

**DECRETO Nº 284/2021, DE 11 DE AGOSTO DE 2021.**

Certifico e dou fé que, nos termos da Lei Orgânica do Município, este ato foi Publicado no Placard da Prefeitura Municipal na Presente Data

Varjão, 11 / 08 / 2021

Responsável

*“Dispõe sobre a, atualização e publicação dos parâmetros e pautas de avaliação fiscal para fins de avaliação e cálculo do ISTI/ITBI RURAL e dá outras providências”.*

O **MUNICÍPIO DE VARJÃO**, Estado de Goiás, no uso das atribuições que lhe conferem as Constituições da República, do Estado de Goiás, bem assim a Lei Orgânica do Município (artigo 67, inciso VI), no exercício da direção superior da administração e no âmbito de sua competência, tendo em vista o interesse predominante e a organizacional do município,

**CONSIDERANDO** a necessidade de reformular, revisar, alterar, modificar, adaptar os parâmetros de avaliação dos imóveis rurais, à realidade mercadológica local.

**CONSIDERANDO** o que Determina do art. 68 do Código Tributário Municipal; – “segue transcrição *in verbis*” “para efeitos de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão ou o valor estimado pelo Município, com base na Planta Genérica de Valores.”;

**CONSIDERANDO** o que faculta o § 2º do art. 235, do Código Tributário Municipal; - “segue transcrição *in verbis*” “A legislação tributária municipal poderá estabelecer novos critérios de fiscalização e novas obrigações acessórias, no interesse da arrecadação e da fiscalização dos tributos, “grifo nosso” aplicando-se tais normas aos fatos geradores pretéritos ainda não definitivamente constituídos.”;

**CONSIDERANDO** o IPCA acumulado no exercício de 2020 que é de 4,52% (quatro vírgula cinquenta e dois por cento).

## **DECRETA**

**Art. 1º** - Para fins de fixação da base de cálculo e lançamento do imposto sobre as Transmissões de Bens Imóveis Rurais (ISTI/ITBI), situados no Município de Varjão – GO. Serão destinados os parâmetros constantes no Anexos I, que fará parte integrante deste.

§ 1º - A pauta de Avaliação é um reflexo do valor de mercado das terras nua praticado no município, de acordo com a aptidão predominante, porém, sem considerar as benfeitorias que por ventura possam nelas existir.

§ 2º - A avaliação das benfeitorias ficara a cargo do avaliador e serão calculadas individualmente e somada com a avaliação das terras nuas, para fixação da base definitiva do valor venal que servirá de base de cálculo do ISTI/ITBI.

§ 3º - Para efeito do valor de avaliação das TERRAS NUAS serão considerados os valores em “R\$ por hectare” expressos nos Anexo I.

§ 4º - Ficam reajustados para o exercício de 2021 os valores constantes no anexo I, integrante do Decreto nº 0017/2020 de 03 de fevereiro de 2020, ao percentual o IPCA acumulado no exercício de 2020 que é de 4,52% (quatro vírgula cinquenta e dois por cento).

**Art. 2º** - Os valores constantes no Anexo I integrante deste Decreto são referenciais e devem servir como limite mínimo para qualquer avaliação de cunho tributário, não impedindo, obviamente, que a estipulação do preço estabelecido pelo município venha a ser superior conforme a realidade do imóvel.

**Art. 3º** - Para aferir as informações do contribuinte, sobre a existência ou não de benfeitorias no imóvel objeto da transmissão, o município poderá valer se dos seguintes meios:

I - Quando se tratar de imóvel com área de até 50 (cinquenta) hectares a gerência de administração tributária – sosepada o princípio da razoabilidade – poderá valer-se das exigências de quaisquer das seguintes provas:

- a) Documentos mínimos que afirmam o valor real da propriedade, tais como a matrícula recente do imóvel e a última declaração do imposto territorial rural – ITR;
- b) Avaliação “*in loco*” por servidor apto para a tarefa;
- c) Imagens de Satélites, foto área, memorial descrito da propriedade, coordenadas geográficas e outros escritura pública de compra e venda, escritura pública de compromisso de compra e venda, contrato particular de compromisso de compra e venda devidamente registrado em cartório.
- d) Exigir a apresentação de laudo Técnico na forma das alíneas seguintes.

1) Laudo técnico de avaliação a ser elaborado conforme norma ABNT – NBR nº 14653, devidamente assinada por um engenheiro credenciado junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com apresentação da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, com custas a cargo do contribuinte; ou

2) Parecer técnico de avaliação mercadológica limitado o valor venal do imóvel conforme resolução nº 1066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis – assinado por um profissional pertencente ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, apresentado o devido selo certificador, com custas a cargo do contribuinte.

