

DECRETO N° 065/2026 de 11 de agosto de 2026.

“Dispõe sobre a pauta de valores para cálculo do ITR, estabelecimento de regiões e valores da terra nua – 2026.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINORTE, Estado do Goiás, no uso de suas atribuições legais, atendendo o que dispõe o inciso III do parágrafo 4º do artigo 153 da Constituição Federal, que permite aos municípios por meio de convênio com a União fiscalizar o ITR e o constante do convênio que se encontra em anexo a Instrução Normativa nº 1640 de 16 de Maio de 2016, especialmente no CAPÍTULO V, art. 17 – DAS CONDIÇÕES PARA A EXECUÇÃO DO CONVÊNIO, do citado Convênio que determina em seu inciso III a obrigação do município de informar a Superintendência da Receita Federal do Brasil os valores da terra nua por hectare (VTN/alq.), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terra (SIPT) DA RFB, em cumprimento a IN 1640 de 11.05.2016 da RFB.

DECRETA:

Art. 1º - Ficam estabelecidos para fins de lançamento do ITR exercício de 2026 (Imposto Territorial Rural), bem como levando-se em conta o indexador INPC do ano de 2025, para atualização Monetária, o Mapa Genérico de PAUTA DE VALORES DE TERRA NUA, que devem ser obedecidos os seguintes parâmetros para fins de declaração do tributo.

Os valores abaixo indicados são referentes ao valor por hectare.

ANO	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão Regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2026	11.949,59	10.157,15	8.633,58	7.338,54	6.237,76	4.990,21



GOVERNO DE
CAMPINORTE
Gestão que Entrega Resultados / ADM 2025-2028

Art. 2º - Faz parte integrante deste Decreto o anexo I.

Art. 3º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Campinorte, 11 de agosto de 2026.

CLEOMAR MARTINS DE
ARAUJO:918075491
00
Assinado de forma digital
por CLEOMAR MARTINS
DE ARAUJO:91807549100
Dados: 2026.08.11
10:28:30 -03'00'
CLEOMAR MARTINS DE ARAÚJO
Prefeito Municipal

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO
Certifico e dou fé que fiz Publicação
no placar desta Prefeitura Municipal
o presente documento." Art. 19, II C.F."
Campinorte, 11/08/2026

Secretário de Administração



GOVERNO DE
CAMPINORTE
Gestão que Entrega Resultados ADM 2025 / 2028

Administração 2025 / 2028
Gestão que Entrega Resultados
Praça Cristovão Colombo Centro - Campinorte - GO
www.campinorte.go.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA ("VTN") CAMPINORTE – GOIÁS



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA ("VTN"), PELO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR
(IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR
DE MERCADO DE "TERRA NUA" DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.**

Campinorte /GO 2026



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977

IDENTIFICAÇÃO

DADOS DO SOLICITANTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Campinorte – GO

endereço: PC CRISTOVO COLOMBO

Bairro: Centro

Cidade: Campinorte - GO

Estado: Goiás

CEP: 76.410-000

CNPJ: 02.215.747/0001-92

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Responsável Técnico: Eng.º Agrônomo MARCIEL LUIZ DE CARVALHO - CREA 1016954808D-GO

Responsável Técnico: Eng.ª Ambiental SILVANE DE FATIMA AQUINO DANTAS – CREA 17.516/DGO

EMPRESA:

São Bento assessoria e serviços Ltda.

Endereço: Av. Augusta de Maria, Centro, nº 77, quadra 26, lote 14, São Luíz do Norte - GO, CEP: 76365-000 Telefone: (62) 99603-1977

Email: saobentocontabil@gmail.com



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14, São Luiz do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977

APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Campinorte/GO, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026. A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos à Administração Pública para a definição do VTN municipal, conforme previsto na legislação vigente.

01 – INTRODUÇÃO:

Conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Campinorte - GO, foi realizada uma Avaliação Técnica com o objetivo de determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio municipal, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026 . A presente avaliação atende às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11 de maio de 2016, e visa fornecer subsídios técnicos para o envio das informações obrigatórias à Receita Federal. O estudo foi realizado com base em dados de mercado da região e metodologia reconhecida pelas normas da ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

Desta maneira, procedeu-se à análise do mercado local de terras rurais, considerando apenas o valor da terra nua — excluindo benfeitorias, culturas, pastagens plantadas ou qualquer outro tipo de melhoria —, conforme determina a legislação tributária vigente.

