

MESA REDONDA: AVALIAÇÃO PARA DECLARAÇÃO DE ITR



Palestrante:

Everton Valdomiro Pedroso Brum

**Engenheiro Agrônomo - Doutor em Engenharia
Civil - Cadastro Técnico Multifinalitário**

**Prof. Adjunto da Universidade do Estado de Mato
Grosso - UNEMAT**

INTRODUÇÃO



O desafio técnico das avaliações para o ITR:

Entre a expectativa do cliente, as exigências legais e a atuação técnica - onde está o ponto de equilíbrio?

A palestra apresenta uma análise sobre a avaliação de imóveis rurais e o enquadramento da aptidão agrícola, fundamentada em critérios técnicos e científicos.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O ITR, previsto no art. 153, VI, da Constituição Federal, é de competência da União e possui caráter progressivo e extrafiscal, destinado a desestimular propriedades rurais improdutivas.

SERÁ FISCALIZADO E COBRADO PELOS
MUNICÍPIOS QUE ASSIM OPTAREM.

Em termos comparativos, o ITR é um tributo homologado, em que o contribuinte declara e paga, **mas a quitação só ocorre após a homologação fiscal**. Já o IPTU e o ITBI têm o valor definido pela própria administração tributária, sendo considerados quitados imediatamente após o pagamento.

IN 1877/2019 RFB:

Os seguintes critérios devem ser observados
(Art. 1º, § 1º):

I - **localização do imóvel;**

II - **aptidão agrícola;**

III - **dimensão do imóvel.**

IN 1877/2019 RFB:

Art. 2º foca na Aptidão Agrícola e no Uso da Terra:

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;

IN 1877/2019 RFB:

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.

IN 1877/2019 RFB:

Grupo	Aptidão	Descrição
I	lavoura - aptidão boa	“Sem limitações significativas; restrições mínimas; produtividade mantida; insumos em nível aceitável.”
II	lavoura - aptidão regular	“Limitações moderadas; redução parcial da produtividade; maior necessidade de insumos para manter benefícios.”
III	lavoura - aptidão restrita	“Limitações fortes; produtividade reduzida; altos custos e necessidade elevada de insumos; uso economicamente marginal.”
IV	pastagem plantada	“Inapta a lavouras; limitações fortes à produção vegetal; apta apenas a usos menos intensivos, como pastagens plantadas.”
V	silvicultura ou pastagem natural	“Inapta aos usos anteriores; apta apenas a formas ainda menos intensivas de utilização.”
VI	preservação da fauna ou da flora	“Inapta aos usos anteriores; restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas; impossibilita uso sustentável; indicada para preservação ou usos não agrários.”

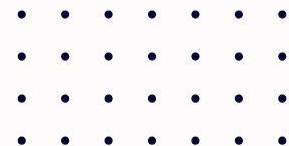
SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS (Ramalho Filho e Beek, 1995):



Propõem um sistema de avaliação da aptidão agrícola baseado em três níveis de manejo — **A (primitivo)**, de baixa tecnologia; **B (pouco desenvolvido)**, com uso moderado de insumos; e **C (desenvolvido)**, com manejo intensivo — que, combinados às condições naturais, resultam em seis classes de aptidão agrícola: (1) boa, (2) regular, (3) restrita, (4) pastagem cultivada, (5) pastagens ou silvicultura e (6) destinada à preservação.

GRUPO DE APTIDÃO		AUMENTO DA INTENSIDADE DE USO					
		Preservação da Flora e da Fauna	Silvicultura e/ou pastagem natural	Pastagem plantada	lavoura		
					Aptidão Restrita	Aptidão Regular	Aptidão Boa
Aumento da intensidade da Limitação Diminuição das alternativas de uso	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						

Quadro de alternativas de utilização das terras de acordo com os grupos de aptidão (Fonte: Ramalho Filho e Beek, 1995)



RAMALHO FILHO E BEEK (1995) VS IN1877/2019 RFB



Nível de manejo (Ramalho Filho & Beek, 1995)	Descrição técnica	Aptidão equivalente (IN 1877/2019)
A – Primitivo	Baixo uso de tecnologia; trabalho manual; produtividade limitada, porém estável.	Aptidão boa (Grupo I): adequada sob manejo simples, sem grandes restrições.
B – Pouco desenvolvido	Nível tecnológico médio; necessidade de correções e insumos moderados.	Aptidão regular (Grupo II): produção sustentável com limitações compensáveis.
C – Desenvolvido	Alto investimento e tecnificação para compensar limitações físicas.	Aptidão restrita (Grupo III): uso viável apenas com alto custo e manejo intensivo.

