



(Imagem do município avaliando)

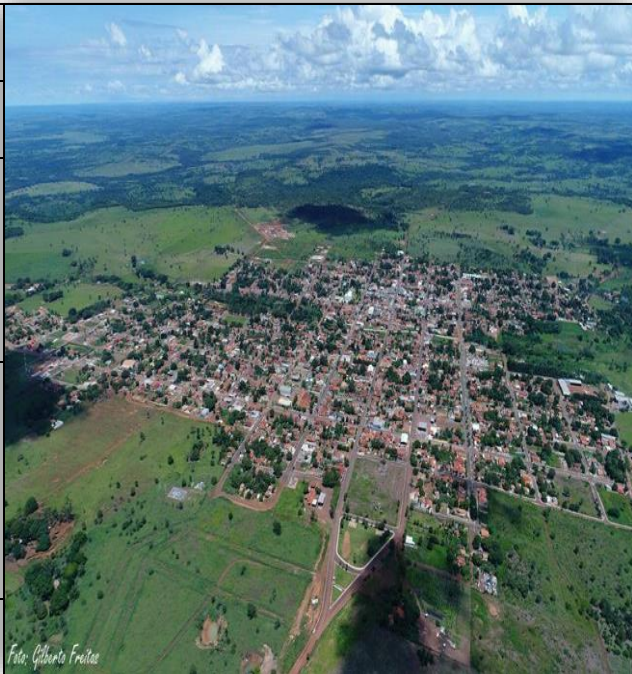
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”) Nº 570/2025

Campinápolis/MT

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”) Nº 570/2025

Folha resumo

Manhuaçu, 29 de Abril / 2025

Município: Campinópolis															
UF: MT															
Objetivo da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objetivo determinar o Valor da Terra Nua (VTN) do imóvel objeto deste processo, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025.															
Finalidade da avaliação: A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos para a definição do Valor da Terra Nua (VTN) do imóvel avaliado, considerando sua utilização para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), referente ao exercício de 2025.															
Solicitante e/ou interessado: Prefeitura Municipal de Campinópolis															
ABNT: ABNT NBR 14653-3:2004															
Área Total: 5 967 km²															
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado															
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III															
Data da realização da Coleta: 04/04/2025 à 28/04/2025															
Pressupostos e ressalvas: Não foram encontrados pressupostos e ressalvas no laudo.															
Valores adotados na avaliação para fins da cobrança do Imposto Territorial Rural para o ano de 2025.															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>Lavoura com Aptidão Boa</th> <th>Lavoura com Aptidão Regular</th> <th>Lavoura com Aptidão Restrita</th> <th>Pastagem Plantada</th> <th>Silvicultura ou Pastagem Natural</th> <th>Preservação da Fauna ou Flora</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>R\$ 15.924,10</td> <td>R\$ 9.738,57</td> <td>R\$ 7.010,17</td> <td>R\$ 5.647,82</td> <td>R\$ 4.600,57</td> <td>R\$ 2920,00</td> </tr> </tbody> </table>		Ano	Lavoura com Aptidão Boa	Lavoura com Aptidão Regular	Lavoura com Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora	2025	R\$ 15.924,10	R\$ 9.738,57	R\$ 7.010,17	R\$ 5.647,82	R\$ 4.600,57	R\$ 2920,00
Ano	Lavoura com Aptidão Boa	Lavoura com Aptidão Regular	Lavoura com Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora									
2025	R\$ 15.924,10	R\$ 9.738,57	R\$ 7.010,17	R\$ 5.647,82	R\$ 4.600,57	R\$ 2920,00									

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA MT 49374

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”),
PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO VISANDO
ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A
PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA
NUA” DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA
DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.**

REF.: Prefeitura Municipal de Campinápolis

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objeto a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) médio do município de Campinápolis/MT, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025. A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos à Administração Pública para a definição do VTN municipal, conforme previsto na legislação vigente.