02 – OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por finalidade determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Campinorte - GO, para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2026, conforme previsto na legislação tributária vigente.

O estudo busca assegurar uma estimativa justa, transparente e tecnicamente embasada, com base em critérios de mercado e nas normas da ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais, considerando exclusivamente o valor da terra nua, desconsiderando benfeitorias, culturas, pastagens ou qualquer tipo de melhoria agregada ao imóvel rural.

A presente avaliação atende à solicitação do Município de Campinorte – GO e às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016, visando subsidiar o correto envio das informações à Receita Federal.

03 – FINALIDADE

O presente laudo técnico tem por finalidade apurar o Valor da Terra Nua (VTN) médio no Município de Campinorte - GO, com base em critérios técnicos e mercadológicos, a fim de subsidiar a Administração Pública Municipal no processo de envio das informações obrigatórias à Receita Federal do Brasil, conforme estabelecido na Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016, com vigência para o exercício de 2026. A correta definição do VTN garante a justa tributação dos imóveis rurais, coibindo a subavaliação e assegurando arrecadação mais eficiente para os cofres públicos municipais.

O VTN representa o valor da terra considerada em seu estado natural, sem qualquer tipo de benfeitoria, cultura, pastagem ou instalação, servindo como base para o preenchimento da Declaração do ITR (DITR), por meio dos documentos DIAC (Informações Cadastrais) e DIAT (Informações de Apuração).

Esta avaliação atende não apenas à necessidade legal, mas também ao interesse público de promover maior controle e transparência na gestão territorial rural, contribuindo para políticas públicas mais eficazes, especialmente no que se refere à fiscalização, arrecadação e planejamento do uso do solo.

04 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, sendo utilizadas como referência à Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019) e a Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais – Revisão 2004), em conformidade com as diretrizes legais aplicáveis à determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins tributários. A presente avaliação baseia-se em dados coletados por meio de pesquisa de mercado regional, documentos e informações prestadas por órgãos públicos, corretores, entidades do setor rural e demais fontes consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé.

Por se tratar de avaliação de valor médio municipal, não foram objeto deste estudo aspectos relacionados à titularidade de propriedades específicas, existência de litígios, sobreposições de divisas, restrições ambientais individuais, servidões ou quaisquer outros elementos de natureza jurídica, os quais são de competência exclusiva dos órgãos legais e cartoriais responsáveis.

O valor apurado representa uma estimativa média do VTN para o Município de Campinorte - GO, considerando as condições normais de mercado, livre de quaisquer encargos ou ônus, e desconsiderando qualquer benfeitoria, cultura, pastagem formada ou instalação existente, conforme determina a legislação tributária vigente para o cálculo do ITR.

4.2 Localização

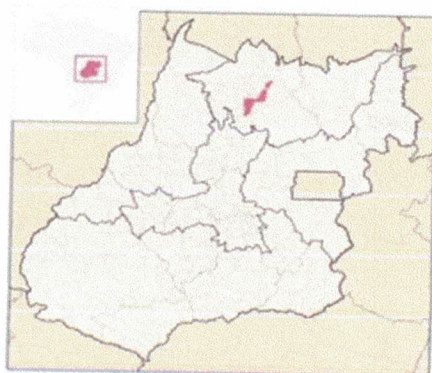
O município de Campinorte no Estado do Goiás situa-se no norte Goiano, na região hidrográfica do Araguaia, com coordenadas geográficas de latitude 14° 18' 50" S, 49° 9' 7" W de longitude

Os confrontantes são: Uruaçu, Nova Iguaçu de Goiás, Mara Rosa, Campinaçu, Formoso, e Minaçu. O município localiza-se no Cerrado Goiano.

Possui área de 1.064,541 km² e população estimada de aproximadamente 12.983 habitantes, de acordo com Wikipedia, resultando numa densidade demográfica de 12,2 hab/km² habitantes por quilômetro quadrado.

O levantamento das informações referentes as características fundiárias, mercado imobiliário, produtivas, localização geoeconômicas, físicas, clima, solo, relevo, hidrografia, vegetação, bióticas do município, Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – Sicar, IPCA-E Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo Especial, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA foram obtidas através de órgãos governamentais, entre eles a Prefeitura Municipal de Mara Rosa, informações censitárias disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), contidas no Censo Agropecuário 2017, elaborados pela equipe de Engenheiro Agrônomo e Engenheira Ambiental.

