



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

Em atendimento ao Ofício 233/2019

Nova Xavantina – MT, 27 de junho de 2019

Ao Senhor Delegado da Receita Federal  
Oldesio Silva Anhesini  
Delegacia da Receita Federal em Cuiabá 1° 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 Nova Xavantina – 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	3.152,54	2.672,62	2.218,00	1.840,49	1.453,75	1.128,32

Os dados sobre o Levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento: Eng. Agrônomo e Téc. Em Agricultura  
João Paulo Spuri Donato, CPF: 387.130.018-76, CREA - MT030159.

Descrição simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação

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

  
João Batista Vaz da Silva  
Prefeito Municipal

  
João Paulo Spuri Donato  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT030159  
ART: 3188478



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

## 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 Nova Xavantina – 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 Nova Xavantina – MT foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2019.

Este método utilizado é assim chamado porque 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 Nova Xavantina – MT.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com dois representantes do setor imobiliário do município.

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



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

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.



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

- Muito próximo: zero a 10km;
- Próximo: 10 a 25 km;
- Distante: 25 a 45 km;
- Muito distante: mais de 45 km.

### 1.2.3 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 tecnicada, 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.



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

Manejo Improdutivo: Caracteriza-se pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade 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 25 a 45 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;

Jeco 1.7.17



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA  
Avenida Expedição Roncador Xingu, N° 249 – Centro – Nova Xavantina – MT – CEP: 78690-000  
Administração 2017/2020

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 Nova Xavantina – MT para os imóveis rurais.

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

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
**João Batista Vaz da Silva**  
Prefeito Municipal

  
\_\_\_\_\_  
**João Paulo Spuri Donato**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT030159  
ART: **3188478**