



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATUBA
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 1230/2026
DE 30 DE ABRIL DE 2026

DISPÕE SOBRE O VALOR MÉDIO DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA) DOS IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE JAPARATUBA/SE, PARA FINS DE APURAÇÃO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL – ITR.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JAPARATUBA, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO demanda da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aos municípios brasileiros, visando à fiscalização, lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR;

CONSIDERANDO a necessidade de definição do Valor da Terra Nua por hectare (VTN/ha), conforme laudo técnico específico elaborado por profissional habilitado, para fins de apuração do referido tributo;

DECRETA

Art. 1º Os valores médios da terra nua por hectare (VTN/ha) dos imóveis rurais localizados no território do Município de Japaratuba, para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, são os estabelecidos no **Lauda Agrônomo** constante do **Anexo I** deste Decreto, que passa a integrá-lo para todos os fins.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Japaratuba/SE, 30 de abril de 2026.

DÉCIO GARCEZ VIEIRA NETO
PREFEITO MUNICIPAL



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATUBA
GABINETE DO PREFEITO**

**LAUDO AGRONÔMICO DE VALOR DAS TERRAS NUAS - VTN DO MUNICÍPIO DE
JAPARATUBA/SE PARA FINS DE BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL - ITR**

Exercício: 2026

Nome do Responsável: **JÍCENO ANTONIO MENEZES LOPES** CPF: **149.XXX.XXX-15**

Registro Nacional do Responsável: **CREA/SE : 272406389-9**

DATA DE INICIO DA COLETA DE DADOS: **02/02/2026**

DATA FINAL DA COLETA DE DADOS: **01/04/2026**

I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo deste Laudo Técnico é determinar o valor médio (preço à vista) da terra nua por hectare (VTN/ha) dos imóveis rurais localizados no Município de Japaratuba, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Finanças.

1. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

No presente trabalho foi utilizado o nível de precisão normal, conforme determinada a norma.

2. DATA DAS PESQUISAS:

As pesquisas foram realizadas entre os dias 02/02/2026 a 01/04/2026.

3. METODOLOGIAS UTILIZADAS:

As metodologias utilizadas nesta avaliação são baseadas em Engenharia de Avaliação do Sergipe, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da NBR-14.6533 – Norma Para Avaliação de Imóveis Rurais, adaptadas e alinhadas com o “SAAAT” (Sistema de Avaliação da Aptidão Agrícola das Terras) Ramalho Filho et al. (1995), o qual serviu também como referência principal para elaboração da Planilha de Valores da Terra Nua.

Sistema desenvolvido pela Secretaria Nacional de Planejamento Agrícola (SUPLAN), e Serviço Nacional de Levantamento e Conservação de Solos (Centro Nacional de Pesquisa de Solos – CNPS / EMBRAPA SOLOS), e Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA).

Dentre os métodos utilizados, destacam-se as análises e levantamentos à campo, através do uso de ferramentas analógicas e digitais, afim de serem definidas as parcelas do imóvel pertencentes a cada categoria de aptidão de uso agrícola (Planilha de Valores da Terra Nua), conforme os critérios de enquadramento estabelecidos pelo SAAAT (Sistema de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATUBA
GABINETE DO PREFEITO

Avaliação da Aptidão Agrícola das Terras), para clima Subtropical e solos do tipo Latossolo Vermelho Distrófico, tal qual se enquadra os imóveis rurais do município.

- 3.1. Precisão:** A Planilha de Valores da Terra Nua é gerada com base em Laudos Agrônômicos elaborados em função das condições de mercado de imóveis, localização, métodos comparativos diretos, método da análise de opinião direta, classe de capacidade de uso das terras, tipos de solo, uso das áreas agricultáveis, classificação quanto a produção, armazenagem e logística. Sendo tais características de embasamento, específicas do município atribuído;
- 3.2. Expressão da realidade:** Por ser elaborada e atualizada periodicamente, através de características presentes especificamente no município atribuído, e ser estruturada através do conceituado “SAAAT” (Sistema de Avaliação da Aptidão Agrícola das Terras), a Planilha de Valores da Terra Nua consegue avaliar de forma real qualquer imóvel rural que pertença a qualquer município brasileiro.
- 3.3. Modelo utilizado pela União:** A Planilha de Valores da Terra Nua, foi desenvolvida sob crivo da República Federativa do Brasil, pela necessidade de se estabelecer os valores venais das terras de cada município brasileiro, afim do correto cálculo e recolhimento do Tributo Federal ITR (Imposto Territorial Rural).

