

São Luis de Montes Belos-GO, 27 de Abril 2026.

OFICIO 017/2026)

Delegacia da Receita Federal

Assunto; Informação da V.T.N – Da Instrução Normativa RFB n. 1877/2019

Prezado Senhor.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n. 1877/2019, de 14 de Março de 2019, venho através destes informar o valor da Terra Nua - V.T.N do Município de São Luis de Montes Belos-Go, para o ano de 2026.

**ELABORADOR**

Nome: Iris da Costa Vidal Miranda Junior

Profissão: Eng. Agrônomo

CREA: 1013272714D/GO

Namoro da Art- 1020250117074

Endereço: Rua Palmeiras, Q.3, L.18, s/n, Centro, São Luis de Montes Belos-GO

Ano 2026

Segue a tabela a baixo

Ano	Lavoura com Aptidão boa. Por hectares	Lavoura com Aptidão regular. Por hectares	Lavoura com Aptidão Restrita. Por hectares	Pastagem plantada Por hectares	Silvicultura ou Pastagem Natural. Por hectares	Preservação da Fauna ou Flora. Por hectares
2026	31.258,09	28.177,44	23.383,17	23.418,47	19.884,02	16.197,01

Os valores foram atualizados de acordo com levantamento de dados no campo

---

IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR  
RESP. TÉCNICO – CREA 1013272714D/GO

---

Prefeitura Municipal de São Luis de Montes Belos-GO  
Prefeito. **JORCELINO MARQUES PALMEIRA JUNIOR**

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o valor de terra nua (VTN) do Município de São Luis de Montes Belos - GO.

### **METODOLOGIA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA.**

#### **1.1 Considerações Gerais**

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário da terra em São Luis de Montes Belos, GO foi estabelecida conforme as características do mercado vigentes no município.

O método utilizado foi o de comparação de valores de mercado de imóveis rurais baseando-se nas características das propriedades do município. Foi realizada uma pesquisa de valores do mercado de compra e venda de imóveis rurais de São Luis de Montes Belos, GO para determinação dos preços básicos unitários de terra nua.

Foram coletadas informações dos arquivos da Prefeitura Municipal de São Luis de Montes Belos,GO; do Cartório de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Luis de Montes Belos-GO e de informações de anúncios de ofertas.

Os valores de terra nua encontrados são referentes à época, deste modo, deverão ser atualizados conforme o mercado imobiliário de acordo com a época e variação de preços.

#### **1.2 Conceitos**

Cada imóvel rural apresenta características que implicam na sua valorização ou desvalorização. Deste modo, torna-se necessário a definição de quais parâmetros são utilizados para determinação dos valores comercializados. Os parâmetros mais utilizados para avaliação do mercado são: acessibilidade; distância do centro urbano; uso e aptidão agrícola dos solos.

##### **1.2.1 Acessibilidade**

A acessibilidade dos imóveis rurais diz respeito ao estado de conservação das vias de acesso as propriedades rurais e podem ser classificadas em: ótima, muito boa, boa, regular e ruim.

Ótima: são imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa: imóveis servidos de rodovias não asfaltadas, mas que apresentem ótima faixa

de rolamento e manutenção constante.

Boa: são imóveis servidos de rodovias não asfaltadas, com boa faixa de rolamento, mas com pequenos problemas de largura e manutenção.

Regular: são imóveis com estradas restritas a tráfego de veículos leves que apresentam largura limitada e manutenção escassa.

Ruim: são imóveis localizados em áreas de difícil acesso, com poucas estradas ou em mal estado de conservação.

### **1.2.2 Distância do Centro Urbano**

Muito Próximo: de 0 a 10 km;

Próximo: de 10 a 25 km;

Distante: de 25 a 60 km;

Muito Distante: mais de 60 km.

### **1.2.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos**

O parâmetro de uso e aptidão dos solos refere-se à capacidade produtiva dos solos em função das características pedológicas e práticas adotadas e podem ser classificadas em: manejo avançado, manejo semi-avançado, manejo tradicional, manejo primitivo e manejo improdutivo.

Manejo Avançado: caracteriza-se pelo alto nível tecnológico da propriedade rural e consequentemente altas produtividades devido a alta aptidão dos solos e conservação dos mesmos.

Manejo semi-avançado: caracteriza-se pelo nível tecnológico médio resultando em produtividades médias respeitando a aptidão do solo.

Manejo Tradicional: caracteriza-se por respeitar pouco a aptidão dos solos, com técnicas de cultivo e conservação dos solos tradicionais sem grandes investimentos.

Manejo Primitivo: caracteriza-se por uma agricultura extrativista, com baixo nível tecnológico.

Manejo improdutivo: caracteriza-se pela não exploração da propriedade rural devido à baixa aptidão do solo, alta declividade do terreno etc.

## **1.3 Situação Paradigma**

Mediante ao exposto, o valor básico unitário para a terra nua foi definido baseado nas características que mais se assemelham as condições da região, ou seja, ao tipo do imóvel mais frequente no município de São Luís de Montes Belos, GO.

As características apresentadas na maioria dos imóveis rurais são: acessibilidade ótima, muito boa e boa; distância do centro urbano muito próximo ou próximo devido à dimensão territorial e as características do município de abranger dois povoados e apresentar pequenas distâncias entre os municípios confrontantes. Relacionado ao uso e

aptidão agrícola dos solos os imóveis rurais são classificados em manejo avançado, semi-avançado e tradicional.

## 2 CONCLUSÃO

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, adotando como bases as informações fornecidas pelo arquivo da Prefeitura Municipal de São Luis de Montes Belos, GO; do Cartório de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Luis de Montes Belos-GO e de informações de anúncios de ofertas foi calculado o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado no município de São Luis de Montes Belos, GO; para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta dos dados: março de 2026.

Tabela 01. Valor da Terra Nua - VTN do município de São Luis de Montes Belos - GO, para o ano de 2026. (por hectare)

Ano	Lavoura com Aptidão boa. Por hectares	Lavoura com Aptidão regular. Por hectares	Lavoura com Aptidão Restrita. Por hectares	Pastagem plantada Por hectares	Silvicultura ou Pastagem Natural. Por hectares	Preservação da Fauna ou Flora. Por hectares
2026	31.258,09	28.177,44	23.383,17	23.418,47	19.884,02	16.197,01

*Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:*

*Responsável pelo o levantamento: Engenheiro Agrônomo Iris da Costa Vidal Miranda Junior, CPF: 037.615.931-63; CREA: 1013272714D/GO, telefone (64)99981-7674.*

*-Descrição Simplificada da Metodologia: Laudo Técnico de Avaliação – Período da realização da coleta de dados: Março de 2026.*

---

IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR  
RESP. TÉCNICO – CREA 1013272714D/GO

---

Prefeitura Municipal de São Luis de Montes Belos-GO  
Prefeito. **JORCELINO MARQUES PALMEIRA JUNIOR**