Mapa de localização do Município de Campinorte no Estado de Goiás – GO



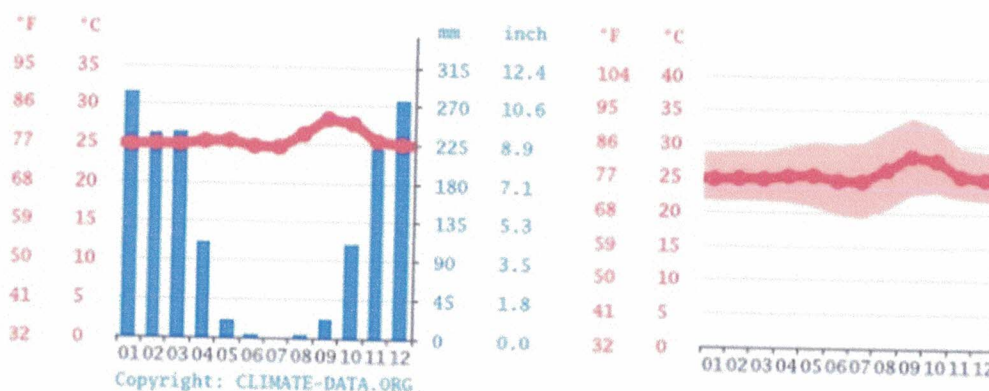
4.3 CLIMA

Campinorte possui um clima fresco e seco no inverno, quente e seco na primavera, e quente e úmido no verão. No inverno, as mínimas podem chegar aos 11 °C e as máximas passarem dos 30 °C. Todo ano há ocorrências de acentuada queda das temperaturas que duram de 4 dias a 2 semanas.

Dias em que as temperaturas mínimas podem cair para até 8 °C-9 °C, porém nas tardes as máximas podem passar os 30 °C. Assim a umidade relativa do ar fica baixíssima, podendo cair para até 20%. Perto de rios e córregos, devido a presença de grande umidade, a sensação térmica pode ser de até 6 °C, pois quando se faz uma determinada temperatura, muitos fatores fazem que a sensação de frio ou de frescor seja alta, principalmente no outono e inverno. Mas na primavera, as mínimas ficam em torno dos 26 °C e as máximas alcançando os 40 °C.

O ano mais quente de que se tem notícia foi o de 2007 (na primavera desse mesmo ano, a temperatura ficou entre 39,5 °C e 41,9 °C). No verão, há ocorrências de pancadas de chuva que podem se tornar tempestades com ventos entre 50 km/h e 70 km/h. Há grande amplitude térmica. → Temperaturas típicas de um dia de inverno: mín. 12 °C/máx. 31 °C; → Temperaturas típicas de um dia de primavera: mín. 19 °C/máx. 35 °C; → Temperaturas típicas de um dia de verão: mín. 21 °C/máx. 29 °C; → Temperaturas típicas de um dia de outono: mín. 16 °C/máx. 29 °C.

CLIMA CAMPINORTE (BRASIL)



A região de Campinorte é caracterizada por um clima temperado, e a estação do verão apresenta alguns desafios em termos de categorização precisa. A melhor época para visitar é durante os meses de março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro e novembro.

As condições climáticas de Campinorte são de natureza tropical. Durante o inverno, há uma diminuição significativa nos níveis de precipitação em Campinorte em comparação aos meses de verão. De acordo com Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. A temperatura neste local é de aproximadamente 25,6 °C, conforme determinado por análise estatística. Em um ano, a precipitação é de 1515 mm.

Em média, setembro registra a temperatura mais alta, com valor médio de 28,3 °C. O mês de julho é caracterizado pelas temperaturas mais baixas, com média de 24,6 °C.

Há uma flutuação notável na precipitação, com uma variação de 283 mm entre o mês com menos chuva e o mês com mais chuva. A flutuação de temperaturas ao longo de um ano é chamada de variação térmica.

Foi observado que janeiro tem a maior umidade relativa do ar, com uma porcentagem de 80,30. Por outro lado, agosto apresenta a menor umidade relativa do ar, com uma porcentagem aproximada de 36,74. De acordo com os dados, janeiro é observado como o mês com maior número de dias chuvosos (22,77), enquanto julho registrou o menor número de chuvas no período (0,17).