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO:

Para determinar o valor de avaliação dos imóveis rurais foi utilizada a metodologia preconizada através de uma intensa pesquisa de mercado, onde se utilizou como parâmetro a localização, acesso, capacidade de uso da terra, funcionalidade de benfeitorias e tipos de solo existentes, para com isto, chegar a um valor médio dos valores de terra nua do Município de Japaratuba/SE.

4.1. Fontes de Consulta:

- ✓ Mercado imobiliário de Japaratuba/SE e Municípios vizinhos: Prefeitura Municipal de Carmópolis e Prefeitura de Japaratuba e Prefeitura de General Maynard, Prefeitura Municipal de Capela; e Prefeitura Municipal de Muribeca;
- ✓ INCRA/RAMT - Relatório de Análise de Mercado de Terras, do Estado de Sergipe;
- ✓ Secretaria de Estado da Agricultura, Desenvolvimento Agrário e da Pesca de Sergipe – Empresa de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe - EMDAGRO;
- ✓ Cartório de Registro Imobiliário do Município de Japaratuba e das cidades vizinhas citada no item I;
- ✓ Banco de dados de avaliadores;



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATUBA
GABINETE DO PREFEITO**

5. PARÂMETROS UTILIZADOS PARA AVALIAR O PREÇO DOS IMÓVEIS:

a) Fator Localização:

Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

b) Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras:

Expressa a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, as características intrínsecas e extrínsecas das terras, como: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundações, profundidade, pedregosidade, entre outros.

Na região do Município de Japaratuba predominam as classes I,II,III e em menor quantidade Classe VIII, que assim são descritas:

- ❖ Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação;
- ❖ Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação;
- ❖ Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexas de conservação;
- ❖ Classes VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

6. CONCLUSÃO:

Conclui-se que os principais fatores determinantes do valor da terra nua, das propriedades rurais são:

- a) **Capacidade de produção** de cada classe de terras após hortamento, onde os custos foram avaliados, e deduzidos dos valores de cada grupo de terras segundo tabela MRT 07 do INCRA. Estes custos/vares de hortamento ultrapassam 100% da tabela INCRA.
- b) **Localização em relação aos mercados consumidores** de seus produtos.

6.1 Do Cálculo

Depois de realizada intensa pesquisa de Mercado no Município sede, através deste trabalho avaliatório que deu origem ao presente **Laudo Técnico de**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATUBA
GABINETE DO PREFEITO

Avaliação, concluímos que, para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural – IRT, o valor médio da terra nua por hectare no município de Japaratuba/SE, por classe de solo e aptidão agrícola, resultou, conforme quadro:

TIPO DE APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS NUAS	VALOR HECTARE
I - LAVOURA - APTIDÃO BOA: Terra apta à cultura temporária ou perene, 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 aumentem os insumos acima de um nível tecnicamente aceitável.	RS 38.010,00
II - LAVOURA - APTIDÃO REGULAR: Terra apta à cultura temporária ou perene, 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.	RS 30.652,00
III - LAVOURA - APTIDÃO RESTRITA: Terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só sejam justificados marginalmente.	RS 29.985,00
IV - PASTAGEM PLANTADA: Terra inapta à cultura temporária ou permanente por possuir limitações fortes à produção primária sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas.	RS 18.590,00
V - SILVICULTURA OU PASTAGENS NATURAIS: Terra inapta aos usos indicados na classificação de aptidão I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.	RS 33.570,00
VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA: Terra inapta para os usos indicados na classificação de uso I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas, que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agropecuários.	RS 16.080,00

Japaratuba/SE, 30 de Abril de 2026

Jíceno Antônio Menezes Lopes
Engenheiro Agrônomo
CREA/SE 272406389-9