

**OFICIO Nº 072/2020 FIRMINÓPOLIS – GO**

Firminópolis - GO 30 de junho de 2020

Ao Senhor Delegado da Receita Federal  
José Aureliano Ribeiro de Matos  
Delegacia da Receita Federal em Goiânia  
Avenida NONA AVENIDA, QD. A 34, LT 01/11, Setor Leste Universitário  
CEP: 74603-010 – Goiânia – GO

Assunto: **Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB Nº 1.939 de 16 de abril de 2020, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN do município de Firminópolis– GO, para o ano de 2020. (por hectare)

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2020	16.528,92	15.495,86	9.146,27	15.495,86	7.370,92	5.000,00

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

- **Responsável pelo levantamento:** Engenheiro Agrônomo Danilo Magalhães de Araújo, CPF: 016.478.801-81, CREA: 1018217460D-GO, Telefone (64) 9.8165-1311.
- **Descrição Simplificada da Metodologia:** Laudo Técnico de Avaliação
- **Período da realização da coleta de dados:** Junho de 2020.



**JORGE JOSÉ DE SOUZA**  
Prefeito Municipal



**Danilo Magalhães de Araújo**  
Eng. Agrônomo  
CREA: 1018217460D-GO  
ART: 1020200124140

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo levantar o valor de terra nua (VTN) do Município de Firminópolis - GO.

### 1 METODOLOGIA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA.

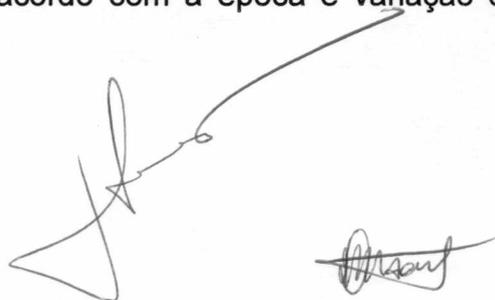
#### 1.1 Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário da terra em Firminópolis, GO foi estabelecida conforme as características do mercado vigentes no município.

O método utilizado foi o de comparação de valores de mercado de imóveis rurais baseando-se nas características das propriedades do município. Foi realizada uma pesquisa de valores do mercado de compra e venda de imóveis rurais de Firminópolis, GO para determinação dos preços básicos unitários de terra nua.

Foram coletadas informações dos arquivos da Prefeitura Municipal de Firminópolis, GO; do Cartório de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Firminópolis-GO e de informações de anúncios de ofertas.

Os valores de terra nua encontrados são referentes à época, deste modo, deverão ser atualizados conforme o mercado imobiliário de acordo com a época e variação de preços.



## 1.2 Conceitos

Cada imóvel rural apresenta características que implicam na sua valorização ou desvalorização. Deste modo, torna-se necessário a definição de quais parâmetros são utilizados para determinação dos valores comercializados. Os parâmetros mais utilizados para avaliação do mercado são: acessibilidade; distância do centro urbano; uso e aptidão agrícola dos solos.

### 1.2.1 Acessibilidade

A acessibilidade dos imóveis rurais diz respeito ao estado de conservação das vias de acesso as propriedades rurais e podem ser classificadas em: ótima, muito boa, boa, regular e ruim.

Ótima: são imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa: imóveis servidos de rodovias não asfaltadas, mas que apresentem ótima faixa de rolamento e manutenção constante.

Boa: são imóveis servidos de rodovias não asfaltadas, com boa faixa de rolamento, mas com pequenos problemas de largura e manutenção.

Regular: são imóveis com estradas restritas a tráfego de veículos leves que apresentam largura limitada e manutenção escassa.

Ruim: são imóveis localizados em áreas de difícil acesso, com poucas estradas ou em mal estado de conservação.

### 1.2.2 Distância do Centro Urbano



Muito Próximo: de 0 a 10 km;  
Próximo: de 10 a 25 km;  
Distante: de 25 a 60 km;  
Muito Distante: mais de 60 km.

### 1.2.3 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

O parâmetro de uso e aptidão dos solos refere-se à capacidade produtiva dos solos em função das características pedológicas e práticas adotadas e podem ser classificadas em: manejo avançado, manejo semi-avançado, manejo tradicional, manejo primitivo e manejo improdutivo.

**Manejo Avançado:** caracteriza-se pelo alto nível tecnológico da propriedade rural e conseqüentemente altas produtividades devido a alta aptidão dos solos e conservação dos mesmos.

**Manejo semi-avançado:** caracteriza-se pelo nível tecnológico médio resultando em produtividades médias respeitando a aptidão do solo.

**Manejo Tradicional:** caracteriza-se por respeitar pouco a aptidão dos solos, com técnicas de cultivo e conservação dos solos tradicionais sem grandes investimentos.

**Manejo Primitivo:** caracteriza-se por uma agricultura extrativista, com baixo nível tecnológico.

**Manejo improdutivo:** caracteriza-se pela não exploração da propriedade rural devido à baixa aptidão do solo, alta declividade do terreno etc.



### 1.3 Situação Paradigma

Mediante ao exposto, o valor básico unitário para a terra nua foi definido baseado nas características que mais se assemelham as condições da região, ou seja, ao tipo do imóvel mais frequente no município de Firminópolis, GO.