Na região de Campinorte, o mês que apresenta o maior número de horas diárias de sol brilhante é setembro, com duração média de aproximadamente 10,47. No total, há aproximadamente 324,5 horas de luz solar nesse período específico.

Em média, a cidade de Campinorte tem o menor número de horas de sol por dia durante janeiro. A duração total da luz solar neste período é registrada como 280,42, enquanto uma média de cerca de 9,05 horas é recebida por dia.

Ao longo do ano, Campinorte recebe aproximadamente 3.528,51 horas de sol. A duração média mensal da luz solar é estimada em cerca de 294,04.

4.4 SOLOS

A evolução geológica do Estado de Goiás se desenvolveu ao longo de sete etapas principais, cujas durações e importâncias relativas são extremamente variadas na edificação do arcabouço geotectônico regional. Paralelamente a tentativa de reconstituição geotectônica, uma nítida evolução metalogenética pode ser observada a partir da colocação em evidência de uma especialização dos terrenos em relação aos depósitos minerais, que reflete a evolução da crosta no tempo e no espaço.

Os solos predominantes no município são, em ordem decrescente, Latossolos, Argissolos e Cambissolos, havendo manchas de Gleissolos nas veredas, comuns no município.

Segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos – SiBCS, as principais características dos solos do tipo neossolo são: solos jovens, em início de formação, constituídos por material mineral ou material orgânico, pouco espessos (menos de 30,0cm de espessura). Boa parte dos neossolos que ocorrem em praticamente todas as regiões do Brasil não constituem representatividade espacial expressiva, pois ocorrem em ambientes específicos, como é o caso das planícies às margens de rios e córregos (Neossolos Flúvicos) e nos relevos muito acidentados de morrarias e serras (Neossolos Litólicos) (IBGE, 2007b).

Segundo o IBGE (2007 b), os cambissolos são representados por aqueles solos em formação ou transformação, sendo muitas vezes pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Os latossolos são solos caracterizados por terem material altamente alterado, conotativo de elevado conteúdo de sesquióxidos (tipo de argila de baixa atividade que resulta em baixa retenção de água). Em geral são solos profundos e de boa drenagem. Os argissolos, solos com processo de acumulação de argila, apresentam profundidade variável, mas em geral são pouco profundos e profundos.

4.5 RELEVO

Destacamos que as classes de relevo possuem forte relação com a formação e conservação do solo. Portanto a classe mais restritiva existente é a classe VIs (forte ondulada) que está inserida no Grupo B e tem em seu quantitativo no município. É importante ressaltar que a classe possui algumas restrições ao uso do solo como a dificuldade de mecanização e predisposição a erosão, mas a mesma é recomendada para implantação de silvicultura e pastagens. Destaca-se que estas áreas estão dispersas no município em sua maioria nas divisas.

As terras com declividade ondulada possuem deflúvio rápido, com riscos de erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais e rasos frequentes, são terras onde se aplicam práticas intensivas. Nota-se que as terras com esta classe de declividade estão em dispersas em todo o território do município.

A classe de relevo moderadamente ondulada. Segundo Lepsch et al. (1991), neste relevo os solos são, em geral, as terras são limitadas por risco de erosão para cultivo intensivo, geralmente com declividade acentuada (classe de declive entre 10 e 15%), com

deflúvio muito rápido, podendo apresentar erosão em sulcos superficiais frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; são terras onde existem o uso limitado de práticas intensivas.

4.4 HIDROGRAFIA

Sua hidrografia é rica em rios e riachos, com destaque para os rios que ficam ao norte do município, são os rios Cana Brava, ribeirão Cristalino, córrego Acaçú, córrego do Balsamo, córrego da Tema, córrego do Baxião, rio do Oco e rio Palmeira. Ao sul do município destaca os rios Vaivém e rio da Mula no perímetro urbano do município.