Vanessa Martins Fraga
M. em Avaliações, de Imóveis e
Perícias Judiciais – PUC MG
CREA MT 49374
IBAPE 1074 MG

ÍNDICE

01.INTRODUÇÃO	05
02.OBJETIVO	05
03.FINALIDADE	06
04.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	06
05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO REGIONAL	07
05.1 – Limite Municipal	07
05.2 – Caracterização da Região	07
05.3 – Potencial Regional	08
05.4 – Vegetação	10
05.5 – Clima	11
05.6 – Hidrografia	12
05.7 – Geologia	13
05.8 – Relevo	14
05.9 – Solo	15
06.DIAGNÓSTICO DO MERCADO	16
07.NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	17
07.1 – Método Comparativos de dados de Mercado	18
08.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
08.1 – Grau de Fundamentação e Precisão	20
09.TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
09.1 – Amostras	22
09.2 – Benfeitorias	22
09.3 – Tamanho	23
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	23
11.CONCLUSÕES	24
12.ANEXOS	24

01 – INTRODUÇÃO

Conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Campinópolis- MT, foi realizada uma Avaliação Técnica com o objetivo de determinar o Valor da Terra Nua (VTN) médio municipal, para fins de apuração e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de 2025.

A presente avaliação atende às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 11 de maio de 2016, e visa fornecer subsídios técnicos para o envio das informações obrigatórias à Receita Federal. O estudo foi realizado com base em dados de mercado da região e metodologia reconhecida pelas normas da ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

Desta maneira, procedeu-se à análise do mercado local de terras rurais, considerando apenas o valor da terra nua — excluindo benfeitorias, culturas, pastagens plantadas ou qualquer outro tipo de melhoria —, conforme determina a legislação tributária vigente.

02 – OBJETIVO

O presente **Laudo Técnico de Avaliação** tem por finalidade determinar o **Valor da Terra Nua (VTN)** médio do município de **Campinópolis - MT**, para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), exercício de **2025**, conforme previsto na legislação tributária vigente.

O estudo busca assegurar uma estimativa justa, transparente e tecnicamente embasada, com base em critérios de mercado e nas normas da **ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, considerando exclusivamente o valor da terra nua, desconsiderando benfeitorias, culturas, pastagens ou qualquer tipo de melhoria agregada ao imóvel rural.

A presente avaliação atende à solicitação do Município de Campinópolis - MT e às exigências da **Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016**, visando subsidiar o correto envio das informações à Receita Federal.

03 – FINALIDADE

O presente laudo técnico tem por finalidade apurar o **Valor da Terra Nua (VTN)** médio no município de **Campinópolis – MT**, com base em critérios técnicos e

mercadológicos, a fim de subsidiar a Administração Pública Municipal no processo de envio das informações obrigatórias à Receita Federal do Brasil, conforme estabelecido na **Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016**, com vigência para o exercício de **2025**.

. A correta definição do VTN garante a **justa tributação dos imóveis rurais**, coibindo a subavaliação e assegurando arrecadação mais eficiente para os cofres públicos municipais.

O **VTN** representa o valor da terra considerada em seu estado natural, **sem qualquer tipo de benfeitoria, cultura, pastagem ou instalação**, servindo como base para o preenchimento da Declaração do ITR (DITR), por meio dos documentos **DIAC** (Informações Cadastrais) e **DIAT** (Informações de Apuração).

Esta avaliação atende não apenas à necessidade legal, mas também ao interesse público de promover maior controle e **transparência na gestão territorial rural**, contribuindo para políticas públicas mais eficazes, especialmente no que se refere à fiscalização, arrecadação e planejamento do uso do solo.

04 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da **ABNT NBR 14.653**, sendo utilizadas como referência a **Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019)** e a **Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais – Revisão 2004)**, em conformidade com as diretrizes legais aplicáveis à determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins tributários. A presente avaliação baseia-se em dados coletados por meio de pesquisa de mercado regional, documentos e informações prestadas por órgãos públicos, corretores, entidades do setor rural e demais fontes consideradas **confiáveis, corretas e de boa-fé**.

