

LEVANTAMENTO DE VALORES DE TERRA NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ DO ESTADO DE MINAS GERAIS PARA ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019.

(USO RESTRITO¹)

2024

¹ Uso autorizado e gratuito somente para usuários do sistema SIGITR.

- 1) Exercício: 2024
- 2) CPF Responsável Levantamento: 112.144.488-10
- 3) Nome Responsável Levantamento: Wagner de Oliveira Filippetti
- 4) Registro Nacional do Profissional (RNP): 260184970-3
- 5) ART: 1320240038976
- 6) Início da realização de coleta: 01/01/2024
- 7) Final da realização de coleta: 04/04/2024
- 8) Descrição resumida da metodologia utilizada:

Utilizaram-se os dados amostrais a partir de pesquisa de opiniões de valores de mercado de terras de 06 (seis) profissionais atuantes na área, incluindo servidores públicos municipais e representantes da iniciativa privada.

Com saneamento amostral através do critério da média, foram excluídos os dados com 30% acima ou abaixo do desvio padrão.

Para conversão de Valor Venal (VV) para Valor da Terra Nua (VTN) foi utilizado o fator 0,90, determinado através de inferência estatística conforme Anexo C.

Previsto arbitramento de 15% para mais ou para menos conforme disciplinado na NBR 14.653-3:2019.

9) Tabulação das Amostras

Amostras	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
1	R\$ 53.292,80	R\$ 36.901,62	R\$ 25.331,37	R\$ 19.546,24	R\$ 18.582,05	R\$ 14.725,31
2	R\$ 50.755,05	R\$ 35.144,40	R\$ 24.125,11	R\$ 18.615,47	R\$ 17.697,19	R\$ 14.024,10
3	R\$ 48.217,30	R\$ 33.387,18	R\$ 22.918,86	R\$ 17.684,69	R\$ 16.812,33	R\$ 13.322,90
4	R\$ 52.767,80	R\$ 36.376,62	R\$ 24.806,37	R\$ 19.021,24	R\$ 18.057,05	R\$ 14.200,31
6	R\$ 50.255,05	R\$ 34.644,40	R\$ 23.625,11	R\$ 18.115,47	R\$ 17.197,19	R\$ 13.524,10

10) Saneamento das Amostras

Média	R\$ 50.505,05	R\$ 34.894,40	R\$ 23.875,11	R\$ 18.365,47	R\$ 17.447,19	R\$ 13.774,10
Desvio-padrão	R\$ 2.537,75	R\$ 1.757,22	R\$ 1.206,26	R\$ 930,77	R\$ 884,86	R\$ 701,21
n	6	6	6	6	6	6
Limite _{inferior}	R\$ 35.353,54	R\$ 24.426,08	R\$ 16.712,58	R\$ 12.855,83	R\$ 12.213,03	R\$ 9.641,87
Limite _{superior}	R\$ 65.656,57	R\$ 45.362,72	R\$ 31.037,64	R\$ 23.875,11	R\$ 22.681,35	R\$ 17.906,34

- Dados Saneados

Amostras	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
1	R\$ 53.292,80	R\$ 36.901,62	R\$ 25.331,37	R\$ 19.546,24	R\$ 18.582,05	R\$ 14.725,31
2	R\$ 50.755,05	R\$ 35.144,40	R\$ 24.125,11	R\$ 18.615,47	R\$ 17.697,19	R\$ 14.024,10
3	R\$ 48.217,30	R\$ 33.387,18	R\$ 22.918,86	R\$ 17.684,69	R\$ 16.812,33	R\$ 13.322,90
4	R\$ 52.767,80	R\$ 36.376,62	R\$ 24.806,37	R\$ 19.021,24	R\$ 18.057,05	R\$ 14.200,31
5	R\$ 50.255,05	R\$ 34.644,40	R\$ 23.625,11	R\$ 18.115,47	R\$ 17.197,19	R\$ 13.524,10
6	R\$ 47.742,30	R\$ 32.912,18	R\$ 22.443,86	R\$ 17.209,69	R\$ 16.337,33	R\$ 12.847,90