4.5 VEGETAÇÃO

O município é quase por inteiro composto de terras planas e a altitude varia de 610 à 680 metros. Mas nas regiões serranas a altitude pode variar de 700 à 900 metros. Os diferentes tipos de vegetação são: cerrado e reduzidas matas. O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

O município é quase por inteiro composto de terras planas e a altitude varia de 610 à 680 metros. Mas nas regiões serranas a altitude pode variar de 700 à 900 metros. Os diferentes tipos de vegetação são: cerrado e reduzidas matas. O município está inserido no bioma Cerrado, apresentando diversas fisionomias de vegetação, predominando as descritas a seguir:

- **Cerradão**

Predominante no município, esta fisionomia é encontrada em todas as regiões, exceto na região da Serrinha. Possui dossel contínuo e cobertura arbórea variando entre 50 e 90%, com altura média das árvores compreendida entre 8 e 15 metros. Apesar da predominância de populações de espécies arbóreas (estrato superior) ocorrem também espécies herbáceo-arbustivas, em populações menores, formando sub-estrato na estrutura vertical da formação florestal. Existem duas subdivisões do Cerradão descritas pela literatura: o Cerradão Distrófico (solo pobre) e o Cerradão Mesotrófico (solo mais rico, ainda que de fertilidade mediana).

- **Cerrado Típico (Strictu sensu)**

Predomina na região da Serrinha, é composto por um estrato contínuo de gramíneas e outro de vegetação lenhosa de porte arbóreo e arbustivo, cobrindo cerca de 50% da

superfície do solo. De acordo com Ribeiro e Walter (2008), o cerrado stricto sensu caracteriza-se pela presença de árvores baixas, inclinadas, tortuosas, com ramificações irregulares e retorcidas, geralmente com evidências de queimadas. Os arbustos encontram-se espalhados, com algumas espécies apresentando órgãos subterrâneos perenes (xilópodios), que permitem a rebrota após queima e corte. Na época chuvosa, os estratos subarbustivos e herbáceos tornam-se exuberantes, devido ao seu rápido crescimento.

- **Mata Seca**

Ocorre em solos geralmente de maior fertilidade, menos ácidos, mas muitas vezes com pouca profundidade. Em função do tipo de solo, da composição florística e da queda de folhas no período seco, a Mata Seca pode ser de três subtipos: Sempre Verde, Semidecídua e Decídua.

- **Vereda**

A Vereda, segundo definição da legislação vigente, é um tipo de vegetação com a presença da palmeira arbórea *Mauritia flexuosa* (buriti) emergente, em meio a agrupamentos mais ou menos densos de espécies arbustivo-herbáceas, sem a formação de dossel – diferente do que ocorre no Buritizal. Ribeiro & Walter (2008), citando a literatura, descrevem três zonas ligadas à topografia e à drenagem do solo com flora diferenciada na vereda: a) borda – local de solo mais seco, em trecho campestre onde podem ocorrer arvoretas isoladas; b) meio – solo medianamente úmido, tipicamente campestre; e c) fundo – solo saturado com água, brejoso, onde ocorrem os buritis, muitos arbustos e arvoretas adensadas. As duas primeiras zonas correspondem à faixa tipicamente campestre e o ‘fundo’ corresponde ao bosque sempre-verde. Em conjunto essas zonas definem uma savana.

5.0 CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental – SICAR o município possui os projetos de assentamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra no município de Campinorte notamos que o município possui projeto de assentamento.

COD.PA	NOME DO PA
Incra – GO0158000	PA IRACEMA

Dentre as atividades desenvolvidas nas áreas rurais no município, destacam-se a pecuária de corte, pecuária leiteira, cultivo de soja, milho, piscicultura, hortaliças, silvicultura (eucalipto) e mineração (extração de argila, areia e brita).

6.0 COLETA DE DADOS

A caracterização do município levando em conta alguns critérios se torna importante, visto que, cada atividade agropecuária desenvolvida, tem suas particularidades e valores de investimento. Entende-se por benfeitoria toda as edificações necessárias a atividade rural, como todo custo para implantação das culturas de interesse econômico.

Grãos (Soja e Milho): O município é sede de eventos como a Abertura Estadual do Plantio de Soja, refletindo o avanço das lavouras sobre antigas pastagens. O custo de implantação aqui envolve alto investimento em correção de solo (calagem e gessagem) para converter áreas de pasto degradado em agricultura de precisão.

Pecuária (Corte e Leite): Ainda é um pilar econômico forte, exigindo benfeitorias como currais de manejo, divisões de pastagens e sistemas de suplementação hídrica.

Diversificação: O município também apresenta atividades em piscicultura, hortaliças e silvicultura (eucalipto), cada uma com necessidades específicas de infraestrutura, como tanques escavados ou viveiros.