Por se tratar de avaliação de valor médio municipal, **não foram objeto deste estudo aspectos relacionados à titularidade de propriedades específicas, existência de litígios, sobreposições de divisas, restrições ambientais individuais, servidões ou quaisquer outros elementos de natureza jurídica**, os quais são de competência exclusiva dos órgãos legais e cartoriais responsáveis.

O valor apurado representa uma **estimativa média do VTN para o município de Campinápolis - MT**, considerando as condições normais de mercado, livre de quaisquer encargos ou ônus, e desconsiderando qualquer benfeitoria, cultura, pastagem formada ou instalação existente, conforme determina a legislação tributária vigente para o cálculo do ITR.

05 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

05.1 Limite Municipal

O município de Campinópolis está localizado no Estado de Mato Grosso, na região Centro-Oeste do Brasil. Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Campinópolis possui uma área territorial de aproximadamente **5.967 km²**.

Os limites territoriais do município são oficialmente definidos pela divisão político-administrativa vigente, conforme estabelecido pelo IBGE. Campinópolis faz divisa com os seguintes municípios: **Nova Xavantina, Água Boa, Novo São Joaquim, Paranatinga e Gaúcha do Norte**.

A delimitação dos limites municipais é baseada na Malha Municipal Digital do IBGE, que é atualizada periodicamente para refletir alterações legais e administrativas.

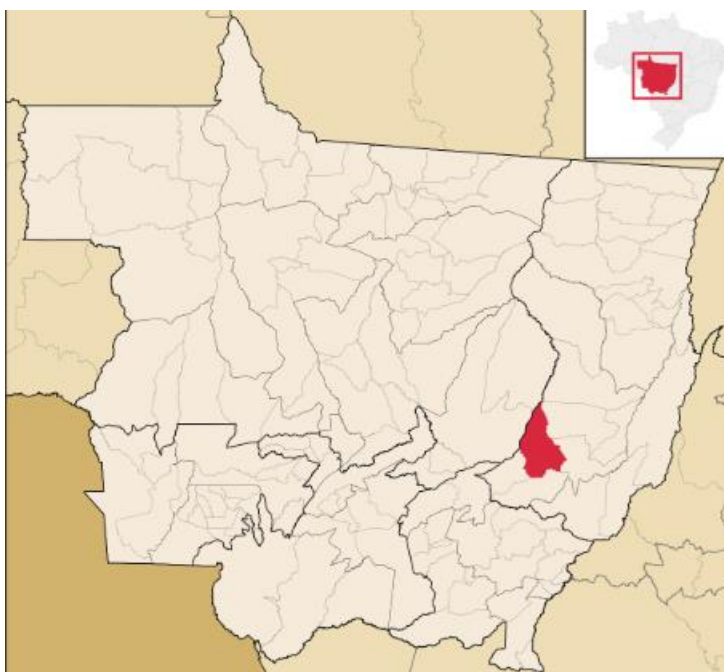


Figura 1 – Imagem da delimitação do município

05.2 Caracterização da Região

O município de Campinópolis localiza-se na região leste do Estado de Mato Grosso, inserido na microrregião do Médio Araguaia. Possui área territorial de aproximadamente 5.978,985 km², conforme dados do IBGE, com sede administrativa

situada a cerca de 602 km da capital estadual, Cuiabá, e coordenadas geográficas aproximadas de 14°32'35" S e 52°47'39" O.

O município é limitado pelos municípios de Nova Xavantina, Água Boa, Novo São Joaquim, Paranatinga e Gaúcha do Norte, integrando uma região caracterizada por atividades predominantemente agropecuárias. Sua infraestrutura de acesso inclui as rodovias estaduais MT-110 e MT-251, que conectam Campinópolis a outras cidades da região e aos principais centros de comercialização agrícola.

A sede municipal é urbana e conta com um distrito oficial: São José do Couto. A economia local é voltada principalmente à agropecuária, com destaque para a criação de bovinos e o cultivo de lavouras temporárias, como soja e milho. Campinópolis também possui áreas com vegetação natural e fragmentos de matas preservadas, além de presença de rios importantes como o Culuene, São José do Couto e Noidore, que fazem parte das bacias hidrográficas do Tocantins e Amazonas.

