



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE – GO
SECRETARIA DA FAZENDA

Av. Presidente Vargas, 3.125 – Vila Maria
Caixa Postal 34 – CEP 75.905-900
Rio Verde – Goiás
Fone: (64) 3624-2400
CNPJ: 02.056.729/0001-05
Site: www.rioverde.go.gov.br

OFÍCIO Nº 090/2023–SEFAZ/RIO VERDE-GOIÁS

Rio Verde-GO, 26 de abril de 2023.

Ao Senhor Delegado da Receita Federal
José Aureliano Ribeiro de Matos
Delegacia da Receita Federal em Goiânia-GO
Nona Avenida, Quadra A-34, Lotes 01/11 – Setor Leste Universitário
CEP – 74603-010 – Goiânia - GO.

ASSUNTO: Informação VTN/2023- Rio Verde/GO (Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019).

Senhor Delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 (artigo 4º e seguintes), envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN, por hectare, do município de **RIO VERDE-GO**, para o ano (exercício) de **2023**.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2023	RS 34.025,02	RS 27.832,52	RS 8.529,83	RS 8.356,33	RS 6.258,41	RS 3.942,80

Os dados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Douglas Machado Nunes
Analista Tributário da RFB
Agente/Mat.: 6228

27/04/2023



- Responsável pelo Levantamento:

-Comissão de elaboração do VTN/ha para apuração do ITR, **exercício de 2023**, município de Rio Verde/GO, nomeada pelo Decreto nº 862, de 18 de fevereiro de 2022, **capitaneada tecnicamente pela Engenheira Agrônoma – TAYSA GUIMARÃES FONSECA – CPF: 507.685.901-59, RNP: 1004031459, CREA nº 10130/D-GO**, lotada na Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento de Rio Verde - Goiás e pelos seguintes membros, também integrantes da administração municipal: Presidente: – WARLO JOSÉ BUENO DA SILVA (Superintendente Executivo da Receita) – matrícula nº 3006429 – CPF 349.273.791-91; Membros: PAULO MARTINS DA SILVA (Secretário Municipal de Agricultura, Pecuária e Abastecimento e Engenheiro Agrônomo) – matrícula nº 3002794 – CPF 327.419.011-04 e ANTÔNIO BARROS ARANTES (Assessor Especial Técnico – III) – matrícula 1044311 – CPF 211.381.921-04.

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente registrada no CREA/GO.:

-Número 1020230097802, registrada em 19/04/2023.

- Período de realização da coleta de dados:

-À guisa de justificativa esclarecemos que, não obstante os técnicos deste município terem envidado todos os esforços neste sentido, infelizmente não conseguiram obter, neste exercício, um número suficiente de amostras que pudessem com a mínima exigência estatística e na excelência que o caso requer, um conjunto de dados suficientes à atualização dos valores constantes do Anexo 1 que permeia este trabalho.

-Lobrigamos que a atual conjuntura - política, social e econômica – possa ter influenciado na quase ausência de transações imobiliárias - envolvendo glebas de produção agropecuária - prejudicando sobremaneira os trabalhos de pesquisas de preços de terras nesta municipalidade.



-Assim, a alternativa foi utilizar as amostras obtidas no exercício anterior, hipótese em que os valores finais foram atualizados com base no LEVANTAMENTO DE INVESTIMENTOS EM INSUMOS E SERVIÇOS UTILIZADO NO PREPARO DO SOLO PARA ABERTURA DE LAVOURAS (ANEXO 2) – elaborado em 2023.

-Neste diapasão, o levantamento de 2023 foi adaptado à tal circunstância, seguindo devidamente acrescido das justificativas aqui pontuadas.

- Descrição simplificada da metodologia:

-A Comissão sobredita, em obediência ao artigo 5º da Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, promoveu - em 2022, aproveitando referidos dados em 2023 - um levantamento massivo dos preços de transações, ofertas, procuras e avaliações técnicas de imóveis rurais coletados no mercado imobiliário local e regional. Referida modalidade de pesquisa é denominada na NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e deve prevalecer sobre os demais métodos, segundo a norma, quando o desiderato é identificar valor de mercado de “terras nuas”¹.