II – Quando se tratar de imóvel com área superior a 50 hectares: o contribuinte

devera obrigatoriamente apresentar Laudo Técnico na forma do artigo 3º, inciso I, alínea “C e D” acima.

**Art. 4º** - Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos e valores previstos nos Anexos integrantes deste Decreto possa conduzir a tributação manifestadamente injusta e inadequada, o interessado poderá formular requerimento de revisão ao Chefe do Poder Executivo (artigo 68, §§ 1º e 2º da Lei 436/13) instruindo o pedido com Laudo Técnico na forma do artigo 3º, inciso I, alínea “D”.

**Parágrafo Único.** Apresentado o pedido de revisão devidamente fundamentado, o Chefe do Poder Executivo prestará decisão formal e por escrita motivada no prazo máximo previsto no artigo 122, § 2º da Lei Orgânica Municipal (15 dias).

**Art. 5º** - Os valores dos parâmetros estabelecidos nos Anexo I deste Decreto poderão ser reformulados, revisados, alterados, modificados ou adaptados, sempre que houver necessidade de qualquer alteração dos parâmetros, em face da adaptação à realidade mercadológica, Por Ato do Chefe do Poder Executivo, mediante estudo, análise e recomendação do Chefe do Departamento de Arrecadação ou da Comissão de Avaliação.

**Art. 6º** - Para a classificação das terras ficam adotados os conceitos e definições contidos no Art. 6º da INSTRUÇÃO NORMATIVA DA RFB Nº 1562, DE 29 DE ABRIL DE 2015 (RECEITA FEDERAL DO BRASIL) que serão os seguintes:

**I – LAVOURA – APTIDÃO BOA:** Terras que suportam manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenadas, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

**II – LAVOURA – APTIDÃO REGULAR:** Terras aptas a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que

diminuam a produtividade, tais como erosão drenagem, clima, solo rasos e relevo;

**III – LAVOURA – APTIDÃO RESTRITA:** Terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

**IV – PASTAGEM PLANTADA:** Terras para pastagens plantada ou melhorada, assim considerada as terras impróprias a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagens mediante manejo e melhoramentos;

**V – SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL:** Terras para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que por essa razão, não possibilitam o uso indicados nos incisos anteriores;

**VI – PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA:** Terras inaproveitáveis ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para usos não agrários.

§ 1º - Para efeito de enquadramento da FAIXA DE ÁREA em HECTARES expresso no ANEXO I, integrante deste decreto, fica desprezível as casas decimais.

**Art. 6º** - A visualização e identificação do imóvel bem como os limites e confrontações do objeto da avaliação e transmissão pelo Google Heart e imprescindível para avaliação. As partes deverão proporcionar condições e ou meios para que o imóvel seja visualizado e identificado pelo Google Earth.

§ 1º - As partes envolvidas na transmissão, tanto o transmitente quanto o

adquirente deverão proporcionar condições e ou meios para que o imóvel seja visualizado pelo Google Heart, devendo atender as exigências do Avaliador.

§ 2º - Caso as partes acima mencionadas, não atenda, não proporcione os meios e condições necessárias, não prestar informações que possam identificar os limites e confrontações do imóvel, ficara a cargo e juízo do Avaliador o critério da classificação das terras nos termos do Art. 6º Incisos I ao VI deste decreto e Anexo I parte integrante deste decreto.

Art. 7º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 1º de janeiro de 2021 para as situações não efetivadas, revogando-se as disposições em contrário.

**REGISTRA-SE, PUBLIQUE-SE e CUMPRA-SE**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VARJÃO, ESTADO DE GOIÁS**, aos 11 de agosto de 2021.

*Rafael P.M. Franco*

Rafael Pereira Machado Franco  
Prefeito Municipal



# Município de Varjão - Estado de Goiás

Centro Administrativo José Martins de Freitas

ANEXO I - Parte Integrante do Decreto nº 0284/2021.

PLANTA DE VALORES VENAL DA TERRA NUA - WTN 2021 MUNICÍPIO DE VARJÃO/GO.

I.1 - TERRAS LIGADAS OU PROXIMA À ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA CUJA DISTANCIA EM METROS É DE:

Acima de 0,00 hectares: VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	64.785,11	Acima de 500 metros de distância	Medido pelas divisas mais próximas em linha reta pelo Google Heart.	INDEPENDENTE DA ÁREA DO IMÓVEL OU DA CLASSIFICAÇÃO DA TERRA
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	56.147,10	Acima de 500 até 1.000 metros de distância	Medido pelas divisas mais próximas em linha reta pelo Google Heart.	
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	274.679,54	Acima de 1.000 m até 1.500 metros de distância	Medido pelas divisas mais próximas em linha reta pelo Google Heart.	
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	47.509,10	Acima de 1.500 metros de distância	Medido pelas divisas mais próximas em linha reta pelo Google Heart.	
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	229.944,05	Acima de 1.500 metros de distância	Medido pelas divisas mais próximas em linha reta pelo Google Heart.	
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	"Vide Tabelas Abaixo"	"Vide Tabelas Abaixo"	"Vide Tabelas Abaixo"	
VALOR POR HECTARE Razão por alqueire >	"Vide Tabelas Abaixo"	"Vide Tabelas Abaixo"	"Vide Tabelas Abaixo"	

