

LAUDO TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DE TERRA NUA (VTN)

MUNICÍPIO DE BANDEIRANTES - MS



EXERCÍCIO 2025

Em cumprimento das orientações da **Instrução Normativa RFB Nº 1877 de 14 de março de 2019** segue abaixo, os Valores de Terra Nua (VTN) por hectare (ha), designados ao município de **Bandeirantes - MS**, para declarações tributáveis do ano de 2025.

VALOR DE TERRA NUA (VTN) POR HECTARE (ha).	
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	10.635,00 R\$
II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR	7.655,00 R\$
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	5.979,00 R\$
IV - PASTAGEM PLANTADA	4.595,00 R\$
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	3.843,00 R\$
VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA	2.908,00 R\$

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	4
2. RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	4
3. OBJETIVO	4
4. PRESSUPOSTOS TÉCNICOS.....	5
4.1 IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR).....	5
4.1.1 FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO ITR.....	5
4.1.2 AVALIAÇÃO, USO DA TERRA E APTIDÃO DA TERRA	6
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO.....	8
5.1 LOCALIZAÇÃO.....	8
5.2 TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO E SEU USO.....	9
5.3 CARACTERÍSTICAS DE VEGETAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	9
5.4 CARACTERÍSTICAS DE RELEVO DO MUNICIPIO.....	10
5.5 CARACTERÍSTICAS DE SOLO DO MUNICÍPIO.....	10
5.5.1 LATOSSOLO VERMELHO.....	10
6. LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
7. METODOLOGIA.....	11
8. CONCLUSÃO.....	12
9. ENCERRAMENTO	12
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	13
11. ANEXOS.....	14

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Bandeirantes - Estado do Mato Grosso do Sul

ENDEREÇO: Rua. Artur Bernardes, N° 300.

BAIRRO: Centro

CEP: 79430-000

CNPJ: 03.501.491/0001-42

TELEFONE: (67) 3261-1425

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Higor Augusto Mateus

Nº REGISTRO PROFISSIONAL: CREA - MS: 67.325 D

ART: 1320250047750

E-MAIL: eng.agro.higormateus@gmail.com

3. OBJETIVO:

Este laudo técnico, visa a descrição das características do município de Bandeirantes - MS e a avaliação do Valor de Terra Nua (VTN), para a atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB), para fins cadastrais e declarações tributárias atendendo ao disposto na Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019.

4. PRESSUPOSTOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES:

4.1.1 Fiscalização e gestão do ITR (Imposto Territorial Rural):

Conforme o § 4º da Emenda Constitucional Nº 42 de 2003, que diz respeito aos Impostos de competência da União, foi incluído no inciso VI do Art. 153 da Constituição Federal de 1988 a prerrogativa de instruir o imposto sobre propriedade territorial rural com as seguintes determinações:

§ 4º: o imposto previsto no inciso VI do Art. 153 da Constituição Federal:

I - Será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas.

II - Não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel.

III - Será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.

Conforme os fundamentos do inciso III do parágrafo 4º da Emenda Constitucional Nº 42 de 2003 no inciso VI do Art. 153 da Constituição Federal, subsequente foi aderido o Decreto Nº 6.433 de 15 de abril de 2008, alterado pelo Decreto Nº 6.621 de 29 de outubro de 2008 e pelo Decreto Nº 6.770 de 10 de fevereiro de 2010, o objetivo de firmar a opção de convênio para delegação, exercício e atribuições de fiscalização e lançamento de créditos tributários e de cobrança do ITR aos municípios, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Realizado o convênio com a Secretaria da Receita Federal, o município conveniado deverá fazer a avaliação do valor da terra nua (VTN) através de um profissional capacitado obedecendo critérios estabelecidos na Norma Brasileira (NBR) nº 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

4.1.2 Avaliação uso da terra e aptidão da terra:

O artigo 1º da Instrução Normativa RFB Nº 1877 de 14 de março de 2019 disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria da Receita Federal do Brasil para fins de arbitramento de base de cálculo do Imposto Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no art.14 da lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996:

§ 1º Para efeito no disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valor de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporária, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993:

I – Localização do imóvel;

II – Aptidão agrícola; e

III – Dimensão do imóvel.

O Art. 2º da Instrução Normativa RFB Nº 1877 de 14 de março de 2019, considera o uso da terra, como:

*I – **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; e,*

*II – **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.*

Art. 3º da Instrução Normativa RFB Nº 1877 de 14 de março de 2019, considerada a terra pelas suas respectivas condições de manejo, que devem ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

*I – **Lavoura – aptidão boa**; terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de*

restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II – Lavoura – aptidão regular; terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III – lavoura – aptidão restrita; terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV – Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes a produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V – Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta os usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.