Infraestrutura e Benfeitorias Locais

A logística é um diferencial para o valor de investimento em Campinorte:

Localização Estratégica: Situado na confluência de rotas que ligam o Sul ao Norte e Oeste do estado (próximo à BR-153), o que facilita o escoamento da produção e reduz o custo do frete de insumos para construção de benfeitorias.

Apoio Técnico: A presença da Coopercampi (Cooperativa Agropecuária Regional de Campinorte) e a realização de feiras como a Fenacampi facilitam o acesso a crédito rural e tecnologias, impactando diretamente no valor agregado das propriedades.

- 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 (RFB, 2019).

- Benfeitorias

Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- Benfeitorias não reprodutivas

Benfeitorias que não geram renda diretamente, tais como edificações, estradas, acessos, cercas, obras e trabalhos de melhoria das terras.

- Benfeitorias reprodutivas

Benfeitorias que geram renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

- Custo de formação

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- Fator de classe de capacidade de uso dos solos

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

- Imóvel Rural

Imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- Levantamento

Conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho.

- Ofertas

Colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário.

- Opiniões

Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

- Situação do imóvel

Localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade (NBR_14653- 3 ABNT, 2019).

- Terra bruta

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

- Terra cultivada

Terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR_14653-3 ABNT, 2019). 4.4 Terra nua

Terra sem a consideração de benfeitorias (NBR_14653-3 ABNT, 2019), ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

- Transações

Negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.

- 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 (RFB, 2019).

- Valor da terra nua

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso” (LEPCH, 1983), o

que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras” formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas.

Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas. Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes.

Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as classes de aptidões agrícolas.

1. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão boa.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que possuem produtividade elevada ou custos de produção abaixo do considerado normal para a cultura;

2. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão regular.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações medianas para a produção sustentável, e apresentam produtividade e custos normais para as produções ou atividades desenvolvidas;

3. Avaliação de VTN/ha para lavoura de aptidão restrita.

Considerando: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta maiores limitações para a produção sustentável, que reduzem a produtividade e elevam os custos acima do considerado normal para as culturas ou atividades exploradas; de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

4. Avaliação de VTN/ha para pastagem plantada.

Considerando: 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, aptidões (boa, regular ou restrita) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de pastoreio, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

5. Avaliação de VTN/ha para silvicultura ou pastagem natural.

Considerando: terra inapta aos usos indicados anteriormente, mas que é apta a usos menos intensivos, aptidões (boa, regular, restrita ou pastagens) podem ser reclassificadas quando desenvolvidas atividades de silvicultura, ou seja, o manejo restringe a aptidão;

6. Avaliação de VTN/ha para preservação da fauna ou flora.

Considerando: terra inapta para os usos indicados anteriormente, 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.

7.0. Consulta de mercado

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com 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.

7.1. Cotações de mercado

Na Tabela a seguir estão às descrições das ofertas levantadas, sendo que todos os imóveis estão no município de Campinorte ou município vizinho ou próximo com características semelhantes. Os imóveis estão disponíveis para negociação.

8.0 PROCEDIMENTO DA COLETA DE AMOSTRAS

As informações foram coletadas, referenciadas e consultadas a partir de dezembro de 2024 visando refletir o preço de mercado do imóvel, conforme consta no art. 5º, (§) parágrafo 1º, inciso 1 da instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, todas as amostras possuem a descrição da fonte utilizada.

Segundo Recomendação constante na NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Portanto, para a determinação do VALOR DO IMÓVEL aplicável, realizou-se pesquisa baseada em ofertas do mercado imobiliário e consulta pela internet.

Foram visitados sites de Imobiliárias locais e regionais, com valores e as fontes demonstradas a seguir. Após a identificação das amostras, realizou-se a consulta junto ao corretor para verificação das informações.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** do imóvel avaliado, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente utilizada em avaliações rurais sempre que há disponibilidade de amostras representativas, localizadas na mesma região de mercado e com características compatíveis ao imóvel objeto.

Esse método consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis efetivamente negociados ou ofertados, buscando-se identificar, por meio da análise técnica, o valor mais provável de mercado para a terra nua.