As características apresentadas na maioria dos imóveis rurais são: acessibilidade ótima, muito boa e boa; distância do centro urbano muito próximo ou próximo devido à dimensão territorial e as características do município de abranger dois povoados e apresentar pequenas distâncias entre os municípios confrontantes. Relacionado ao uso e aptidão agrícola dos solos os imóveis rurais são classificados em manejo avançado, semi-avançado e tradicional.

## 2 CONCLUSÃO

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, adotando como bases as informações fornecidas pelo arquivo da Prefeitura Municipal de Firminópolis, GO; do Cartório de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Firminópolis-GO e de informações de anúncios de ofertas foi calculado o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado no município de Firminópolis, GO para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta dos dados: junho de 2020.

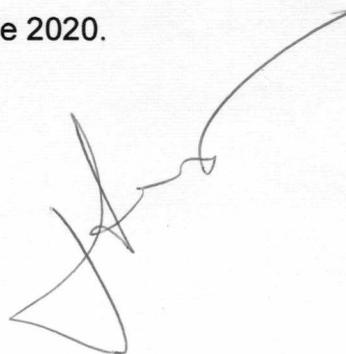


Tabela 01. Valor da Terra Nua – VTN do município de Firminópolis – GO, para o ano de 2020. (por hectare)

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2020	16.528,92	15.495,86	9.146,27	15.495,86	7.370,92	5.000,00

**Responsável pelo o levantamento:** Engenheiro Agrônomo Danilo Magalhães de Araújo, CPF: 016.478.801-81; CREA: 1018217460D-GO, telefone (64) 9.8165-1311

*Danilo Magalhães de Araújo*  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-GO 1018217460 AP-G

Danilo Magalhães de Araújo  
Eng. Agrônomo  
CREA: 1018217460D-GO  
ART: 1020200124140

*Jorge José de Souza*  
JORGE JOSÉ DE SOUZA  
Prefeito Municipal

*[Handwritten signature]*



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**  
**1020200124140**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico						
<b>DANILO MAGALHAES DE ARAUJO</b>	RNP: <b>1018217460</b>					
Título profissional: <b>Engenheiro Agrônomo</b>	Registro: <b>1018217460D-GO</b>					
2. Dados do Contrato						
Contratante: <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINÓPOLIS</b>	CPF/CNPJ: <b>02.321.917/0001-13</b>					
Avenida DAS AMÉRICAS, Nº 589	Bairro: <b>CENTRO</b> CEP: <b>76105-000</b>					
Quadra: 00 Lote: 00 Complemento:	Cidade: <b>Firminópolis-GO</b>					
E-Mail:	Fone: <b>(64)3681-2112</b>					
Contrato: 00 Celebrado em: <b>17/06/2020</b>	Valor Obra/Serviço R\$: <b>500,00</b>					
Ação institucional: <b>Órgão Público</b>	Tipo de contratante: <b>Pessoa Jurídica de Direito Público</b>					
3. Dados da Obra/Serviço						
Avenida DAS AMÉRICAS, Nº 589	Bairro: <b>CENTRO</b> CEP: <b>76105-000</b>					
Quadra: 00 Lote: 00 Complemento:	Cidade: <b>Firminópolis-GO</b>					
Data de Início: <b>17/06/2020</b> Previsão término: <b>30/06/2020</b>	Coordenadas Geográficas: <b>-16.6481974,-50.3069088</b>					
Finalidade: <b>Outro</b>						
Proprietário: <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINÓPOLIS</b>	CPF/CNPJ: <b>02.321.917/0001-13</b>					
E-Mail:	Fone: <b>(64) 3681-2112</b> Tipo de proprietário: <b>Pessoa Jurídica de Direito Público</b>					
4. Atividade Técnica						
<b>ATUACAO</b>	<b>Quantidade</b> <b>Unidade</b>					
<b>AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS</b>	<b>1,00</b> <b>HECTARES</b>					
<i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i>						
<i>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>						
5. Observações						
<b>ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS PARA LEVANTAR O VALOR DE TERRA NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE FIRMINÓPOLIS.</b>						
6. Declarações						
Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.						
7. Entidade de Classe	9. informações					
<b>NENHUMA</b>	- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.					
8. Assinaturas	- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> .					
Declaro serem verdadeiras as informações acima	- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.					
<i>Firminópolis, 30 de Junho de 2020</i>	- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.					
Local _____ Data _____						
<i>[Assinatura]</i>	<a href="http://www.creago.org.br">www.creago.org.br</a> atendimento@creago.org.br					
<b>DANILO MAGALHAES DE ARAUJO - CPF: 016.478.801-81</b>	Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 3221-6277					
<i>[Assinatura]</i>						
<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINÓPOLIS - CPF/CNPJ: 02.321.917/0001-13</b>						
<b>Valor da ART:</b> 88,78	<b>Registrada em:</b> 30/06/2020	<b>Valor Pago:</b> R\$ 88,78	<b>Nosso Numero:</b> 28320690120121685	<b>Situação:</b> Registrada/OK	<b>Não possui Livro de Ordem</b>	<b>Não Possui CAT</b>