VI – Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência das restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos agrários.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO:



FIGURA 1: Localização do município.

5.1. Localização:

O município de Bandeirantes se localiza na região central do estado de Mato Grosso do Sul, faz divisa aos seus limites os municípios de Camapuã ao norte, Ribas do Rio Pardo à sudoeste, Jaraguari ao sul, Rochedo e Corguinho à oeste e São Gabriel do Oeste à noroeste do município. O município fica em torno de 58 km (quilômetros) de distância da Capital do estado (Campo Grande). As principais vias de acesso ao município de bandeirantes são as rodovias BR 163, MS 340 e MS 441, as coordenadas geográficas de localização do município são: Latitude: 19,550450°, Longitude: -54,220923°.

5.2 ÁREA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO E SEU USO:

O município possui uma área territorial de 3.357,926 km² (Quilômetro quadrados) que equivalem a 335.792,6ha (hectares). Dentre a área total estimada pelo IBGE cerca de 79,59 % é de uso agropecuário totalizando 267.263ha, (IBGE, 2017).

A utilização da área no setor agropecuário se divide em: Lavoura, Pastagens, Matas ou Florestas, Sistemas Agroflorestais, dentre outros (IBGE, 2017).

5.3 CARACTERÍSTICA DE VEGETAÇÃO DO MUNICÍPIO:

A vegetação predominante no município de Bandeirantes se enquadra no Bioma Cerrado.

O Bioma do cerrado possui características predominantes, como árvores de tronco grosso e tortuoso, além de gramíneas e arbustos, os galhos e ramos das plantas desse bioma geralmente são retorcidos devido ao alumínio (Al^{3+}) presente no solo da região que é tóxico as plantas as deixando com esta deformação.

O Cerrado possui clima tropical sazonal, apresentando duas estações definidas: uma seca e outra chuvosa.