Média _{saneada}	R\$ 50.505,05	R\$ 34.894,40	R\$ 23.875,11	R\$ 18.365,47	R\$ 17.447,19	R\$ 13.774,10
DP _{saneado}	R\$ 2.537,75	R\$ 1.757,22	R\$ 1.206,26	R\$ 930,77	R\$ 884,86	R\$ 701,21
n	6	6	6	6	6	6

11) Resultados Valor Venal (VV):

Amostras	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Arbitramento inferior	R\$ 42.929,29	R\$ 29.660,24	R\$ 20.293,84	R\$ 15.610,65	R\$ 14.830,11	R\$ 11.707,99
Média	R\$ 50.505,05	R\$ 34.894,40	R\$ 23.875,11	R\$ 18.365,47	R\$ 17.447,19	R\$ 13.774,10
Arbitramento superior	R\$ 58.080,81	R\$ 40.128,56	R\$ 27.456,38	R\$ 21.120,29	R\$ 20.064,27	R\$ 15.840,22

12) Resultado Valor da Terra Nua (VTN):

Amostras	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Arbitramento inferior	R\$ 38.636,36	R\$ 26.694,21	R\$ 18.264,46	R\$ 14.049,58	R\$ 13.347,10	R\$ 10.537,19
Média	R\$ 45.454,55	R\$ 31.404,96	R\$ 21.487,60	R\$ 16.528,92	R\$ 15.702,47	R\$ 12.396,69
Arbitramento superior	R\$ 52.272,73	R\$ 36.115,70	R\$ 24.710,74	R\$ 19.008,26	R\$ 18.057,84	R\$ 14.256,20

13) Termo de encerramento:

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente levantamento, que é composto de 5 (cinco) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente datada e assinada, apresentando os seguintes anexos:

- Anexo A – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Anexo B – Fichas de opinião coletadas;
- Anexo C - Determinação do Fator para transformar Valor Venal (VV) em Valor da Terra Nua (VTN).

Campo Grande, 15 de abril de 2024.

A handwritten signature in blue ink, reading "Wagner de Oliveira Filippetti", written over a horizontal line.

Wagner de Oliveira Filippetti

Eng. Agrônomo CREA nº 260184970-3 (Registro Nacional)

Especialista em Georreferenciamento

Pós-graduado em Engenharia de Avaliações

Corretor de Imóveis – CRECI/MS nº 4116

Avaliador de Imóveis – CNAI/COFECI nº 3262

Membro titular do IBAPE/MS nº 084

Anexo A – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Página 1/1



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

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO
1320240038976

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

WAGNER DE OLIVEIRA FILIPPETTI RNP: 2601849703

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO Registro: SP183793

Empresa Contratada: MULTISIG GEOPROCESSAMENTO LTDA Registro: 19849

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAXUPÉ - MG CPF/CNPJ: 18.663.401/0001-97

Rua: AV. CONDE RIBEIRO DO VALE Bairro: CENTRO Número: 68

Cidade: GUAXUPÉ UF: MG País: Brasil

Contrato: Celebrado em: 02/01/2024 CEP: 37.800-000

Valor: R\$ 7.500,00 Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO Vinculado à ART:

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA EDUARDO SANTOS PEREIRA	CENTRO	1518	SALA 204	CAMPO GRANDE	MS	BRA	79.020-170	

Data de Início: 02/01/2024 Previsão Término: 30/06/2024 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAXUPÉ - MG CPF/CNPJ: 18.663.401/0001-97

Finalidade: OUTRO - ELABORAÇÃO DE LEVANTAMENTO DE PREÇOS DE TERRAS NOS TERMOS DA I.N. RFB Nº1877 DE 14/03/2019, PARA A PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE VALOR DA TERRA NUA (VTN) À SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB) VISANDO ATENDER A HIPÓTESE PREVISTA NO ART. 14 DA LEI Nº 9.393, DE 19/12/1996, SEGUINDO ESTRITAMENTE SEUS REQUISITOS E FORNECIMENTO DE SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS PARA CONTROLE, GESTÃO E SUPORTE DO VTN NO CONTEXTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR.