A região apresenta clima tropical com estação seca bem definida, solos com predominância de Cambissolo Háplico, Latossolo Vermelho-Amarelo e Neossolo Quartzarênico, e relevos que variam entre planícies e áreas onduladas, integrando as unidades geomorfológicas da Depressão Interplanetária de Paranatinga e do Planalto dos Alcantilados – Médio Araguaia.

05.3 Potencial Regional

Campinópolis apresenta elevado potencial para o desenvolvimento agropecuário, devido à disponibilidade de terras com aptidão agrícola, clima favorável, recursos hídricos abundantes e infraestrutura de acesso razoável para escoamento da produção.

O município destaca-se na produção de grãos, como soja e milho, além da significativa atividade de pecuária de corte, com um rebanho bovino estimado em mais de **279 mil cabeças**, conforme o Censo Agropecuário. Possui aproximadamente **1.157 estabelecimentos agropecuários**, ocupando uma área total de quase **1,3 milhão de hectares**, o que reforça o perfil produtivo intensivo da região.

As áreas abertas e mecanizáveis, especialmente aquelas com solos classificados como **Latossolo Vermelho** e **Latossolo Vermelho-Amarelo**, são especialmente propícias para culturas de ciclo anual e lavouras mecanizadas. A existência de pastagens plantadas em boas condições (mais de **150 mil hectares**) e disponibilidade de água permanente, com rios e represas, aumentam ainda mais a capacidade produtiva e o valor estratégico do território.

Além disso, Campinópolis se beneficia da crescente valorização das terras no leste de Mato Grosso, pela proximidade de polos como Água Boa, Nova Xavantina e Canarana, que vêm recebendo investimentos em logística e armazenagem. O crescimento da demanda por terras agricultáveis na região fomenta negócios imobiliários rurais, contribuindo para o aquecimento do mercado fundiário local.

O município ainda conta com potencial de ampliação da infraestrutura e diversificação produtiva, incluindo a introdução de culturas permanentes, expansão de reflorestamento comercial e projetos de integração lavoura-pecuária-floresta (ILPF), alinhados com as práticas de sustentabilidade ambiental e exigências legais.

05.4 Vegetação

A cobertura vegetal do município de Campinópolis é caracterizada por um mosaico típico da transição entre os biomas **Cerrado** e **Amazônia**, com predomínio de formações savânicas e florestais, além de áreas antrópicas com uso agropecuário.

As principais tipologias vegetais naturais encontradas na região incluem:

- **Cerrado Típico e Cerradão:** vegetação de porte médio a alto, com árvores esparsas e presença significativa de gramíneas e arbustos, adaptada ao clima tropical com estação seca.
- **Floresta Estacional Decidual e Semidecidual:** presente em áreas com solos mais férteis e próximos a cursos d'água, onde algumas espécies perdem suas folhas na estação seca.
- **Formações Aluviais e Ciliares:** vegetação associada aos rios Culuene, São José do Couto e Noidore, com relevância ecológica e legal, configurando Áreas de Preservação Permanente (APP).

O município ainda mantém expressiva quantidade de vegetação nativa protegida, especialmente nas Reservas Legais (RL) e Áreas de Preservação Permanente, que totalizam mais de **72 mil hectares**, conforme dados do Censo Agropecuário 2018.

As áreas antropizadas são dominadas por pastagens plantadas e lavouras temporárias, que ocupam parcela considerável do território. No entanto, há também zonas destinadas à **silvicultura e reflorestamento**, em menor escala.

A vegetação natural de Campinópolis exerce papel fundamental na conservação dos recursos hídricos, na proteção dos solos contra erosão e na manutenção da biodiversidade regional, devendo ser considerada nas análises de uso e ocupação do solo para fins de avaliação técnica.

05.5 Clima

O município de Campinópolis apresenta clima do tipo **Tropical**, caracterizado por duas estações bem definidas: uma chuvosa e quente, que se estende de outubro a abril, e outra seca e mais amena, compreendendo os meses de maio a setembro.