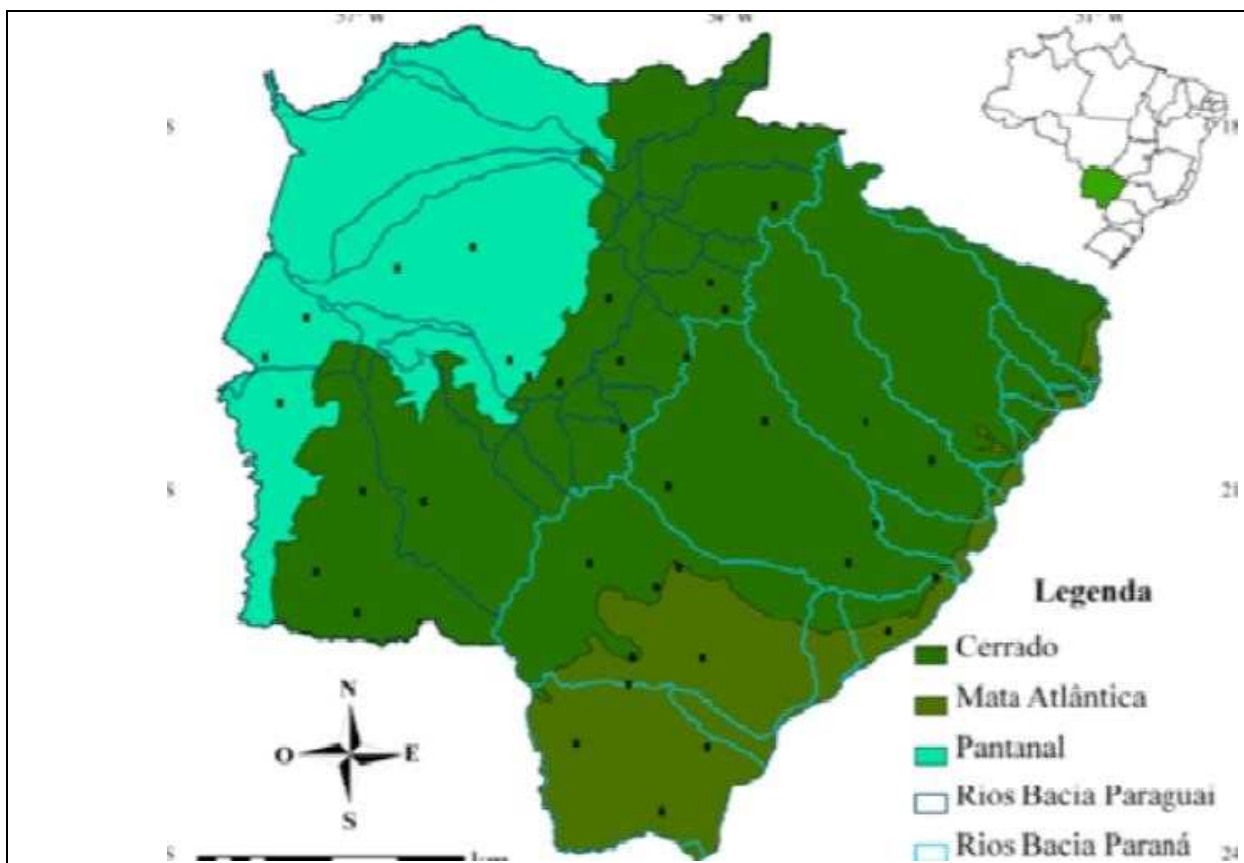


FIGURA 2: Mapa Fitogeográfico do estado de Mato Grosso do Sul, acesso 10 de abril de 2025.

5.4 CARACTERÍSTICAS DO RELEVO:

O município de Bandeirantes possui relevo ondulado, com altitudes mínima média de 244m do nível do mar e altitude máxima média de 765m do nível do mar. Pode-se observar que as menores altitudes são à sentido oeste do município, os pontos mais acentuados são caracterizados ao sul e norte do município, onde se encontra os maiores índices de altitude. No geral o relevo do município é adequado as práticas de mecanização agrícola e demais atividades predominantes na região.

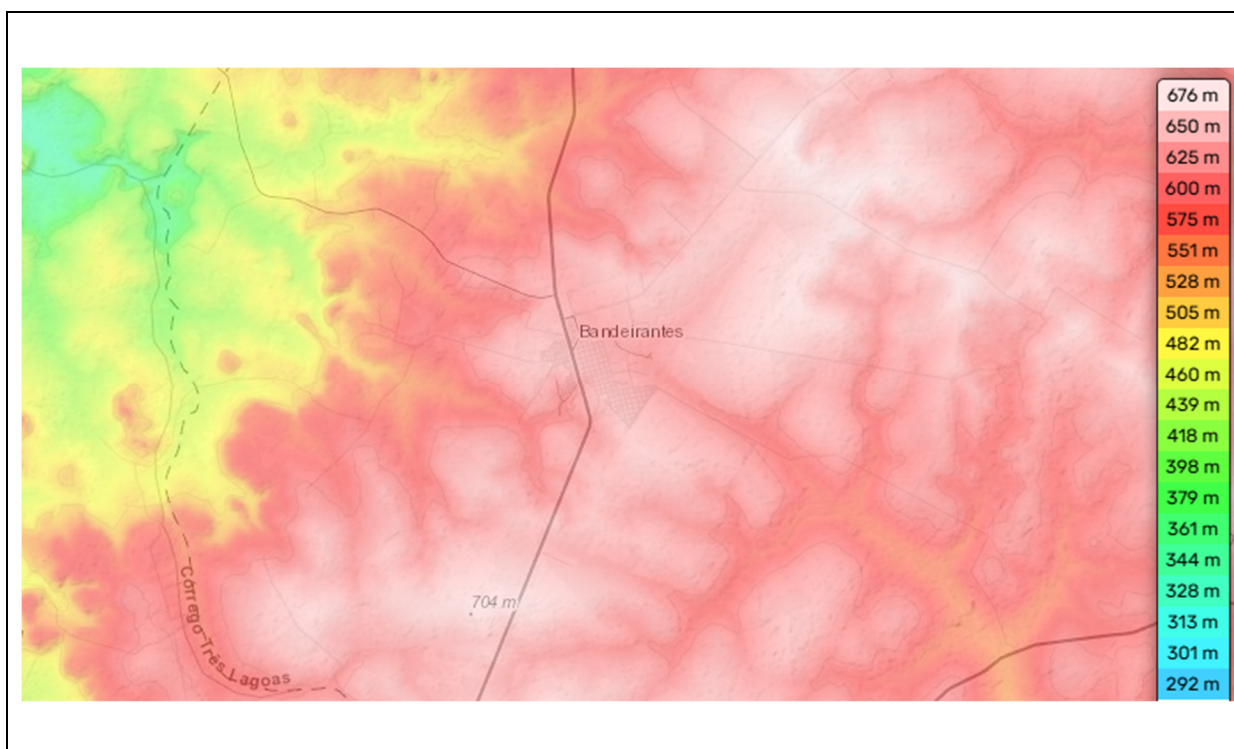


FIGURA 4: Mapa de Altitude Bandeirantes – MS.