4. Atividades Técnicas

Elaboração	Quantidade	Unidade
Levantamento Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura -> Edafologia -> de aptidão agrícola do uso do solo	28.639,800	0 hectare (ha)

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

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: 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

03.970.688/0001-20 - AEAMS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

Wagner de Oliveira Filippetti

18.663.401/0001-97 - PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAXUPÉ - MG

data

15/03/2024

Valor ART: R\$ 99,64 Registrada em 15/03/2024 Valor Pago: R\$ 99,64

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creams.org.br ou www.confrea.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.

www.creams.org.br creams@creams.org.br
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000

CREA-MS

Nº do Documento: 140000000014670998






Anexo B: Amostra 1

Município de Guaxupé – MG		
PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES		
INTEGRANTE DA COMISSÃO		
NOME	CPF/MATRÍCULA	
Luciano Carneiro Spíndola	CPF: 697.575.006-82 / CREA-MG: MG-71986/D	
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)		
VALOR VENAL POR APTIDÃO		
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR	
R\$ 47.742,30	R\$ 32.912,18	
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	IV - PASTAGEM PLANTADA	
R\$ 22.443,86	R\$ 17.209,69	
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA	
R\$ 16.337,33	R\$ 12.847,90	
Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a 01/01/2024, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).		
Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024		
 Luciano Carneiro Spíndola CPF: 697.575.006-82 CREA-MG: MG-71986/D		

Anexo B: Amostra 2

Município de Guaxupé – MG



PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES

INTEGRANTE DA COMISSÃO	
NOME	CPF/MATRÍCULA
Eduardo Renê da Cruz	CPF: 055.533.486-41 / CREA-MG: 94176/D
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)	
Engenheiro Agrônomo / Coordenador de Desenvolvimento Técnico - COOXUPÉ	

VALOR VENAL POR APTIDÃO	
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR
R\$ 50.255,05	R\$ 34.644,40
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	IV - PASTAGEM PLANTADA
R\$ 23.625,11	R\$ 18.115,47
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
R\$ 17.197,19	R\$ 13.524,10

Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a **01/01/2024**, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).

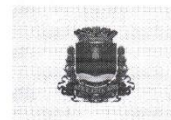
Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024



Eduardo Renê da Cruz
CPF: 055.533.486-41
CREA-MG: 94176/D

Anexo B: Amostra 3

Município de Guaxupé – MG



PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES

INTEGRANTE DA COMISSÃO	
NOME	CPF/MATRÍCULA
João Inácio Silva Citton	CPF: 052.647.796-27 / CREA-MG: 140045654-1
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)	
Extensionista Agropecuário II / EMATER	
VALOR VENAL POR APTIDÃO	
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR
R\$ 50.755,05	R\$ 35.144,40
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	IV - PASTAGEM PLANTADA
R\$ 24.125,11	R\$ 18.615,47
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
R\$ 17.697,19	R\$ 14.024,10
Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a 01/01/2024, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).	
Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024	
 João Inácio Silva Citton CPF: 052.647.796-27 CREA-MG: 140045654-1	

Anexo B: Amostra 4

Município de Guaxupé – MG



PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES

INTEGRANTE DA COMISSÃO	
NOME	CPF/MATRÍCULA
Mauro Gonçalves Pereira	CPF: 613.576.186-20
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)	
Diretor de Agricultura / Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente	
VALOR VENAL POR APTIDÃO	
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR
R\$ 52.767,80	R\$ 36.376,62
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	IV - PASTAGEM PLANTADA
R\$ 24.806,37	R\$ 19.021,24
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
R\$ 18.057,05	R\$ 14.200,31
Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a 01/01/2024, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).	
Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024	
 Mauro Gonçalves Pereira CPF: 613.576.186-20	

Anexo B: Amostra 5

Município de Guaxupé – MG



PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES

INTEGRANTE DA COMISSÃO	
NOME	CPF/MATRÍCULA
Carlos César Affini	CPF: 050.951.656-43
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)	
Diretor de Fiscalização Tributária / Secretaria Municipal de Finanças	
VALOR VENAL POR APTIDÃO	
I - LAVOURA APTIDÃO BOA	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR
R\$ 53.292,80	R\$ 36.901,62
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	IV - PASTAGEM PLANTADA
R\$ 25.331,37	R\$ 19.546,24
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
R\$ 18.582,05	R\$ 14.725,31
Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a 01/01/2024, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).	
Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024	
 Carlos César Affini CPF: 050.951.656-43 Mat. Funcional: 035729	

