-id-2782300015/>

Data: 08/04/2026



Figura 16,17: Imóvel 03- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda em Ipameri com 40 alqueires, sendo 36 aproveitáveis para lavoura, em terra roxa de alta fertilidade. Rica em água, ideal para irrigação por pivô, com energia elétrica, casa e topografia mecanizável. Localizada a 23 km da cidade, com fácil acesso.

R\$ 350.000/alqueire (Total: R\$ 14.000.000,00)

Estuda proposta (não aceita permuta)

Imóvel 04:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-ipameri-go-500m2-id-2870127360/>

Data: 08/04/2026



Figura 18,19: Imóvel 04- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda em Ipameri com 163,8 alqueires (\approx 793 ha), totalmente formada, com divisão de pastos, cercas novas e estrutura completa. Possui aptidão para até 510 ha de soja, atualmente em expansão de plantio, além de potencial para café e cítrus. Conta com excelentes benfeitorias (casas, curral completo, barracões) e é rica em água (3 córregos e represa), com viabilidade para irrigação por pivô. Topografia semi-plana, boa altitude e índice pluviométrico adequado. Documentação regular.

Valor: R\$ 40.000.000,00.

Imóvel 05:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-ipameri-go-500m2-id-2759215914/>

Data: 08/04/2026



Figura 20,21: Imóvel 05- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda para pecuária em Ipameri com 191 alqueires (\approx 924 hectares), totalmente formada em capim brachiaria, dividida em 12 pastos com água natural.

Conta com boa estrutura (casas, curral, cocheiras, paiol) e é rica em água (córrego, represas e poço artesiano). Atualmente suporta cerca de 800 vacas paridas.

Localizada a 35 km da cidade (30 km de chão);

R\$ 235.600/alqueire (Total: R\$ 45.000.000,00).

Imóvel 06:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-pasto-zona-rural-ipameri-go-161m2-id-2855529059/>

Data: 08/04/2026



Figura 22,23: Imóvel 06- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda em Ipameri com 161 hectares (\approx 33,26 alqueires), sendo 80 ha em plantio e 20 ha prontos para abertura. Conta com casa funcional, barracão simples e solo produtivo, ideal para agricultura, pecuária ou expansão agropecuária.

Diferencial: 2 represas e bons recursos hídricos, viáveis para irrigação e dessedentação.

Localização: 15 km do asfalto, 30 km de Ipameri, 60 km de Catalão.

Valor: R\$ 7.000.000,00.

Imóvel 07:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-ipameri-go-id-2762707428/>

Data: 09/04/2026



Figura 24,25: Imóvel 07- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda em Ipameri com 225 alqueires, totalmente formada para agricultura, pouca área de reserva, boa disponibilidade de água e cerca de 25 divisões de pasto com água natural. Localizada a 12 km do asfalto. Valor: R\$ 250 mil por alqueire (total de R\$ 56.250.000). 1.089 hectare.

Imóvel 08:

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-3-quartos-com-churrasqueira-zona-rural-ipameri-go-280m2-id-2780873774/>

Data: 09/04/2026



Figura 26,27: Imóvel 08- Fazenda localizada no município de Ipameri-GO. Pesquisa realizada no dia 08/04/2026. Fonte: ZAPIMOVEIS.

Descrição do anúncio: Fazenda de 795 hectares em Ipameri, à beira do asfalto e a 23 km da cidade.

Possui 400 ha de lavoura (soja, milho, sorgo e girassol), 140 ha de pasto formado e restante em reserva. Estrutura completa com pivôs de irrigação, barracões, curral equipado, casas (sede e funcionários), energia elétrica e solar, poço artesiano e monitoramento por câmeras. Rica em água, com rio passando pela propriedade. Documentação regular.

Valor: R\$ 60.000.000.

Anexo II-Anotação de responsabilidade técnica (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020260110280

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)

VANUZA CECILIA DOS SANTOS

RNP: **1018224084**

Título profissional: **Engenheira Agrônoma,**

Registro: **1018224084D-GO**

Empresa contratada: **ATOMO SOLUCOES AMBIENTAIS EIRELI - Registro CREA-GO: 31139**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Ipameri**

CPF/CNPJ: **01.763.606/0001-41**

Avenida Pandiá Calógeras, Nº 84

Bairro: Centro

CEP: 75780-000

Quadra: - Lote: -

Complemento: -

Cidade: Ipameri-GO

E-Mail: prefeitura@ipameri.go.gov.br

Fone: (64)34916000

Contrato: 3299

Celebrado em: 10/04/2026

Valor Obra/Serviço R\$: 5.800,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida Pandiá Calógeras, Nº 84

Bairro: Centro

CEP: 75780-000

Quadra: - Lote: -

Complemento: -

Cidade: Ipameri-GO

Data de Início: 10/04/2026

Previsão término: 31/12/2026

Coordenadas Geográficas: -17.7785582,-48.1597946

Finalidade: **Rural**

Proprietário(a): **Município de Ipameri**

CPF/CNPJ: **01.763.606/0001-41**

E-Mail: prefeitura@ipameri.go.gov.br

Fone: (64) 3491-6000

Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA

Quantidade

Unidade

LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS

1,00

UNIDADES

O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração do Laudo Técnico do Valor da Terra Nua por Hectare (VTN/ha) no município de Ipameri/GO para o ano de 2026.

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____
Data

Vanuza Cecília dos Santos

VANUZA CECILIA DOS SANTOS - CPF: 029.307.971-42

Município de Ipameri - CPF/CNPJ: 01.763.606/0001-41

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.



www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200



Valor da ART: 108,39	Registrada em 10/04/2026	Valor Pago R\$ 108,39	Nosso Numero 28320690126108704	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT/CAO
---------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--	----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------