



Ofício nº 084 /2018.

Santo Antônio da Barra- GO, 20 de julho de 2018.

**Senhores Contadores e proprietários de Terras no Município,**

No intuito apenas de subsidiar a prestação das informações de alçada, trazemos à baila por oportuno, o conceito de Valor da Terra Nua inserto no artigo 10, §1º, I, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 (que dispõe sobre o ITR), *verbis*:

*“Art. 10. A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.*

*§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:*

*I - VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:*

- a) construções, instalações e benfeitorias;*
- b) culturas permanentes e temporárias;*
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;*
- d) florestas plantadas;”*

Em nossa região, de produção agropecuária altamente tecnificada, 'terra nua', ao teor da norma supra, praticamente inexistente. Exceto em pequenas áreas de reserva legal ou de preservação, anexas, todavia, a outras áreas já beneficiadas, compondo a propriedade rural como um todo. Desse modo, em razão da inabitual comercialização de terras nuas (sem quaisquer benfeitorias) de forma solteira, ou seja, desligada de outra área já beneficiada, torna a coleta de informações acerca de seu "valor de mercado" praticamente impossível.

Assim, para alcançar o VTN, informado anualmente à RFB, parte-se do valor de mercado de terras beneficiadas. Deste valor, extrai-se, grosso modo, o preço de todas as benfeitorias introduzidas na gleba.





Ocorre, que para a implantação dos melhoramentos listados na norma legal supra, muitos outros investimentos prévios são necessários. Com efeito, considerando a “terra nua” aquela em seu estado natural, destituída de quaisquer benfeitorias, a sua utilização econômica depende destes inúmeros aportes. Cita-se, como exemplo, entre outros: cercas, estradas/carreadores - internos e externos, desmatamento, limpeza, terraceamento (curvas de nível), gradagem, subsolagem, correção da acidez (calagem/gessagem) e demais custos relativos à implantação e manutenção (tratos) das culturas (lavouras, pastagens ou florestas) introduzidas, além, obviamente, de edificações e instalações diversas, necessárias à atividade a ser desenvolvida na propriedade.

Neste contexto a agregação econômica, indispensável à utilização da terra, aproxima-se, equivale, ou, em alguns casos, até suplanta o valor da “terra nua” - em seu estágio natural – pré-exploração.

Não se deve confundir, portanto, valor venal (valor de mercado) com VTN. **Este** representa o valor referencial da “terra nua”, assim considerada em seu estado natural, destituída de quaisquer melhoramentos, e **aquele**, o valor “*que o imóvel [em nossa região, fatalmente beneficiado] alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis*” (Aliomar Baleeiro, *Direito Tributário Brasileiro. Rio de Janeiro: Forense. 11ª ed., 2003, p. 249*). Com efeito, a diferença entre eles é enorme em razão da substancial agregação empreendida pela tecnificação da produção rural desta região.

Os VTN's extratificados por categorias de terras deste município, no modelo disciplinado pela Instrução Normativa nº 1562, de 29 de abril de 2015, para o exercício de 2017, foram informados à RFB no bojo do decreto nº 017/2018 protocolado no dia 22 fevereiro de 2018 na Sede da Delegacia da Receita Federal, do qual segue cópia anexa.

Esclarece-se que os valores ali lançados, com a devida descrição metodológica do levantamento, referem-se a estimativa dos “valores mínimos para a terra nua, ou seja, desprovidas de benfeitorias e correções do solo, ...”. Sendo referenciais mínimos por





definição, distorções são previsíveis. Principalmente quando se trabalha com estimativa média e ampla (geral), em regiões com características fundiárias, pedológicas, edafológicas e de relevo não muito uniformes, como o município de Santo Antônio da Barra..

Neste pormenor, elucida-se que a informação prestada à Receita Federal, ex vi, da citada instrução, restringe-se, obrigatoriamente (até o modelo do ofício é padronizado pela RFB), à apenas seis classes de terras, relacionadas com a aptidão de aproveitamento (lavoura – aptidão boa, lavoura aptidão regular, lavoura aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural e preservação da fauna e flora), sem considerar à qual região a gleba se insere. Municípios extensos como Santo Antônio da Barra/GO possuem regiões diferentes entre si, no que se refere ao aproveitamento econômico do solo. Com efeito, podem aqui ser encontrados solos com diferentes níveis de fertilidade natural, de relevo (desnível), de altitude e, inclusive, com diferentes volumes de precipitação pluviométricas. Mencionados fatores, em conjunto ou isoladamente, influem na formação do valor venal das glebas rurais. Além disso, dados estatísticos, por natureza heterogêneos, quando tratados e expressos em valores medianos podem conduzir à substancial desvio padrão ou erro.