-Cumpre registrar, todavia, a adaptação empreendida pela Comissão que objetivou extrapolar o **método comparativo direto de dados do mercado** à situação imposta pela norma (INRFB 1877/19) que exige, **em uma pesquisa massiva de amostras**, a apresentação de VTN’s segregados por aptidão de utilização rural. Isso só foi possível graças às características do nosso município, cujas glebas podem ser agrupadas em três grandes estratos de terras, mais ou menos homogêneas entre si dentro de cada estrato - no que se refere aos atributos agrônômicos e, por consequência, no seu valor de mercado.

¹ ABNT NBR 14653-3:2004: “10.1 Terras nuas - 10.1.1 Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.”



-Como os preços coligidos referiam-se a glebas já cultivadas/utilizadas e servidas de benfeitorias, levantou-se, no respectivo mercado, a valia destes melhoramentos em relação aos imóveis pesquisados. Deduzido o importe das benfeitorias, os valores foram homogeneizados por tratamento de fatores nos termos da literatura pertinente. As glebas foram valoradas e agrupadas segundo suas respectivas aptidões, em obediência ao artigo 3º da INRFB 1877/19. Abateu-se, ainda, sendo o caso, o valor dos custos/investimentos necessários à respectiva atividade (agricultura/pecuária/silvicultura) consoante pesquisa empreendida, em 2023, pela Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento de Rio Verde/GO. Tudo no desiderato de adequar os valores coletados (de terras beneficiadas) à definição de “valor da terra nua - VTN” ao teor do § 1º, do artigo 1º, e bem assim, à clivagem determinada pelos incisos I *usque* VI do artigo 3º, ambos da INRFB 1877/19.

-As demais minudências alusivas ao levantamento e cálculo dos VTN's ora informados bem como o respectivo tratamento estatístico encontram-se consubstanciados no relatório e anexos abaixo descritos, elaborados pela Comissão responsável pelos trabalhos. Todo o material foi digitalizado e segue, eletronicamente, junto a uma via deste Ofício, para esta colenda entidade, nos termos do artigo 9º da citada IN RFB 1877/2019.

- Laudo do levantamento técnico:

-Levantamento Técnico de Apuração do Valor da Terra Nua (VTN) – do Município de Rio Verde, Estado de Goiás, para o **exercício de 2023**, acompanhado dos seguintes anexos:

-**Anexo 1** - Coleta de Preços de Terras do Município de Rio Verde/GO – Mercado Imobiliário Local e Regional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE – GO
SECRETARIA DA FAZENDA

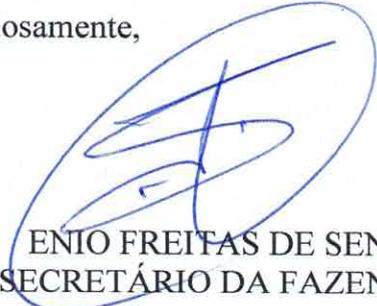
Av. Presidente Vargas, 3.125 – Vila Maria
Caixa Postal 34 – CEP 75.905-900
Rio Verde – Goiás
Fone: (64) 3624-2400
CNPJ: 02.056.729/0001-05
Site: www.rioverde.go.gov.br

-
- Anexo 2** – Levantamento de Investimentos em Insumos e Serviços Utilizados no Preparo do Solo para Abertura e Manutenção de Lavouras – Rio Verde - Goiás;
 - Anexo 3** - Média de Preços de Terras em Rio Verde/GO–Resultado;
 - Anexo 4** – Tratamento Estatístico dos Dados – Lavoura Aptidão Boa, Lavoura Aptidão Regular, Lavoura Aptidão Restrita, Pastagem Plantada e Silvicultura ou Pastagem Natural.

Ao ensejo reitero protestos de estima e apreço.

Gabinete do Secretário da Fazenda do Município de Rio Verde, Goiás, aos 26 dias do mês de abril de 2023.

Atenciosamente,



ENIO FREITAS DE SENE
SECRETÁRIO DA FAZENDA