Anexo B: Amostra 6

Município de Guaxupé – MG



PESQUISA DE OPINIÃO DE VALORES

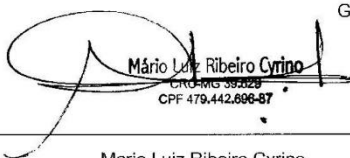
INTEGRANTE DA COMISSÃO

NOME	CPF/MATRÍCULA
Mario Luiz Ribeiro Cyrino	CPF: 479.442.696-87 / CRC-MG: MG-039629/0
IDENTIFICAÇÃO (CARGO/ÓRGÃO)	
Contador	

VALOR VENAL POR APTIDÃO

I - LAVOURA APTIDÃO BOA R\$ 48.217,30	II - LAVOURA APTIDÃO REGULAR R\$ 33.387,18
III - LAVOURA APTIDÃO RESTRITA R\$ 22.918,86	IV - PASTAGEM PLANTADA R\$ 17.684,69
V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL R\$ 16.812,33	VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA R\$ 13.322,90

Valores em R\$ por hectare (ha) referentes a **01/01/2024**, representando a valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VV (Valor Venal).



Mario Luiz Ribeiro Cyrino
CPF 479.442.696-87

Guaxupé - MG, 04 de abril de 2024

Anexo C - Determinação do Fator para transformar Valor Venal (VV) em Valor da Terra Nua (VTN).**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 145	Total : 3
Utilizados : 106	Utilizadas : 3
Outlier : 0	Grau Liberdade : 103

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y^{1/2}$

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,55468	Total : 0,04836
Determinação : 0,30767	Residual : 0,03348
Ajustado : 0,29423	Desvio Padrão : 0,01803

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 22,88671	D-Calculado : 1,31409
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Auto-regressão positiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	100

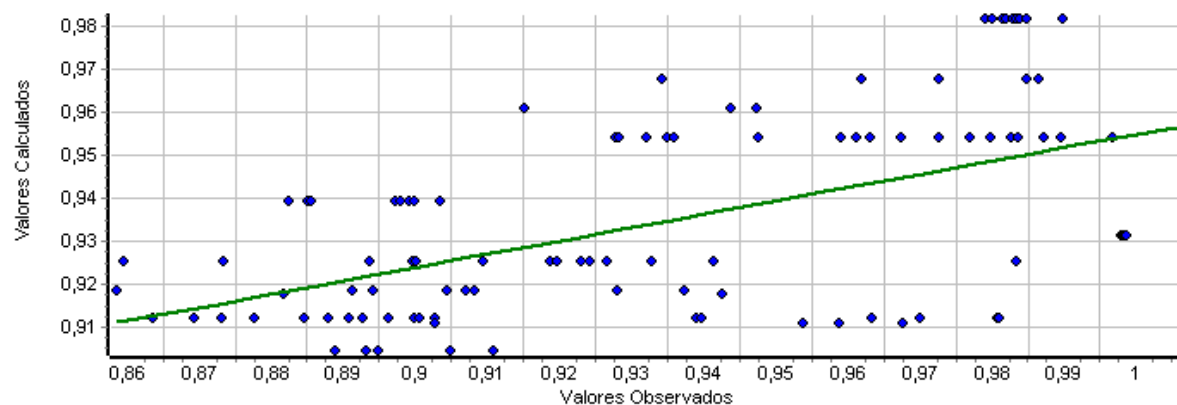
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (0,748829 + 382428998,211620 * 1/X_1^2 + 0,028873 * 1/X_2^2)^2$$