5.5 CARACTERÍSTICAS DO SOLO:

Em estudo regional, foi determinado as classes de solo predominantes no estado de Mato Grosso do Sul, onde na região do município de Bandeirantes se predominou o Latossolo vermelho.

5.5.1 Latossolo vermelho:

Latossolos são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, caracterizados por seu avançado estágio de intemperismo e reconhecidos facilmente pela cor quase homogênea do solo.

Os Latossolos são profundos, bem drenados e usualmente possuem baixo teor de cátions trocáveis (Ca, Mg, K), com textura média, argilosa ou muito argilosa.

São solos que apresentam boas condições de mecanização agrícola e condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade. Podem ser caracterizados entre solos distróficos e eutróficos, que são características de fertilidade do solo apresentado, onde os solos eutróficos apresentam características de maior fertilidade e maior capacidade de troca de cátions e a característica distrófica é significada por uma baixa fertilidade do solo.

A variação de solo no município de Bandeirantes é determinada pelo material de origem destes solos, onde a presença de determinada rocha, que sofreu processos de intempéries, originou a formação e caracterização dos solos do município (<https://www.agencia.cnptia.embrapa.br/>).

6. LEVANTAMENTO DE DADOS:

Para o levantamento das amostras, foi utilizado informações de corretores, sites de vendas e levantamentos realizados na região, sendo utilizado valores fiéis ao condizente com a realidade municipal, para que impossibilite a extrapolação e inviabilidade do estudo.

7. METODOLOGIA.

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Bandeirantes utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de acordo com a NBR 14.653-3 que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, assim por análise de dados da região se determinou o VTN.

8. CONCLUSÃO:

Considerando as análises realizadas, segue o Valor da Terra Nua por hectare (ha), do município de Bandeirantes referente ao ano de 2025.

I – Lavoura / Pastagem - Aptidão Boa	10.635,00 R\$	por hectare
II – Lavoura / Pastagem - Aptidão Regular	7.655,00 R\$	por hectare
III - Lavoura / Pastagem - Aptidão Restrita	5.979,00 R\$	por hectare
IV - Pastagem Plantada	4.595,00 R\$	por hectare
V - Silvicultura ou Pastagem Natural	3.843,00 R\$	por hectare
VI - Preservação da Fauna ou Flora	2.908,00 R\$	por hectare

9. ENCERRAMENTO:

Através dos dados e informações apresentadas, encerra-se o presente Laudo de Avaliação do Valor de Terra Nua (VTN), em 13 (treze) páginas digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Emenda constitucional Nº 42, de 19 de dezembro 2003. Altera o Sistema Tributário Nacional e dá outras providências.
- Geoinfo.Cnps. Embrapa. Mapa de Solos do estado de Mato Grosso do Sul.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE Cidades
- Instrução Normativa Nº 1.877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.
- Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.
- Instituto Brasileiro de Florestas (IBF), Biomas do Brasil.

Eng. Agro. Higor Augusto Mateus

Angélica, Mato Grosso do Sul

10 de abril de 2025



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

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO
1320250047750

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

HIGOR AUGUSTO MATEUS

RNP: 1320722326

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Registro: MS67325

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES

CPF/CNPJ: 03.501.491/0001-42

Rua: R. ARTUR BERNADES

Bairro: CENTRO

Número: 300

Cidade: BANDEIRANTES

UF: MS

País: Brasil

Contrato:

Celebrado em: 28/03/2025

CEP: 79.430-000

Valor: R\$ 0,01

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE
DIREITO PÚBLICO

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
R. ARTUR BERNADES	CENTRO	300		BANDEIRANTES	MS	BRA	79.430-000	
Data de Início: 28/03/2025		Previsão Término: 10/04/2025			Código:			
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO		Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES			CPF/CNPJ: 03.501.491/0001-42			
Finalidade:								

4. Atividades Técnicas

Assessoria			Quantidade	Unidade
Avaliação	Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura -> Edafologia -> de aptidão agrícola do uso do solo		1,0000	hectare (ha)
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VALOR DE TERRA NUA (VTN)

6. Declarações

Acessibilidade: 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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Angélica - MS

Local

10 / 04 / 2025

data

018.513.261-89 - HIGOR AUGUSTO MATEUS

03.501.491/0001-42 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creams.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creams.org.br creams@creams.org.br
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



CREA-MS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 140000000017188070

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 09/04/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

