

9 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9.1 – Valor da Terra Nua (VTN)

Os dados coletados, foram homogêneos e saneados, resultando num valor bem próximo ao equivalente à terras nuas para o município de Pontal do Araguaia. O município tem solos classificados em 8,80% como Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e 91,20% como Neossolo Quartzarênico, apresenta relevo variando entre o suave ondulado e o forte ondulado.

É importante ressaltar que as terras com aptidão do inciso I, art. 3º, IN 1.877/2019, são encontradas no município, em machas não representativas, pois há restrições no que se refere à chuvas no período do inverno, além de outras combinações de solo e relevo. Assim, visando atender o art. 5º, IN 1.877/2019, não será precificado o VTN de maneira isolada e como o sistema de envio da RFB não reconhece valores “zerados” e nem preenchidos com traço (-), será lançado o valor equivalente ao item 7.6.

E ainda, que as terras com aptidão do inciso VI, art. 3º, da referida IN, são encontradas dentro do perímetro das APP's (Áreas de Preservação Permanente) e ARL (Área de Reserva legal) dos imóveis, seus preços são semelhantes aos preços encontrados para as terras que se enquadram no inciso V. Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

Segundo Incra (2002), também incluem nesta classe as áreas de Proteção Permanente, que a priori estariam classificadas em outras classes, como as margens de rios, córregos, lagos etc. Portanto, ela não influenciará o mercado de terras local. Para fins de classificação, as terras desta classe sevem para as atividades do inciso VI, art. 3º, IN 1.877/2019.

9.2 – Encerramento

Em atendimento ao disposto nas Instruções Normativas RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019, nº 1.939 de 20 de abril de 2020 e na NBR 14.653:2019, é possível concluir que, as informações obtidas de VTN médio para o município de Pontal do Araguaia - MT, está em conformidade com o mercado imobiliário, para o ano de 2020:

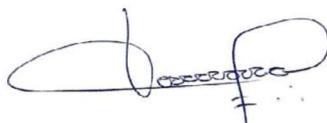
Incisos do art. 3º, IN 1.877/2019	Valores por hectare
I – Lavoura - aptidão boa	R\$ 4.827,50
II – Lavoura – aptidão regular	R\$ 4.827,50
III – Lavoura – aptidão restrita	R\$ 4.120,87
IV – Pastagem plantada	R\$ 4.026,92
V – Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 2.300,54
VI – Preservação da fauna ou flora	R\$ 2.300,54

Estes avaliadores esperam haver prestado as informações requeridas na Instrução Normativa e dão seu Laudo de Avaliação por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Barra do Garças – MT, 29 de junho de 2020.



Denner Ribeiro França
Engenheiro Florestal
CREA 121.178.664-1



Marcio de Macedo
Engenheiro Ambiental
CREA 121.063.711-1