



Avaliação de VTN para ITR

Prof. Dr. Carlos A. Arantes

VTN e ITR: Conceitos Básicos



VTN

Valor de Terra Nua: terra sem benfeitorias reprodutivas ou não reprodutivas



ITR

Imposto Territorial Rural (Lei 9.393/1996) com base no VTN declarado na DITR



Objetivo

Evitar sub declaração (multa até 150%) e isentar áreas ambientais

Legislação aplicável: Código Florestal (Lei 12.651/2012) e Estatuto da Terra

Normas e Escopo

NBR 14653-3:2019

Norma ABNT para avaliação de imóveis rurais

- Parte 1: Procedimentos gerais
- Parte 3: Métodos renda, custo, evolutivo, involutivo e comparativo



NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-3

Segunda edição
27.06.2019

Versão corrigida
20.08.2019

Avaliação de bens

Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes

Assets appraisal

Part 3: Appraisal of rural real estate



Etapas da Avaliação

01

Vistoria

Verificação de acesso, limites físicos, usos, documental etc.

02

Delimitação

Identificação de áreas aproveitáveis e tributáveis

03

Inventário

Levantamento de benfeitorias (Rep e Nrep)

04

Escolha de Metodologia

Avaliação de benfeitorias e terras

05

Classificação

Definição dos Graus de Fundamentação e Precisão

Avaliação de Benfeitorias

Método Evolutivo



Benfeitorias Reprodutivas

Ex.: Cana e pastagem: custo de formação ou valor econômico

Taxa de juros – qual considerar?

Benfeitorias Não Reprodutivas

Sede, barracões etc.: custo de reedição

Avaliação de Benfeitorias

Método Evolutivo



Benfeitorias Reprodutivas

Ex.: Cana e pastagem: custo de formação ou valor econômico

Taxa de juros – qual considerar?

Benfeitorias Não Reprodutivas

Sede, barracões etc.: custo de reedição

- MCR (i)
- IPCA
- Taxa líquida de juros



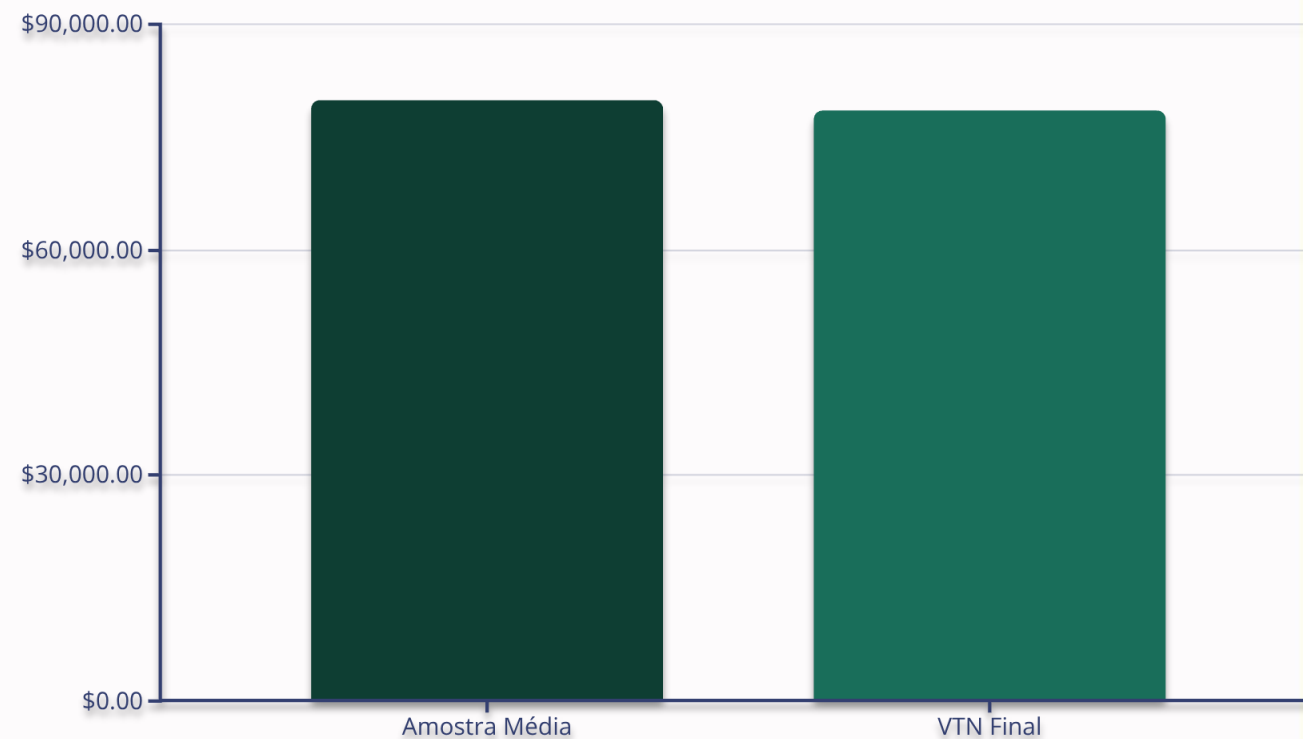
$$TLJ = \frac{(1 + i)}{(1 + IPCA)} - 1$$

Avaliação de Terras

Método Comparativo Direto

Critérios de análise:

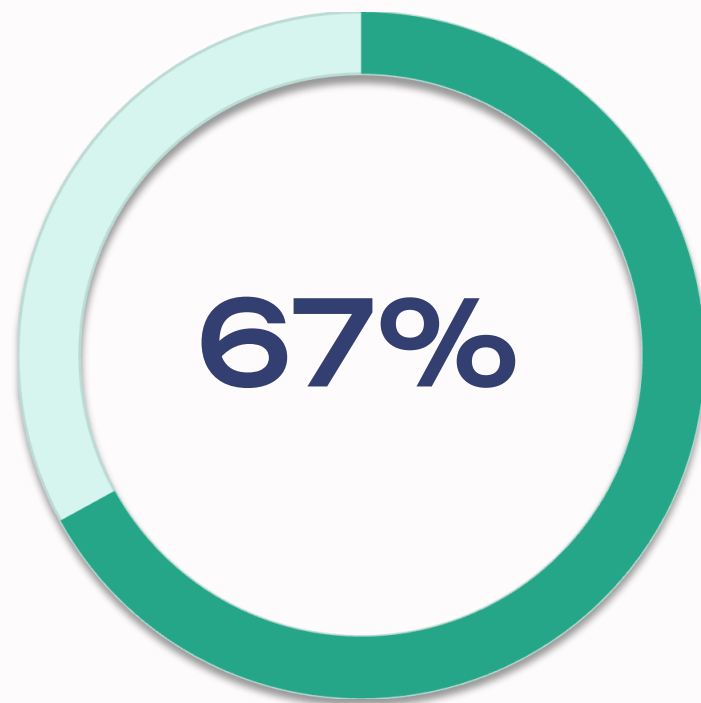
- Amostra de imóveis semelhantes na região geoeconômica
- Variáveis de importância e teste de variáveis.



Isenção Tributária

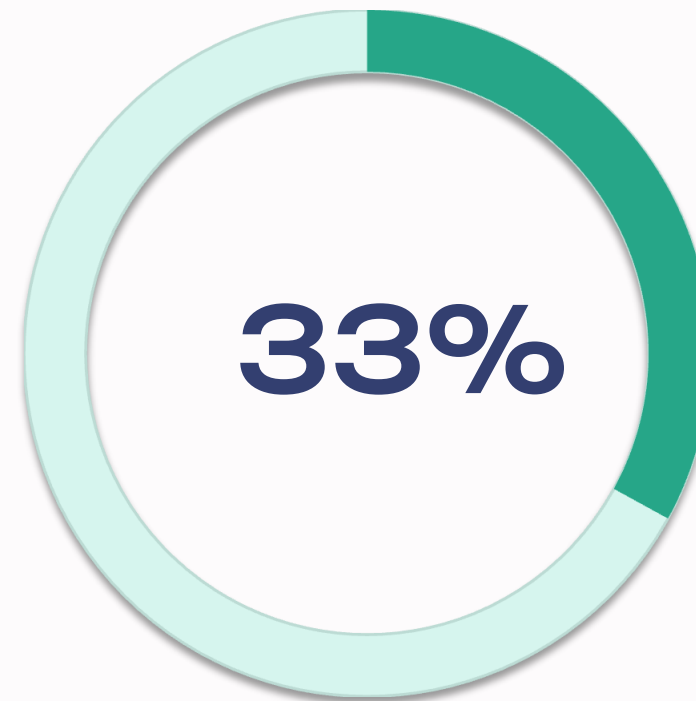
Áreas de interesse Ambiental (APPs, Reserva Legal etc.)

Conforme Lei 12.651/2012-> isenção



Área Aproveitável

sujeitos ao ITR



APP/RL Isentas

isentos de tributação

Cálculo do ITR: Aplicado apenas sobre a área aproveitável, excluindo áreas de interesse ambiental (CAR x ADA)

Graus de Fundamentação e Precisão

Item Avaliado	Fundamentação	Precisão
Benfeitorias Reprodutivas	Grau II ou III	-
Benfeitorias Não Reprodutivas	Grau II ou III	-
Terras	Grau II ou III	Calculado > II

Cálculo Final do VTN

$VTN\ Total = VTI - VBR - VTN$



Terras

Total em ha × R\$ /ha
= VTI

Benfeitorias

Valor depreciado total
VBR e VBNR

Terra Nua

Valor residual declarado
VTN

Base de cálculo do ITR: $VTN_{tributável} \times Alíquota$

Área total do imóvel (em hectares)	GRAU DE UTILIZAÇÃO - GU (EM %)				
	Maior 80	Maior 65 até 80	Maior 50 até 65	Maior 30 até 50	Até 30
Até 50	0,03	0,20	0,40	0,70	1,00
Maior que 50 até 200	0,07	0,40	0,80	1,40	2,00
Maior que 200 até 500	0,10	0,60	1,30	2,30	3,30
Maior que 500 até 1.000	0,15	0,85	1,90	3,30	4,70
Maior que 1.000 até 5.000	0,30	1,60	3,40	6,00	8,60
Acima de 5.000	0,45	3,00	6,40	12,00	20,00



Desafios e Boas Práticas

Desafios Comuns

- Amostra insuficiente de comparáveis
- Atualização monetária de valores
- Delimitação precisa de áreas ambientais

Boas Práticas

- Vistoria com ART registrada
- Integração CAR + SIGEF
- Justificativa de casos atípicos
- Atualização anual dos valores

📌 **Recomendação:** Contrate engenheiro agrônomo / florestal legalmente habilitado para garantir conformidade com a NBR 14653-3 e evitar autuações fiscais

Obrigado



Prof. Dr. Carlos A. Arantes

18 99106.7777

arantes@pericia.eng.br