IN 1877/2019 RFB:



A simplificação proposta pela IN RFB nº 1.877/2019 resulta em uma classificação linear que, embora funcional para fins fiscais, reduz a exatidão técnica do sistema original ao suprimir os níveis de manejo. Essa redução força um enquadramento mais rígido das terras, uma vez que as distinções entre os grupos A, B e C deixam de ser representadas.

QUADRO GUIA PROPOSTO POR BRUM (Palestra Cobreap - 2025)



GRUPO	APTIDÃO	DEFICIÊNCIA DE FERTILIDADE	DEFICIÊNCIA DE ÁGUA	EXCESSO DE ÁGUA	SUSCEPTIBILIDADE A EROSÃO	IMPEDIMENTOS À MECANIZAÇÃO
1	LAVOURA APTIDÃO BOA	N	L/M	L	L	M
2	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	L	M	M	M	M/F
3	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	M	M/F	M/F	M/F	F
4	PASTAGEM PLANTADA	M/F	F	F	M/F	F
5	SILVICULTURA E PASTAGEM NATIVA	F	MF	F	F	MF
6	PRESERVAÇÃO DA FLORA E DA FAUNA	-	-	-	-	-

Graus de limitação para o enquadramento em cada classe de aptidão. Fonte: Elaborado pelo autor, a partir da correlação entre Ramalho Filho e Beek (1995) e conceitos da IN 1877/2019.

Para o enquadramento quanto aos graus de limitação “NULO (N)”, “LIGEIRO (L)”, “MODERADO (M)”, “FORTE (F)” e “MUITO FORTE (MF)”, seguir Ramalho Filho e Beek (1995, p. 24 a 34).

ESTUDO DE CASO 1

NOTIFICAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



Área de Floresta Nativa não comprovada.

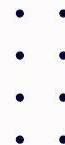
Descrição dos Fatos: *Após regularmente intimado, o sujeito passivo não comprovou a isenção da área declarada a título de área coberta de **florestas nativas no imóvel rural**. O Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) foi alterado (informações no próximo slide).*

