

METODOLOGIA UTILIZADA PELA EMATER PARA ESTABELECEER VALORES DE TERRA NUA (VTN) NOS MUNICÍPIOS.

A Receita Federal através da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2019, disciplina a prestação de informações sobre o Valor de Terra Nua (VTN) dos municípios para arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

Por este normativo, as Prefeituras conveniadas com a Receita Federal deverão encaminhar todos os anos até o último dia útil do mês de abril, um levantamento dos Valores de Terra Nua (VTN) nas categorias determinadas em seu município por profissional legalmente habilitado e vinculado ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) com recolhimento da ART. Em 2019, excepcionalmente esse prazo se estende até último dia útil de junho.

A EMATER-MG coordena este trabalho de levantamento de VTN com as Prefeituras com ela conveniadas, no mês de março de cada ano, utilizando a seguinte metodologia:

Deve ser constituída uma Comissão pela Prefeitura Municipal, com representantes das seguintes instituições: EMATER-MG, Prefeitura Municipal, Sindicato Rural, Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, Cooperativas, Agências Bancárias, agências imobiliárias, Cartórios, Receita Estadual, corretores, associação de produtores entre outros.

A metodologia utilizada é a ***Avaliação pelo Método Comparativo direto de dados de Mercado.***

Esse método consiste em pesquisar no mercado imobiliário os valores venais de diversos imóveis que foram ou estão sendo negociados em diversas localizações representativas do município. São descartados os preços extremos de terras: supervalorizadas por serem muito próximas ao centro urbano, margens de rodovias, atrativos turísticos, propriedades pequenas destinadas a lazer etc., e, descartar também, as subvalorizadas por serem de difícil acesso, não ter disponibilidade de água, relevo acidentada, terreno muito pedregoso, etc. Portanto, deverão ser consideradas as propriedades representativas do município.

São as seguintes fontes de pesquisa: cartórios de registro de imóveis, imobiliárias, anúncios de jornais, internet, corretores de imóveis, Prefeituras Municipais, Lideranças Rurais, etc.

Devem ser levados em conta vários fatores que valorizam ou desvalorizam o imóvel a saber: relevo, distância da sede, disponibilidade de água, altitude, facilidade de acesso, terreno muito pedregoso, fertilidade do solo, áreas de preservação permanente, entre outros.

As propriedades amostradas deverão ser descritas em formulário eletrônico próprio, segundo a classificação de aptidão agrícola nas classes: lavoura aptidão boa, lavoura aptidão regular, lavoura aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural, preservação de fauna e flora. Serão descritas ainda as benfeitorias e a cobertura vegetal do solo.

Dos valores venais encontrados nas propriedades pesquisadas, serão abatidos os valores das benfeitorias e culturas permanentes, inclusive pastagens formadas, chegando-se ao Valor da Terra Nua - VTN. Dos valores de terra nua encontrados em cada propriedade, será feito o cálculo em Planilha eletrônica, com os valores por categoria de aptidão agrícola. Nesta planilha será ainda calculado o valor médio por categoria do município.

Deverá ser lavrada ata da reunião, que será assinada por todos os componentes da Comissão e que ficará arquivada no Escritório Local da EMATER.

Esses valores serão repassados às Prefeituras que por sua vez informarão no Portal da Receita Federal.

DEPARTAMENTO TÉCNICO

EMATER Minas Gerais


Marcelo Bomfim
Coord. Reg. Zootécnica
Mat. 09428-7

IDENTIFICAÇÃO	
Município:	GUAXUPÉ
ESLOC:	GUAXUPÉ
UREGI:	GUAXUPÉ

Valores de Terra Nua - VTN					
Preços Médios – Valores em Reais R\$/ha					
Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
R\$ 21.000,00	R\$ 13.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 12.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 6.200,00

Comissão Municipal			
Nome	CPF	Instituição	Assinatura
MARCELO BOMFIM	192.601.298-42	EMATER – MG	
EDUARDO FERREIRA MATIAS	810.389.846-53	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE	
RAFAELA MACEDO SOARES	096.468.746-14	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE	
FERNANDO VIEIRA DALLORA	550.637.996-04	AGROCAMPO	

Observações

**ATA A SER UTILIZADA NA REUNIÃO DA COMISSÃO MUNICIPAL
PARA INFORMAÇÃO DE VTN**

Foi realizada no dia 27 de junho de 2019, às 9:00 horas, reunião da Comissão para informação do VTN, no escritório da Unidade Regional da EMATER em Guaxupé, com a presença dos representantes das seguintes Instituições: Sr. Marcelo Bomfim - representante da EMATER-MG; Eduardo Ferreira Matias – representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente; Rafaela Macedo Soares – representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente; Fernando Vieira Dallora – representante da AGROCAMPO;

Dando início à Reunião o Representante da EMATER-MG, explicou o objetivo da reunião e sua importância, e apresentou os dados de imóveis anunciados para venda ou imóveis que foram comercializados recentemente com seus respectivos valores. Salientou que os valores apresentados são valores Brutos do imóvel e que para se chegar aos Valores de Terra Nua (VTN) são subtraídos os valores de benfeitorias, Culturas permanentes, Silvicultura e pastagens formadas.

Fizeram uso da palavra os seguintes representantes: Sr. Eduardo explicou o convênio da Prefeitura com a Receita Federal, o Sr. Marcelo apresentou os valores que foram levantados no ano de 2018, então estes valores foram discutidos pela comissão. Foram distribuídas porcentagens da distribuição para cada categoria, e com isso verificou-se que o valor por hectare de propriedades no município fica aproximadamente em R\$12.700,00 (doze mil e setecentos reais).

Após as discussões, chegou-se aos Valores de Terra Nua do município segundo as categorias:

Terra Aptidão Boa.....	R\$ 21.000,00
Terra Aptidão Regular.....	R\$ 13.500,00
Terra Aptidão Restrita.....	R\$ 8.000,00
Pastagem Plantada.....	R\$ 12.500,00
Silvicultura ou Pastagem Natural.....	R\$ 8.000,00
Preservação de Fauna e Flora.....	R\$ 6.200,00

Não havendo mais nada a ser tratado, esta ata foi lida e assinada por todos os presentes:

.....
.....
.....
.....