



Ofício N° 129/2019

DOVERLANDIA – GO 28/06/2019

Ao Senhor Delegado da Receita Federal

Agência da Receita Federal em Jataí

Av. Dr. Dorival de Carvalho, 1120 - S Central, Jataí - GO, 75800-014

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB N° 1877/2019

Senhor Delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.887, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de Doverlândia para o ano **2019**.

| Ano | Lavoura aptidão boa | Lavoura aptidão regular | Lavoura aptidão restrita | Pastagem plantada | Silvicultura ou pastagem | Preservação da fauna ou flora |
|-------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2019 | R\$ 12.300,00 | R\$ 9.545,45 | R\$ 8.099,17 | R\$ 5.904,13 | R\$ 5.057,85 | R\$ 2.776,86 |

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

**Responsável pelo Levantamento: CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA-
CREA n. 12718/DGO**

Descrição simplificada da metodologia: Laudo Agrônômico Técnico completo em anexo.

Atenciosamente,

ZILDA REZENDE ARAÚJO MACHADO
Prefeita do Município de Doverlândia

TERRA FORTE AGRONOMIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

MUNICÍPIO: DOVERLÂNDIA

TERRA FORTE AGRONOMIA

Sumário

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Identificação do Requerente e Responsável Técnico..... | 2 |
| 1.1 | Requerente..... | 2 |
| 1.2 | Responsável Técnico..... | 2 |
| 2 | Objetivo da Avaliação..... | 2 |
| 3 | Metodologia de Avaliação..... | 2 |
| 3.1 | Justificativa de escolha do Método..... | 3 |
| 4 | Vistoria..... | 3 |
| 4.1 | Localização e caracterização do Município de Doverlândia..... | 3 |
| 4.2 | Descrição da terreno..... | 3 |
| 5 | Etapas da Avaliação..... | 4 |
| 5.1 | Pesquisa Direta de mercado..... | 4 |
| 5.2 | Pesquisa Indireta ou Dirigida..... | 4 |
| 5.3 | Definição de valor de mercado..... | 4 |
| 5.4 | Fatores atribuídos | 4 |
| 6 | Resultado da Avaliação..... | 6 |
| 7 | Encerramento..... | 7 |


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/D

TERRA FORTE AGRONOMIA

1. Identificação do Requerente e do Responsável Técnico

1.2 Requerente

Nome: Prefeitura Municipal de Doverlândia
Endereço: Av. Juscelino Kubitschek, Qd 05 Lt 01,
Bairro: Setor Alto Paraíso
Cidade: Doverlândia
Estado: Goiás
CEP: 75855-000
CNPJ: 00078790/0001-28
Fone: (64)3664-1242

1.3 Responsável Técnico

Nome: Cristiano Ramos Evangelista
Endereço: Rua 06, Qd 17
Bairro : Alto da Bela Vista
Cidade: Itaberaí
Estado: Goiás
E-mail: ctassessoria@gmail.com
CEP : 76630-000
Título: Engenheiro Agrônomo
CREA: 12718/DGO
CPF:971474511-04
ART:1020190127546
Fone: (62)9.99977707

2. Objetivo

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua (VTN) no município de Doverlândia – GO para fins cadastrais e tributários do Imposto Territorial Rural (ITR), visando atender às Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019.

3. Metodologia de Avaliação

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para o município de Doverlândia – GO utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/

TERRA FORTE AGRONOMIA

3.1 Justificativa de escolha do Método

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado Identifica foi escolhido por melhor se adequar as condições do levantamento, onde há números de elementos para compor as amostras suficientes para submeter ao tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de Topografia, Localização, Capacidade de Uso do Solo, Acessibilidade e Melhorias públicas (Energia e coleta de Lixo) para chegar ao valor da VTN.