Segundo dados do site ClimaTempo e registros históricos de monitoramento climático, a região possui:

- **Temperatura média anual:** aproximadamente **25°C**;
- **Precipitação anual média:** entre **1.800 mm e 2.200 mm**, concentrada principalmente nos meses de novembro a março;
- **Estação chuvosa:** opressiva e de céu geralmente encoberto, coincidindo com o verão;
- **Estação seca:** com céu predominantemente claro e baixo índice pluviométrico, coincidindo com o inverno.

As condições climáticas de Campinópolis são altamente favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, proporcionando bom desempenho de culturas agrícolas de ciclo anual, como soja e milho, bem como para a formação de pastagens.

A combinação de chuvas bem distribuídas na estação chuvosa e temperaturas elevadas durante boa parte do ano favorece o manejo agrícola intensivo e o crescimento de culturas tropicais e subtropicais.

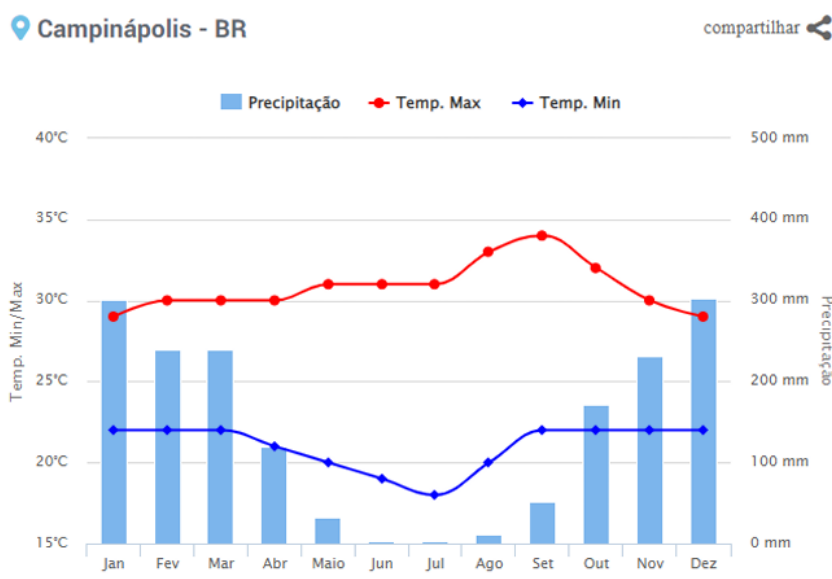


Figura 2-Temperatura e precipitação média anual.

05.6 Hidrografia

O município de Campinópolis é favorecido por uma expressiva rede hidrográfica, sendo drenado principalmente pelas bacias hidrográficas dos rios **Tocantins** e **Amazonas**. Entre os principais cursos d'água que cortam o território municipal, destacam-se:

- **Rio Culuene:** um dos mais importantes da região, afluente do Rio Xingu, com relevante papel no abastecimento hídrico e suporte à atividade agropecuária local.
- **Rio São José do Couto:** de médio porte, com influência direta sobre o distrito homônimo e propriedades rurais vizinhas.
- **Rio Noidore:** curso de água secundário que também contribui para a drenagem natural e abastecimento regional.

Além dos rios principais, o município conta com diversos córregos, nascentes e represas formadas para uso agropecuário, especialmente voltadas à irrigação, dessedentação animal e formação de sistemas de piscicultura.

A presença abundante de recursos hídricos em Campinópolis constitui fator estratégico para o fortalecimento das atividades rurais, a preservação ambiental e o equilíbrio climático local, além de representar elemento relevante na valorização das propriedades rurais da região.

05.7 Geologia

O município de Campinópolis apresenta um contexto geológico caracterizado pela presença de formações sedimentares e terrenos antigos, inseridos majoritariamente na Província Geológica do **Xingu** e na borda do **Craton Amazônico**.