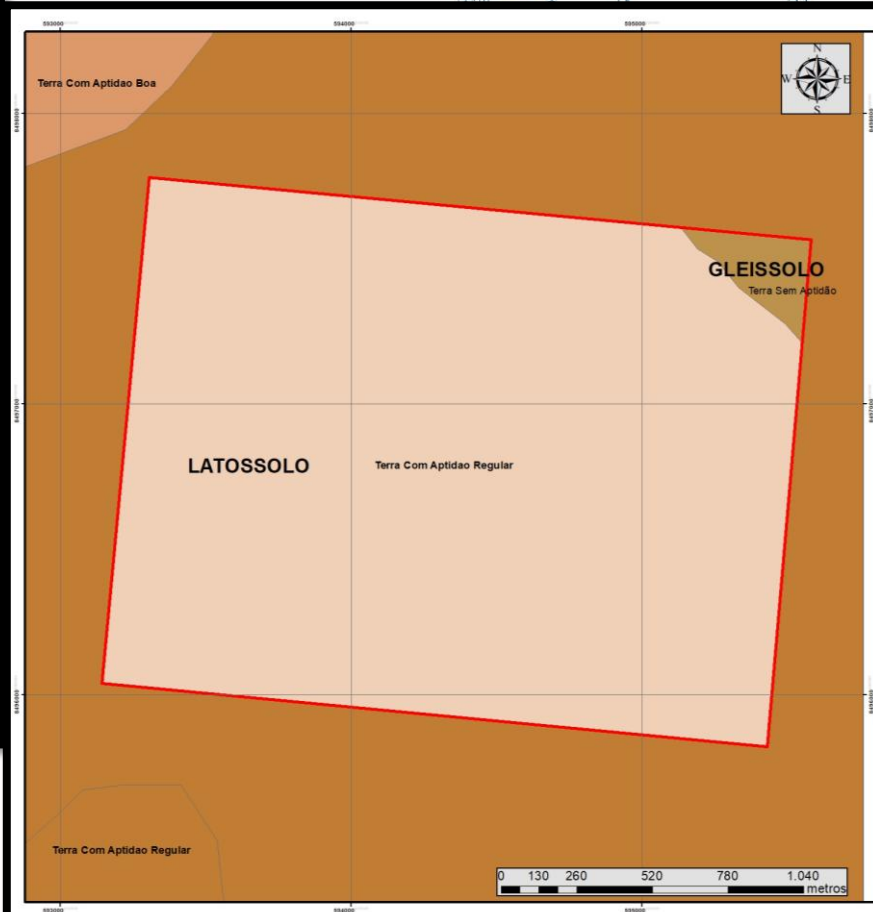
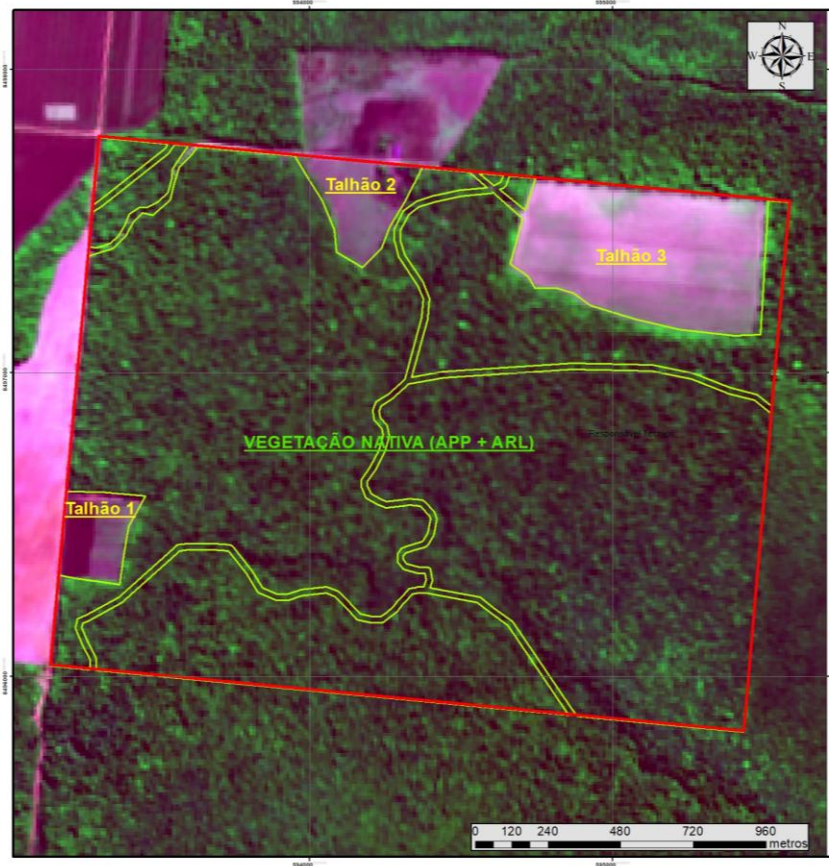
Descrição	Declarado (ha)	Apurado (ha)
Área total do imóvel	400	400
Área coberta por florestas nativas	360	0
Área tributável	40	400
Grau de utilização	100%	10%
Valor da terra nua	R\$ 320.000,00	R\$ 3.200.000,00
Aliquota	0,10	3,30
Imposto devido e apurado	R\$ 320,00	R\$ 105.600,00
Imposto suplementar	R\$ 105.280,00	



Notificação emitida e VTN publicado nos anos fiscais de 2021 e 2022.