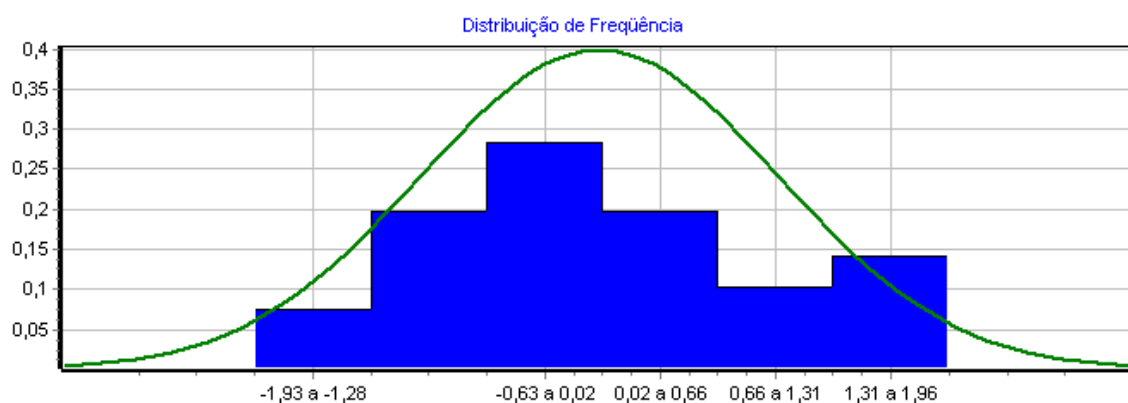
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 0,94	Coefic. Aderência	: 0,30770
Variação Total	: 0,18	Variação Residual	: 0,13
Variância	: 0,00	Variância	: 0,00
Desvio Padrão	: 0,04	Desvio Padrão	: 0,03

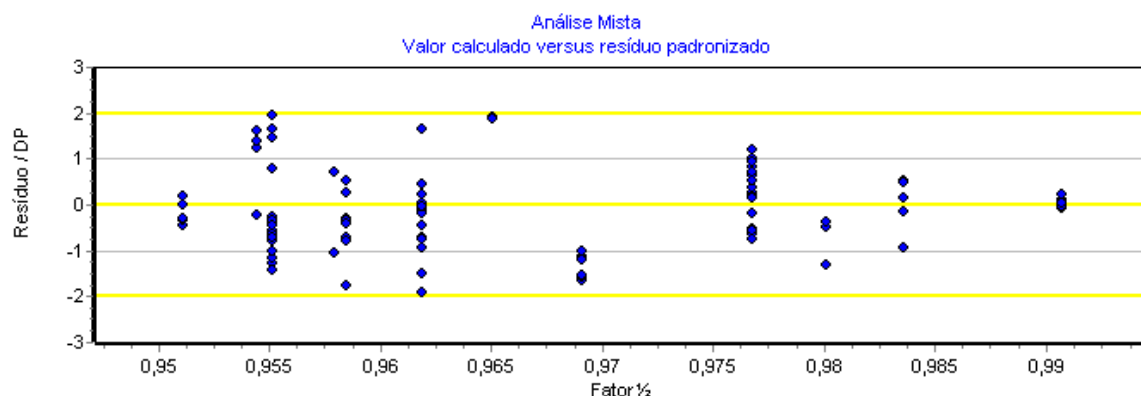
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

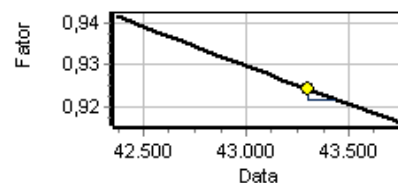
X₁ Data

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 42370,00 a 43831,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -0,28 % na estimativa



X₂ Aptidão

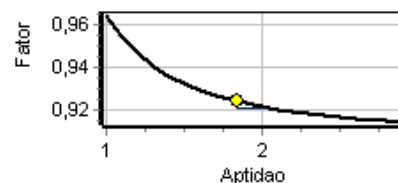
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -0,33 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Fator

Tipo: Dependente

Amplitude: 0,86 a 1,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,29423)
X ₁ Data	1/x ²	3,11	0,24	0,23521
X ₂ Aptidao	1/x ²	6,19	0,01	0,04073

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Data	Aptidão	Fator
X ₁	1/x ²		20	29
X ₂	1/x ²	-6		52
Y	y ^{1/2}	22	49	

DETERMINAÇÃO DO FATOR

Data de referência:

10/05/2022 08:12:26

Dados do imóvel avaliado:

- Data 44.562 Extrapolação: 1,67 % do valor máximo da amostra
- Aptidão 2

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Fator Médio: 0,90
- Fator Mínimo: 0,89
- Fator Máximo: 0,91

Precisão: Grau III

$$\text{Fator} = (0,74882881 + 3,82429e+08 * 1/\text{Data}^2 + 0,028873331 * 1/\text{Aptidão}^2) ^ 2$$