Na presente avaliação, foram coletadas 6 amostras de imóveis rurais, com características similares em termos de localização, área, tipo de solo e aptidão agrícola. Para garantir a comparabilidade dos dados, foi realizado o tratamento por fatores de

homogeneização, que consistiu na ponderação dos valores considerando variáveis que afetam diretamente o valor do hectare.

Na sequência, os dados foram analisados estatisticamente, com aplicação do Critério de Chauvenet para identificação e exclusão de valores atípicos, o que assegurou maior precisão ao cálculo da média amostral. As amostras válidas resultantes passaram por ajustes individuais, permitindo a obtenção de um valor unitário médio ajustado.

Após a apuração do valor da terra em condições homogêneas, foi realizado o desconto das benfeitorias presentes no imóvel avaliado, tanto reprodutivas (pastagens, culturas, reflorestamentos) quanto não reprodutivas (edificações, cercas, instalações), isolando-se assim o valor exclusivamente atribuível à terra nua.

O resultado final expressa o valor de mercado da terra desconsideradas quaisquer benfeitorias, de forma técnica, criteriosa e compatível com as práticas atuais da engenharia de avaliações rurais. Após a definição do paradigma comparativo, procede-se à obtenção dos índices de equivalência por meio de métodos estatísticos ou matemáticos, podendo-se recorrer, quando aplicável, a escalas técnicas como a de Mendes Sobrinho ou outras tabelas referenciadas no meio agrônomo e avaliativo.

O histórico de uso e ocupação do solo serviu como parâmetro complementar de análise, contribuindo para maior segurança na definição do potencial agrícola efetivo da gleba. Foram aplicadas, sempre que pertinentes, planilhas e coeficientes técnicos obtidos junto a fontes oficiais, como EMBRAPA, INCRA e órgãos estaduais, conferindo maior robustez à avaliação.

Por fim, todos os cálculos foram conferidos de modo a garantir a rastreabilidade dos dados utilizados e a transparência dos critérios adotados, respeitando os princípios normativos da ABNT NBR 14653-3.

9.0 RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Afim de facilitar o entendimento, as avaliações referentes a apuração do ITR 2026 para o município de Campinorte foram resumidas (Tabela 1).

Tabela 01:

Enquadramento	Descrição	VTN/ha
I	Lavoura – aptidão boa	11.949,59
II	Lavoura – aptidão regular	10.157,15
III	Lavoura – aptidão restrita	8.633,58
IV	Patagem Plantada	7.338,54
V	Silvicultura ou pastagem natural	6.237,76
VI	Preservação da fauna ou flora	4.990,21

10.0 - CÁLCULOS:

Esses preços foram pesquisados através de terras que estão a vendas no município em sites de vendas de imóveis apresentados:

Valor de terras a venda por hectare

Valor Venal em R\$

56.348,61

18.595,04

30.991,73

18.595,04

Valor Total 124.530,42

$124.530,42 / 4 = 31.132,60 - 35\% = 20.236,19 + 3.663 = 23.899,19$

124.530,42 é soma das terras a venda

4 médias ponderada pelo número de terras a venda

31.132,60 é valor venal médio as terras do município.

35% abatimento das benfeitorias para termos o valor da terra nua

23.899,19 Valor Terra Nua

3.663 Valor Terra Nua (INCRA)

23.899,19 valores das VTN para fazermos uma média com o valor de VTN órgão oficial

$23.899,19 / 2 = 11.949,59$

Aqui temos a VTN lavoura de boa aptidão.

Para as demais aptidões será aplicado uma exaustão de 35% por grau de custo de produção e ou dificuldades de cultivos.

$11.949,59 - 15\% = 10.157,15$ aptidões regular

$10.157,15 - 15\% = 8.633,58$ aptidões restrita

$8.633,58 - 15\% = 7.338,54$ aptidões pastagens plantada

$7.338,54 - 15\% = 6.237,76$ aptidões silvicultura

$6.237,76 - 20\% = 4.990,21$ aptidões Fauna e Flora

11. CONCLUSÃO:

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN – ano de exercício 2026, para fins atualização do Sistema de Preço de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Campinorte – GO. Numero da Anotação de Responsabilidade Técnica **1020260123581**.

Segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais.