ANO FISCAL	VALOR DA TERRA NUA					
	APTIDÃO BOA	APTIDÃO REGULAR	APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM CULTIVADA	PASTAGEM NATIVA OU REFLORESTAMENTO	PRESERVAÇÃO DA FLORA E DA FAUNA
2021	R\$ 7.300,09	R\$ 4.946,12	R\$ 3.282,15	R\$ 3.282,15	R\$ 3.161,99	R\$ 2.245,01
2022	R\$ 8.890,99	R\$ 5.782,68	R\$ 3.918,70	R\$ 3.918,70	R\$ 3.775,24	R\$ 2.680,41





Mapas de Uso dos Solos e de Aptidão Agrícola

Resultados da Avaliação



1. Pesquisa - 14 negócios realizados;

2. VTI médio = R\$ 18.161,90

3. VTI (área total) = R\$ 7.264.760,00

4. VTN = R\$ 7.264.760,00 - R\$ 957.946,90 = R\$ 6.306.813,10

5. VTN = 15.767,03/ha VTN tabela = R\$ 8.890,99

Resultados do Laudo Técnico

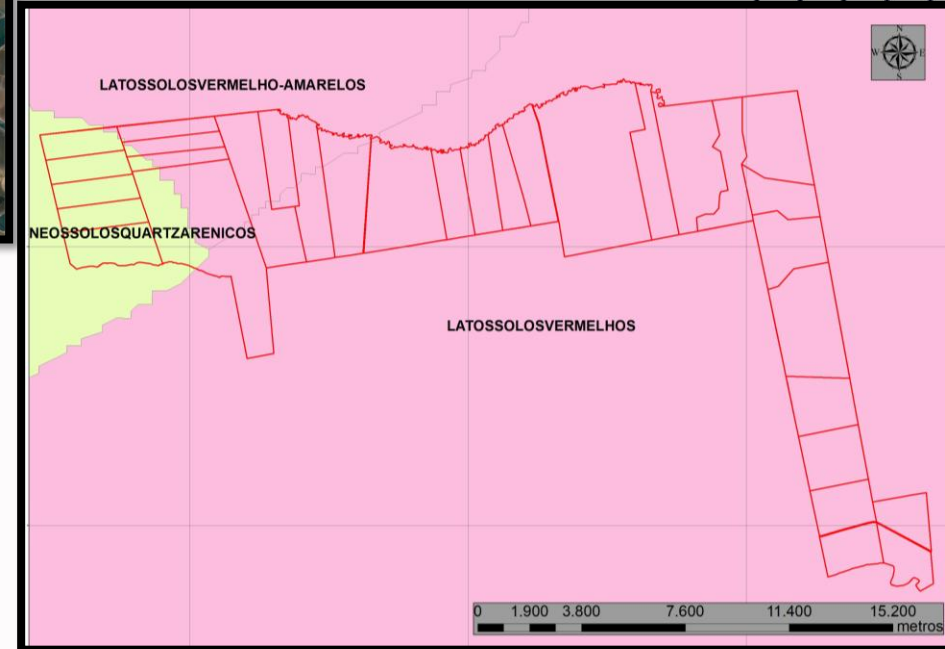
1. Área tributável igual a 40 ha;
2. VTN declarado foi superior ao VTN da aptidão agrícola real;
3. ITR pago a mais em ambos os anos fiscais;

ANO FISCAL	VALOR DA TERRA NUA				
	APTIDÃO REGULAR	PRESERVAÇÃO DA FLORA E DA FAUNA	VTN	VTN DEVIDO PARA ÁREA TIBUTÁVEL	DIFERENÇA PAGA PARA PARA MAIS
	(393,0195 ha)	(8,1696 ha)		40,00	
2021	R\$ 1.943.921,61	R\$ 18.340,83	R\$ 1.962.262,44	R\$ 196,23	R\$123,77 (+63%)
2022	R\$ 2.272.706,00	R\$ 21.897,88	R\$ 2.294.603,88	R\$ 229,46	R\$90,54 (+40%)

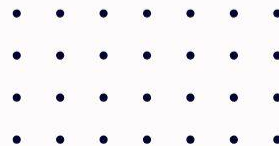
ESTUDO DE CASO 2



Imóvel objeto do estudo e mapa de solos da EMBRAPA (E=1:5.000.000)