Rafael P.M. Franco  
Rafael Pereira Machado Franco  
Prefeito Municipal de Varjão









# Município de Varjão - Estado de Goiás

Centro Administrativo José Martins de Freitas

Robael P.M. Franco  
Rafael Pereira Machado Franco

Prefeito Municipal de Varjão

ANEXO I - Parte Integrante do Decreto nº 0284/2021.

## PLANTA DE VALORES VENAL DA TERRA NUA - WTN 2021 MUNICÍPIO DE VARJÃO/GO.

### I.2 - CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS DE ACORDO COM O POTENCIAL/CAPACIDADE DE UTILIZAÇÃO DAS TERRAS NA ATUALIDADE (continuação)

FAIXA DA ÁREA EM HECTARES DE TERRAS PARA CÁLCULO	I - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE BOA:	II - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE REGULAR:	III - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE RESTRITA:	IV - PASTAGEM JOGADA OU PLANTADA:	V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL:	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA:	EQUIVALENCIA EM ALQUEIRE(S) DE TERRAS (MERAMENTE ILUSTRATIVO - SEM VALOR PARA CÁLCULO)
	VALOR POR HECTARE: R\$	VALOR POR HECTARE: R\$	VALOR POR HECTARE: R\$	VALOR POR HECTARE: R\$	VALOR POR HECTARE: R\$	VALOR POR HECTARE: R\$	
Acima de 13 até 21 hectares:	24.718,93	21.759,87	19.145,46	16.836,30	14.495,00	12.701,85	Acima de 2,68 até 4,33.
Razão por alqueire >	119.639,63	105.317,79	92.664,03	81.487,70	70.155,80	61.476,96	Alqueires.
Acima de 21 até 34 hectares:	24.538,48	21.435,07	18.713,53	16.310,14	13.495,31	11.396,08	Acima de 4,33 até 7,02.
Razão por alqueire >	118.766,25	103.745,74	90.573,49	78.941,08	65.317,31	55.157,03	Alqueires.
Acima de 34 até 55 hectares:	24.358,08	21.110,33	18.268,53	15.784,04	12.415,57	10.090,26	Acima de 7,02 até 11,36.
Razão por alqueire >	117.893,11	102.173,99	88.419,69	76.394,76	60.091,36	48.836,86	Alqueires.



# Município de Varjão - Estado de Goiás

Centro Administrativo José Martins de Freitas

Robson P. M. Franco  
Rafael Pereira Machado Franco

Prefeito Municipal de Varjão

ANEXO I - Parte Integrante do Decreto nº 0284/2021.

## PLANTA DE VALORES VENAL DA TERRA NUA - WTN 2021 MUNICÍPIO DE VARJÃO/GO.

### I.2 - CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS DE ACORDO COM O POTENCIAL/CAPACIDADE DE UTILIZAÇÃO DAS TERRAS NA ATUALIDADE (continuação)

FAIXA DA ÁREA EM HECTARES DE TERRAS PARA CÁLCULO	I - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE BOA:	II - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE REGULAR:	III - LAVOURA/PASTAGENS APTIDÃO PREPONDERANTE RESTRITA:	IV - PASTAGEM JOGADA OU PLANTADA:	V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL:	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA:	EQUIVALENCIA EM ALQUERE(S) DE TERRAS (MÉRAMENTE ILUSTRATIVO - SEM VALOR PARA CÁLCULO)
Acima de 55 até 89 hectares:	VALOR POR HECTARE: R\$ 24.177,62	VALOR POR HECTARE: R\$ 20.785,53	VALOR POR HECTARE: R\$ 17.830,12	VALOR POR HECTARE: R\$ 15.257,09	VALOR POR HECTARE: R\$ 11.496,06	VALOR POR HECTARE: R\$ 8.784,49	Acima de 11,36 até 8,38.
Razão por alqueire >	117.019,69	100.601,96	86.297,79	73.844,32	55.640,93	42.516,94	Alqueires.
Acima de 89 hectares:	23.997,22	20.878,87	17.391,65	14.731,73	10.496,37	7.478,67	Acima de 18,38.
Razão por alqueire >	116.146,55	101.053,74	84.175,59	71.301,58	50.802,44	36.196,77	Alqueires.