Como prova da adequação da metodologia para o VTN/hectare/2018 de Santo Antônio da Barra, cita-se os valores encontrados, para o mesmo exercício de 2017, de alguns municípios que, *mutatis mutandis*, guardam semelhança com Santo Antônio da Barra, Santa Helena e Rio Verde. .

| Município           | Lavoura aptidão boa  | Lavoura aptidão regular | Lavoura aptidão restrita | Pastagem Plantada | Silvicultura ou Pastagem natural | Preservação da Fauna ou Flora |
|---------------------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Itumbiara/GO        | R\$ 11.036,00  | R\$ 11.036,00           | R\$ 11.036,00            | R\$ 11.036,00     | R\$ 11.036,00                    | R\$ 11.036,00                 |
| Goiatuba/GO         | R\$ 12.396,70  | R\$ 12.396,70           | R\$ 11.706,82            | R\$ 11.018,89     | R\$ -                            | R\$ -                         |
| Mineiros/GO         | R\$ 7.880,89   | R\$ 5.516,62            | R\$ 3.861,64             | R\$ 3.089,30      | R\$ 2.162,52                     | R\$ 1.165,33                  |
| Bom Jesus/GO        | R\$ 12.396,70  | R\$ 12.396,70           | R\$ 11.706,82            | R\$ 11.018,89     | R\$ -                            | R\$ -                         |
| Santa Helena/GO     | R\$ 16.528,93  | R\$ 11.570,25           | R\$ 9.917,35             | R\$ 11.570,25     | R\$ 9.917,35                     | R\$ 8.264,46                  |
| Acreúna/GO          | R\$ 10.968,25 (sem discriminação da aptidão para exploração) |                         |                          |                   |                                  |                               |
| Catalão/GO          | R\$ 9.854,36   | R\$ 8.540,44            | R\$ 7.336,02             | R\$ 5.146,17      | R\$ 3.832,25                     | R\$ -                         |
| Rondonópolis/MT     | R\$ 10.176,00  | R\$ 6.543,00            | R\$ 4.477,00             | R\$ 3.710,00      | R\$ 1.780,00                     | R\$ 1.373,00                  |
| Lucas do R Verde/MT | R\$ 11.153,88  | R\$ 9.937,42            | R\$ 8.669,13             | R\$ 6.935,30      | R\$ 4.854,81                     | R\$ 2.427,35                  |
| Uberlândia/MG       | R\$ 13.000,00  | R\$ 11.500,00           | R\$ 9.500,00             | R\$ 12.000,00     | R\$ 9.500,00                     | R\$ 8.800,00                  |

**Obs.: Dados retirados dos respectivos atos municipais (anexos) enviados à RFB extraídos dos sites de cada município.**





Cita-se apenas para comparação os mesmos dados informados à RFB pela municipalidade de Rio Verde/GO.

**2017**

| Município    | Lavoura aptidão boa | Lavoura aptidão regular | Lavoura aptidão restrita | Pastagem Plantada | Silvicultura ou Pastagem natural | Preservação da Fauna ou Flora |
|--------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Rio Verde/GO | R\$ 11.760,00       | R\$ 8.270,00            | R\$ 5.940,00             | R\$ 4.050,00      | R\$ 2.380,00                     | R\$ 1.600,00                  |

| Município       | Lavoura aptidão boa (cana de açúcar) | Lavoura aptidão regular | Lavoura aptidão restrita | Pastagem Plantada | Silvicultura ou Pastagem natural | Preservação da Fauna ou Flora |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Quirinópolis/GO | R\$ 10.000,00                        | R\$ 8.500,00            | R\$ 7.000,00             | R\$ 7.000,00      | R\$ 6.600,00                     | R\$ 6.600,00                  |

**2018**

| Município              | Lavoura aptidão boa | Lavoura aptidão regular | Lavoura aptidão restrita | Pastagem Plantada | Silvicultura ou Pastagem natural | Preservação da Fauna ou Flora |
|------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Rio Verde-GO           | R\$20.211,98        | R\$15.283,15            | 7.082,82                 | 8.190,30          | 4.615,34                         | 2.066,00                      |
| Santa Antônio da Barra | R\$13.160,00        | R\$12.770,00            | 12.541,00                | ...               | ...                              | ...                           |
| Quirinópolis/GO        | R\$ 11.000,00       | R\$ 9.350,00            | R\$ 7.7000,00            | R\$ 7.700,00      | R\$ 7.260,00                     | R\$ 7260,00                   |

Observa-se que, restringindo o estudo à primeira coluna, visto que os critérios utilizados para o cálculo das demais redundou em valores discrepantes, verifica-se certo padrão nos valores de terras para "lavoura aptidão boa".

Limitados, ainda, à mesma coluna, a vizinha Santa Helena de Goiás é a que apresenta maior VTN. Destaca-se, neste sentido, que referido município, com área significativamente inferior à de Santo Antônio da Barra, é bem mais uniforme e privilegiado no que concerne às características pedológicas, edafológicas e de relevo. Tais atributos (relevo uniformemente suave, maior fertilidade natural, etc.) implicam em menores custos no preparo do solo para a atividade rural. Neste caso, o quociente da divisão do valor de mercado (ou venal) de glebas já beneficiadas pelo seu VTN, é substancialmente menor que o de uma região com características menos nobres. De outro modo: dado um mesmo valor venal (de terras já beneficiadas) chega-se a maior VTN em regiões mais uniformes e naturalmente favorecidas para a exploração agropecuária e florestal. Referida lógica pode ser conferida pela comparação dos VTN's de Quirinópolis, Rio Verde, Santa Helena de Goiás e Santo Antonio da Barra.





Independentemente, todavia, destas considerações, é imperioso mencionar que os municípios não têm competência legal para legislar sobre o ITR – tributo federal - ao teor do artigo 153, inciso VI, da Carta Magna. Corolário disto é a absoluta impossibilidade de renúncia de referida receita.

Na expectativa de ter atendido ao requerimento objeto do citado ofício, nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessários.

Atenciosamente,

Secretario Municipal de Finanças

**Cleomar Ramos Ferreira**  
Secretário de Finanças