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14, São Luiz do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977

12 - RESPONSÁVEIS PELO LEVANTAMENTO:

MARCIEL LUIZ DE
CARVALHO:5276288
2168

Assinado de forma digital por
MARCIEL LUIZ DE
CARVALHO:52762882168
Dados: 2026.04.24 09:33:17 -03'00'

Maciel Luiz de Carvalho – Engº Agrônomo
CREA nº 1016954808/D – GO
CPF 527.628.821-68
RNP nº 1016954808 ART nº. 1020260123581

SILVANE DE FATIMA
AQUINO
DANTAS:01010609122

Assinado de forma digital por
SILVANE DE FATIMA AQUINO
DANTAS:01010609122
Dados: 2026.04.24 09:33:33
-03'00'

Silvane de Fatima Aquino Dantas
Engª Ambiental
CREA nº 17516/D – GO
RNP nº 1008656992

Campinorte, 22 de abril de 2026.

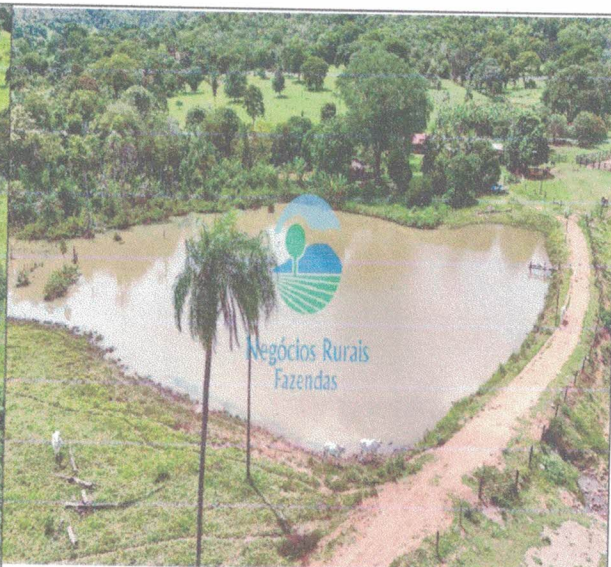
13 - FAZENDAS PESQUISADAS:

FAZENDA 01: MUNICÍPIO DE CAMPINORTE- GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 1.500.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Campinorte- GO
Benfeitorias: 1 represa pequena 4 repartições de pasto 3 variedades de capim Mombaça , massai e humidicola . 3 cocheiras sendo um coberta. 1 curral pequeno com embarcador 1 casinha pra criar galinhas ??? , também para armazenar ração. 1 chiqueiro grande Uma sistema e 2 caixa água De 500 litros. 1 poço furado com retro escavadeira pra fornecimento de água para uma das caixa água pra os animais . 1 casa com 3 quartos.		Área Total: 5,5 Alqueires	Código do anúncio: 517

FAZENDA 02: MUNICÍPIO DE CAMPINORTE – GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 7.470.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Campinorte - GO
Benfeitorias: Topografia: partes planas, onduladas e parte de serra, 45 alqueires pastagens, 14 pastos, Passa com 250 vacas parideiras, Muita cultura, Muita madeira, Córregos, Represas, Nascentes, Bica d água, Sede, Curral completo.		Área Total: 83 Alqueires	Código do anúncio: Cód.636

FAZENDA 03: MUNICÍPIO DE CAMPINORTE – GO



Endereço:	Valor de venda: 12.300.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Campinorte- GO
Benfeitorias: Metade plana pra soja terra vermelha Metade ondulada pra gado (cultura) terra preta Rica em água com córregos, represas e nascentes Estruturada pra gado Próxima do asfalto		Área Total: 82 Alqueires	Site do anuncio: Cód.197

FAZENDA 04: MUNICÍPIO DE CAMPINORTE – GOIÁS



Endereço:	Valor de venda: 18.540.000	Tipo de imóvel: Área rural	Cidade: Campinorte - GO
Benfeitorias: Aptidão: pecuária Topografia: toda ondulada e parte levemente ondulada, toda mecanizável Solo misto: partes terra preta, partes terra amarela, partes de cultura de guariroba Formados em braquiária e andropogon São 14 divisões de pastos Curral espetacular Rica em água com dois córregos, 03 represas e várias nascentes além de um rio Casa sede Casa funcionários Galpão		Área Total: 206 alqueires	Código do anúncio: Cód.164



São Bento assessoria e serviços Ltda.

Av. Augusta de Maria, Centro, Nº 77, Quadra 26, Lote 14 , São Luís do Norte - GO, CEP: 76365-000
(62) 99603-1977