As principais formações geológicas que compõem o substrato rochoso do município incluem:

- **Formações sedimentares:** originadas pela deposição de sedimentos em antigas bacias fluviais e lacustres, resultando em solos arenosos e argilosos de diferentes composições.
- **Coberturas lateríticas:** comuns em regiões de clima tropical úmido, com a formação de solos profundos, intensamente lixiviados e enriquecidos com óxidos de ferro e alumínio.

- **Complexos cristalinos:** ocorrências de rochas metamórficas e ígneas associadas a estruturas geológicas antigas, predominantes nas áreas de relevo mais acidentado.

A geologia de Campinópolis influencia diretamente a formação dos solos da região, predominando os **Cambissolos Háplicos**, **Latossolos Vermelhos** e **Latossolos Vermelho-Amarelos**, todos derivados do intemperismo de rochas sedimentares e cristalinas.

Essas características geológicas favorecem atividades como agricultura e pecuária, além de determinarem aspectos relevantes para o uso e conservação do solo, como a fertilidade natural, a drenagem e a suscetibilidade à erosão.

05.8 Relevo

O relevo do município de Campinópolis apresenta uma morfologia variada, com predominância de terrenos planos a suavemente ondulados, alternados por áreas de relevo mais movimentado e segmentos de encostas.

O território municipal é composto principalmente por duas grandes unidades geomorfológicas:

- **Depressão Interplanetária de Paranatinga:** corresponde a aproximadamente **42,19%** da área municipal. Trata-se de uma região de relevo suavemente ondulado a ondulado, localizada entre os Planaltos dos Parecis e das Cabeceiras do Xingu, com altitudes médias que variam entre 250 e 400 metros.
- **Planalto dos Alcantilados – Médio Araguaia:** ocupa cerca de **54,47%** do território. Caracteriza-se por níveis topográficos variados, incluindo patamares elevados, colinas e relevos residuais marcantes, intercalados por áreas suavemente onduladas favoráveis à mecanização agrícola.

As altitudes em Campinópolis variam de aproximadamente **250 metros** nos vales e áreas de planície até **500 metros** nas porções mais elevadas dos planaltos.

A predominância de terrenos planos e suavemente ondulados favorece a expansão da agricultura mecanizada e o manejo eficiente das atividades pecuárias. Entretanto, nas áreas de relevo mais acentuado, são necessárias práticas conservacionistas para minimizar processos erosivos e garantir a sustentabilidade do uso do solo.

05.9 Solo

O município de Campinópolis apresenta uma diversidade de classes de solos, resultante da combinação de fatores geológicos, climáticos e geomorfológicos. A composição dos solos influencia diretamente a aptidão agrícola e o uso da terra na região.

As principais classes de solos encontradas são:

- **Cambissolo Háplico:** representa a maior parcela do território, abrangendo cerca de **59,74%** da área municipal. São solos pouco desenvolvidos, de fertilidade natural variável, com ocorrência em relevo geralmente ondulado a fortemente ondulado. Possuem limitações quanto à profundidade e presença de fragmentos rochosos, sendo mais adequados para atividades de pastagem e usos menos intensivos.
- **Neossolo Quartzarênico:** ocupa aproximadamente **12,38%** da área. Caracterizam-se por serem solos rasos, arenosos, de baixa fertilidade natural e alta suscetibilidade à erosão. São encontrados em áreas de relevo plano a suavemente ondulado, demandando práticas de manejo conservacionista para uso agrícola sustentável.
- **Latossolo Vermelho-Amarelo:** correspondem a cerca de **11,70%** do território. São solos profundos, bem drenados e moderadamente férteis, apropriados para diversas culturas agrícolas e para formação de pastagens.
- **Latossolo Vermelho:** presente em cerca de **5,76%** da área, distribuído em manchas ao longo do município. Trata-se de solo profundo, poroso e de boa fertilidade, amplamente utilizado para o cultivo de grãos e agricultura mecanizada.

De maneira geral, os solos de Campinópolis oferecem boas condições para o desenvolvimento de atividades agrícolas e pecuárias, desde que respeitadas as práticas adequadas de manejo, conservação do solo e uso sustentável, especialmente em áreas de maior declividade e solos de menor capacidade de suporte.