4. VISTORIA

4.1 Localização e Caracterização do Município de Doverlândia

O município de Doverlândia está situado na região Sudoeste do Estado de Goiás, com acesso pela GO 221 e distanciando a 401 km da capital do Estado. Suas terras apresentam planícies e terras de vale propícias a lavoura e a pecuária de corte e leite. Sua economia está baseada na pecuária (Bovinocultura de Leite e Bovinocultura de Corte) e agricultura, tendo a soja como elemento de expansão agrícola do município.

4.2 Descrição do Terreno

| | |
|------------------------------------|--|
| Tipo | Irregular |
| Topografia | Relevo Plano, Ondulada e com presença de vales e topos de morros. |
| **Solos Predominantes no município | Latossolo Vermelho, Cambissolo Háplico, Argissolo Vermelho – Amarelo, Latossolo Vermelho – Amarelo, Neossolo Quartzarênico e Neossolo Litólico |

** Características dos solos foram levantadas a campo pelo Engenheiro Avaliador e confrontadas com dados da literatura (EMATERGO,2016 e RADAMBRASIL,1983).


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/

TERRA FORTE AGRONOMIA

5. Etapas da Avaliação

5.1 Pesquisa Direta de mercado

Para chegar ao Valor da Terra Nua (VTN) foi realizado levantamento junto ao mercado imobiliário local com consulta a corretores da região, onde simula a situação de compra de terras na região por valores locais praticados. A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados

5.2 Pesquisa Indireta ou Dirigida

Nessa pesquisa foi levantado junto ao cartório os valores de registro das terras e também os valores de ITBI no município de Doverlândia. Foram descartados valores fora do mercado ou valores discrepantes de interesse particular.

5.3 Definição de valor de mercado

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT "Associação Brasileira de Normas Técnicas" (NBR 14.653), que apresentam a seguinte definição para "Valor de Mercado": "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

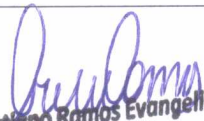
5.4 Fatores atribuídos

5.4.1 Topografia

| | |
|------------|------|
| Plana | 1,10 |
| Ondulada | 1,00 |
| Montanhosa | 0,80 |

5.4.2 Aptidão

| | |
|----------------------|------|
| Agricultura Boa | 1,10 |
| Agricultura Regular | 1,05 |
| Agricultura Restrita | 1,00 |
| Pastagem Plantada | 0,95 |
| Floresta Plantada | 0,9 |
| Reserva/Fauna/Flora | 0,60 |


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/D

TERRA FORTE AGRONOMIA

5.4.3 Acessibilidade

| | |
|---------|-----|
| Boa | 1,0 |
| Regular | 0,8 |
| Ruim | 0,6 |

5.4.4 Melhorias publicas

| | |
|-------------------------|-----|
| Eletrificação Rural | 1,1 |
| Sem eletrificação Rural | 0,9 |
| Com Coleta de Lixo | 1,1 |
| Sem Coleta de Lixo | 0,8 |

Formula: $VTN = P * T * AP * A * M$

Onde: P= Preço (da terra nua)

T= Fator Topografia

AP= Fator Aptidão

A= Fator Acessibilidade

M= Melhoria públicas


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/D

TERRA FORTE AGRONOMIA

6. Resultado da Avaliação

| Caracterização | Valor por hectare |
|---|-------------------|
| Lavoura de aptidão boa | 12300,00 |
| Lavoura de aptidão regular | 9545,45 |
| Lavoura de aptidão restrita | 8099,17 |
| Pastagem plantada | 5904,13 |
| Silvicultura e pastagem natural | 5057,85 |
| Preservação da fauna e flora (reserva legal e área de preservação permanente) | 2776,86 |
| Média | 7280,57 |

Para fins de entendimento segundo Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019, considera-se:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, 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 aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, 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;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-GO 12718/D

TERRA FORTE AGRONOMIA

VI - Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I ao 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 agrários.

7. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 7 (sete) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Doverlândia – GO, 25 de junho de 2019.


CRISTIANO RAMOS EVANGELISTA

CREA 12718/DGO


Cristiano Ramos Evangelista
Engenheiro Agrônomo
CREA-07