Distribuição dos pontos de coleta de amostras de solo



Legenda

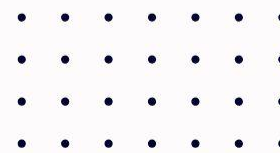
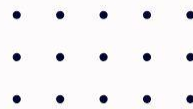
• <todos os outros valores>

TIPO

- AMOSTRA COMPLETA
- AMOSTRA SIMPLES
- AMOSTRA VISUAL
- PERFIL COMPLETO
- MATRICULAS

0 1.900 3.800 7.600 11.400 15.200 metros

Mapa de Aptidão Agrícola – E = 1:100.000

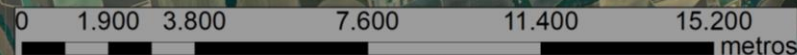


Legenda

MATRÍCULAS

APTIDÃO AGRÍCOLA

- Aptidão Restrita para Lavoura
- Pastagem Cultivada
- Preservação da Flora e da Fauna
- Reflorestamento e Pastagem Natural



VALOR DO ITR:



Descrição	MAPA 1:5.000.000	MAPA 1:100.000	Diferença (R\$ / %)
Valor total do imóvel	R\$ 284.987.026,36	R\$ 154.300.680,48	-130.686.345,88 (-45,8%)
Valor das construções, instalações e benfeitorias	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	—
Valor das culturas, pastagens cultivadas e florestas plantadas	R\$ 20.000.000,00	R\$ 20.000.000,00	—
Valor da Terra Nua (VTN)	R\$ 254.987.026,36	R\$ 124.300.680,48	-130.686.345,88 (-51,2%)
Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 153.706.179,48	R\$ 74.928.450,19	-78.777.729,29 (-51,2%)
Alíquota (%)	0,45	0,45	—
Imposto calculado (ITR)	R\$ 691.677,80	R\$ 337.178,02	-354.499,78 (-51,2%)

O mapeamento de aptidão agrícola permitiu uma redução de R\$ 354.499,78 no valor do imposto devido, equivalente a 51,2% de diminuição da carga tributária. O resultado comprova a coerência técnica e econômica da adoção de estudos detalhados de aptidão agrícola.



CONCLUSÃO:



Em engenharia de avaliações, quando tratamos do ITR, é comum nos depararmos com situações em que somos chamados a avaliar imóveis rurais e a subsidiar tecnicamente contestações referentes aos valores declarados ou aos impostos supostamente devidos. Nesse contexto, a legislação (Lei nº 9.393/96 e IN RFB nº 1.877/2019) e os referenciais agrônômicos de Ramalho Filho e Beek (1995) nos conduzem a **duas abordagens distintas**, porém complementares.

CONCLUSÃO:



A primeira se baseia na **avaliação direta do imóvel**, com levantamento de amostras de mercado e análise das características agronômicas que efetivamente contribuem para a formação do Valor da Terra Nua (VTN). É um caminho que exige rigor técnico e senso crítico, pois muitas vezes as **amostras disponíveis não refletem** os valores divulgados pelas prefeituras ou aceitos pela Receita Federal.

CONCLUSÃO:



A segunda abordagem consiste em aceitar os valores de referência e **concentrar a discussão no enquadramento da aptidão agrícola**, tema que demanda conhecimento agrônômico para mapeamento conforme os grupos de aptidão estabelecidos.

Trata-se de um trabalho mais minucioso e, portanto, mais oneroso, mas que representa as **características e potenciais do imóvel rural**.

CONCLUSÃO:



Em última análise, cabe a nós, profissionais da engenharia de avaliações e perícias, identificar e justificar tecnicamente o caminho mais adequado a cada caso — seja pela via da avaliação, seja pela via da análise de aptidão, ou **pela integração de ambas**. O compromisso maior é sempre com a veracidade técnica, sob os fundamentos que devem nortear nosso exercício profissional.



MUITO OBRIGADO!

Engenheiro Agrônomo
Dr. Everton Valdomiro Pedroso Brum



(65) 99644-6035



evpbrum@unemat.br