

Em atendimento ao Ofício nº 0102/SMF/DEPTRIB/2019

Confresa – MT, 30 de maio de 2019

Ao Senhor Delegado da Receita Federal  
Oldesio Silva Anhesini  
Delegacia da Receita Federal em Cuiabá 1º R.F  
Av. Vereador Juliano da Costa Marques, 99, Bosque da Saúde  
78050-600 - Cuiabá - MT

Assunto: **Informações VTN – Informação Normativa RFN N° 1877, de 14 de março de 2019**

Senhor Delegado da Receita Federal,

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB N° 1877, de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor de Terra Nua – VTN do Município de Confresa – MT para o ano de 2019.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna e flora
2019	6.924,29	6.203,46	5.038,16	4.545,41	3.408,38	2.680,71

Os dados sobre o Levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento: Eng. Agrônomo/Téc. em Agricultura João Paulo Spuri Donato, CPF: 387.130.018-76, CREA - MT030159, telefone (66) 99981-2605 com endereço profissional na Rua Salvador, N° 486 em Nova Xavantina-MT.

Descrição simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação

Período de realização da coleta de dados: maio de 2019 a junho de 2019.



**Ronio Condão Barros**  
Milhomem  
Prefeito Municipal



**João Paulo Spuri Donato**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT030159  
ART: 3175988

## 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 Confresa – MT.

### 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 Confresa – MT foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2019. Este método utilizado é assim chamado pois o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando se esta comparação, nas características dos mesmos. A partir da pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários de terra nua, deu se com a coleta de dados de valores do mercado do Município de Confresa – MT.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com dois representantes do setor imobiliário e um representante do cartório do 1º Ofício do município de Porto Alegre do Norte-MT, que é o cartório competente pelo registro de imóveis do município de Confresa.

Quanto ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de anúncios de ofertas.

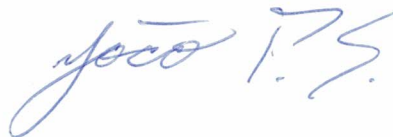
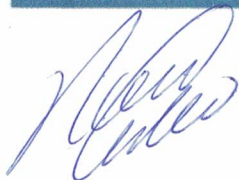
OBS: Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário de acordo com cada época e variação de mercado. Apresentando no cenário as características e objetivos do presente laudo técnico, preferiu se por uma adequação monetária tomada por base os preços de terra pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

#### 1.2 Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas de pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo Imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizados ou desvalorizados respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- Acessibilidade;
- Distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;
- Nível de manejo;
- Uso e aptidão agrícola dos solos.



### 1.2.1 Acessibilidade

Diversos fatores influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural.

Um destes fatores é a classe de acesso à propriedade, que pode ser indicada de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista da sua construção, conservação e manutenção.

Ótima: imóveis servidos por rodovias pavimentadas.

Muito Boa: imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante de órgãos estaduais e municipais.

Boa: servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura aclives e manutenção.

Regular: estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas Estradas Rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

### 1.2.2 Distância ao Núcleo Urbano

Outro fator de valorização num imóvel rural é a distância do centro consumidor, não importando se este centro é ou não a sede do município, mas sim o mais próximo da sede do imóvel. Desta forma, podem-se identificar quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua distância ao centro consumidor.

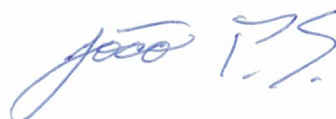

- Muito próximo: zero a 10km;
- Próximo: 10 a 25 km;
- Distante: 25 a 60 km;
- Muito distante: mais de 60 km.

### 1.2.2 Uso e Aptidão Agrícola dos Solos

Este fator de valorização de um imóvel se dá ao uso e aptidão agrícola do solo, esta variável se divide em cinco categorias:

Manejo avançado: caracterizar-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensas tanto na mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

Manejo semi avançado: é caracterizado pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação



de capital será menos em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão adotadas práticas agrícolas menos tecnificadas, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.

**Manejo tradicional:** são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouco a sua aptidão agrícola. Praticamente não a aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

**Manejo primitivo:** interesse do proprietário em uma agricultura extrativa, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo nem com o melhoramento e a conservação das condições das pastagens e lavouras. Praticamente faz-se a queimada da vegetação existente e o plantio, refletindo em um nível tecnológico muito baixo.

**Manejo improdutivo:** Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade, solo com característica muito arenosa ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade.

### 1.3 Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis, tais como:

- ✓ A capacidade de produzir em função de suas características pedológicas;
- ✓ A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;
- ✓ A distância aos centros consumidores, associada às condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

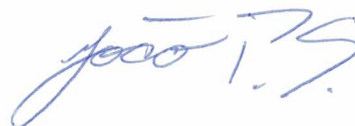
Desta forma a identificação do valor básico unitário para terra nua foi arranjada para aquela situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é chamado de "situação paradigma" ou "situação modelo".

