PREFEITURA DE FIRMINÓPOLIS

Firminópolis-GO, 27 de Abril 2023.

**OFICIO 066/2023 FIRMINÓPOLIS - GO**

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 da V.T.N – Da Instrução Normativa RFB n. 1.877/2019**

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n. 1939 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 2023. (por hectare)

| Ano | Lavoura com Aptidão boa. | Lavoura com Aptidão regular. | Lavoura com Aptidão Restrita. | Pastagem plantada | Silvicultura ou Pastagem Natural. | Preservação da Fauna ou Flora. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2023** | **28.107,02** | **26.544,23** | **18.737,10** | **26.589,57** | **18.737,10** | **11.571,54** |

**- ELABORADOR:** Iris da Costa Vidal Miranda Junior, Engenheiro Agrônomo, CPF: 037.615.931-63, CREA: 1013272714D/GO, Telefone (64) 99981-7674.

Número da Art- 1020

Endereço: Rua Palmeiras, Q.3, L.18, s/n, Centro, São Luis de Montes Belos-GO

**- Período da realização da coleta de dados:** Abril de 2023

Os valores foram atualizados de acordo com levantamento de dados no campo

**JOSÉ AIRTON DE OLIVEIRA**
Prefeito Municipal

Iris da Costa Vidal Miranda Junior

**IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR**
RESP. TÉCNICO –
CREA 1013272714D/GO

# 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 trafego 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 consequentemente 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: abril de 2023.

**Tabela 01.** Valor da Terra Nua - VTN do município de Firminópolis - GO, para o ano de 2023. (por hectare)

| Ano | Lavoura com Aptidão boa. | Lavoura com Aptidão regular. | Lavoura com Aptidão Restrita. | Pastagem plantada | Silvicultura ou Pastagem Natural. | Preservação da Fauna ou Flora. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2023** | **28.107,02** | **26.544,23** | **18.737,10** | **26.589,57** | **18.737,10** | **11.571,54** |

*Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:*

**Responsável pelo o levantamento:** Engenheiro Agrônomo Iris da Costa Vidal Miranda Junior, CPF: 037.615.931-63; CREA: 1013272714D/GO, telefone (64)99981-7674.

**-Descrição Simplificada da Metodologia:** Laudo Técnico de Avaliação – Período da realização da coleta de dados: Abril de 2023.

**JOSÉ AIRTON DE OLIVEIRA**
Prefeito Municipal

**IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR**
RESP. TÉCNICO –
CREA 1013272714D/GO

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei n° 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-GO**

**ART Obra ou serviço**
1020230104342

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

**IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR** RNP: **1013272714**
Título profissional: **Engenheiro Agronomo** Registro: **1013272714D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINOPOLIS** CPF/CNPJ: **02.321.917/0001-13**
Avenida DAS AMÉRICAS, Nº 589 Bairro: CENTRO CEP: 76105-000
Quadra: . Lote: . Complemento: Cidade: Firminopolis-GO
E-Mail: Fone: (64)0800665644
Contrato: 0 Celebrado em: 30/03/2023 Valor Obra/Serviço R$: 800,00
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida DAS AMÉRICAS, Nº 589 Bairro: CENTRO CEP: 76105-000
Quadra: . Lote: . Complemento: Cidade: Firminopolis-GO
Data de Inicio: 30/03/2023 Previsão término: 30/07/2023 Coordenadas Geográficas: -16.6481974,-50.3069088
Finalidade: **Outro**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINOPOLIS** CPF/CNPJ: **02.321.917/0001-13**
E-Mail: Fone: (64) 0800665644 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

| | Quantidade | Unidade |
|---|---|---|
| **ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA**<br>LAUDO TECNICO AVALIAÇÕES RURAIS | 1,00 | HECTARES |

*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.*
*Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART*

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS PARA LEVANTAR O VALOR DE TERRA NUA (VTN) DO MUNICIPIO DE FIRMINÓPOLIS-GO

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Firminopolis-Go, 27 de Abril de 2023
Local Data

Iris da Costa Vidal Miranda Junior
IRIS DA COSTA VIDAL MIRANDA JUNIOR - CPF: 037.615.931-63

PREFEITURA MUNICIPAL DE FIRMINOPOLIS - CPF/CNPJ: 02.321.917/0001-13

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.

www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200

CREA-GO

| Valor da ART: | Registrada em | Valor Pago | Nosso Numero | Situação | | Não possui Livro de Ordem | Não Possui CAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 96,62 | 27/04/2023 | R$ 96,62 | 28320690123103207 | Registrada/OK | | | |