- Acesso regular;
- Distante do centro consumidor 15 a 35 km;
- Manejo Tradicional;
- Terras Mecanizadas;
- Pagamento à vista.

### 1.4 Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada à situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado de "Homogeneização", que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao valor presente;



Correção da elasticidade da informação;  
Influência da distância ao núcleo urbano ou centro consumidor;  
Influência da acessibilidade;  
Influência do uso de aptidão agrícola dos solos;  
Influência do nível de manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases de opinião dos Corretores Imobiliários do Município. Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está entre a média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas últimas décadas, tais como:

- ✓ Médio/alto nível de produtividade agrícola;
- ✓ Bacia leiteira;
- ✓ Boas condições climáticas (clima e solo);
- ✓ Melhoria da infraestrutura local (estradas estaduais, municipais e vicinal);
- ✓ Melhoria na qualidade de vida (aspectos sociais).

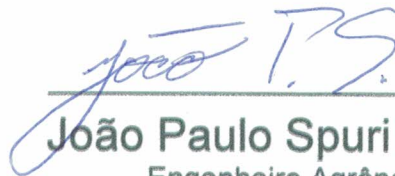
Diante do exposto, foi desta forma que definiu-se o valor básico da terra nua (VTN) a ser praticado no município de Confresa – MT para os imóveis rurais.  
Período de realização da coleta de dados: maio de 2019 a junho de 2019.

Atenciosamente,



---

**Ronio Condão Barros**  
Milhomem  
Prefeito Municipal



---

**João Paulo Spuri Donato**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT030159  
ART: 3175988



**1. Responsável Técnico**

ART Individual/Principal

**JOAO PAULO SPURI DONATO**

Título Profissional: \* Engenheiro Agrônomo \* Técnico em Agricultura

RNP: 1213091390

Registro: MT030159

Empresa: NENHUMA EMPRESA

Registro: 0

**2. Dados do Contrato**

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONFRESA

CPF/CNPJ: 37.464.716/0001-50

Endereço: AVENIDA CENTRO OESTE

Nº 286

Cidade: CONFRESA

Bairro: CENTRO

UF: MT

CEP: 78652000

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Valor: 6.500,00

Honorários: 500,00

**3. Dados da Obra/Serviço**

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONFRESA

CPF/CNPJ: 37.464.716/0001-50

Endereço: AVENIDA CENTRO OESTE,

Nº 286

Cidade: CONFRESA

Bairro: CENTRO

UF: MT

CEP: 78652000

Data de Início: 27/05/2019 Previsão de término: 30/06/2019

Número do Contrato:

Custo da Obra: 0,00

Dimensão: 0,00

Data do Contrato: / /

**4. Atividade Técnica**

1 Laudo Técnico

MOVEIS RURAIS

5.802,00

KM2

**5. Observações**

Para inclusão da ART no Acervo Técnico, é necessário que seja entregue no CREA-MT uma via original assinada da mesma.

**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**

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS AGRÔNOMOS DE ÁGUA BOA

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CONFRESA 30 maio de 2019  
Local de Data de  
JOAO PAULO SPURI DONATO - CPF: 38713001838  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONFRESA - CPF/CNPJ: 37.464.716/0001-50

**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.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.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.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) atendimento@crea-mt.org.br

tel: (65) 3315-3000 fax: (65) 3315-3000



Nosso Número: 14/181000003175988-4

Valor ART R\$ 85,96

Paga em 27/05/2019

Valor pago: R\$85,96



ART emitida pela Internet. Para confirmar a veracidade das informações nela constantes, entre no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) - Profissional - ou - pelo APP do CREA-MT, disponível na Play Store.



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MT

1. Responsável Técnico

**JOAO PAULO SPURI DONATO**

Título Profissional: \* Engenheiro Agrônomo \* Técnico em Agricultura

Empresa: NENHUMA EMPRESA

RNP:1213091390

RegistroMT030159

Registro0

ART Individual/Principal

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONFRESA

Endereço:AVENIDA CENTRO OESTE

Cidade: CONFRESA

UF:MT

Valor: 6.500,00

CPF/CNPJ: 37.464.716/0001-50

N286

Bairro:CENTRO

CEP:78652000

3. Resumo do Contrato

Avaliação de terra nua para o município de Confresa-MT.

<p><i>Confresa, 30/05/19</i></p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p><i>João P.S.</i></p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Contratante</p>
--	---	---



ART emitida pela Internet. Para confirmar a veracidade das informações nela constantes, entre no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) - Profissional - ou - pelo APP do CREA-MT, disponível na Play Store.