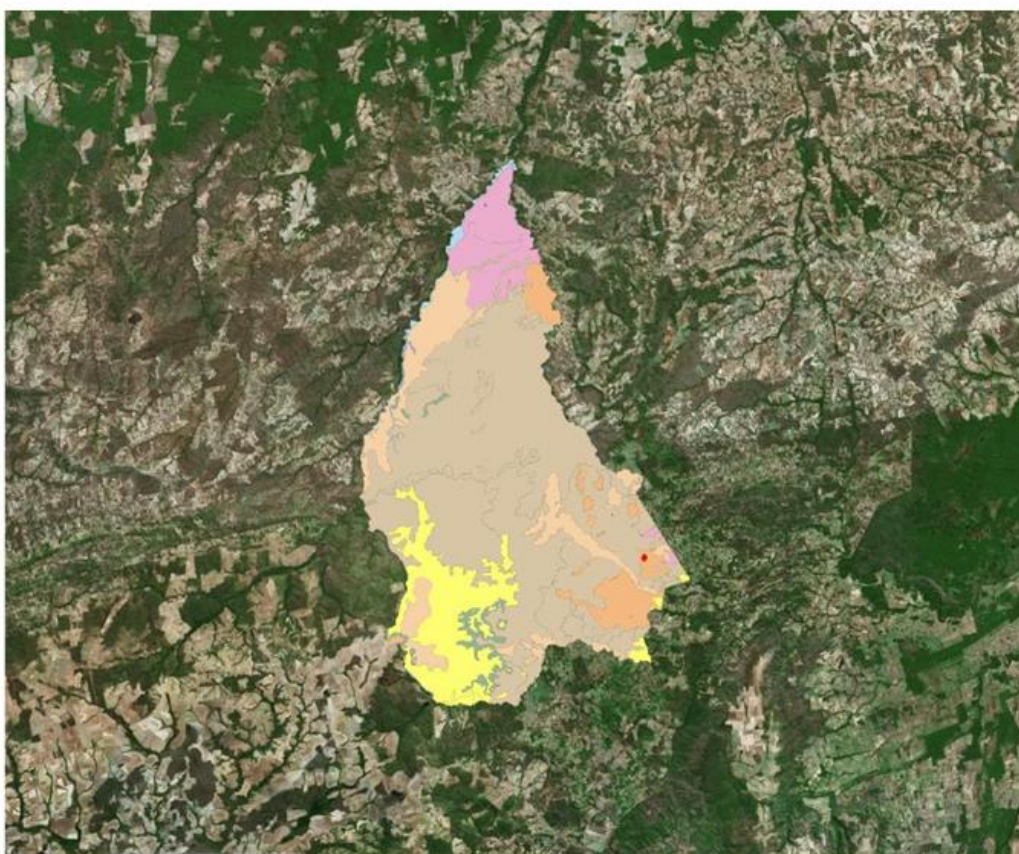
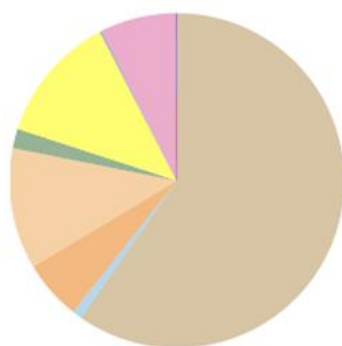


Figura 3- Solo de Campinápolis - MT

Gráfico



Subordens do SiBCS

- Cambissolo Háplico (59,74%)
- Gleissolo Háplico (0,92%)
- Latossolo Vermelho (5,76%)
- Latossolo Vermelho-Amarelo (11,70%)
- Neossolo Litólico (1,88%)
- Neossolo Quartzarênico (12,38%)
- Organossolo Háplico (0,22%)
- Plintossolo Pétrico (7,34%)
- Área Urbana (0,04%)
- Corpo d'água continental (0,01%)

Fonte: BDia-Banco de Informações Ambientais

Figura 4 – Imagem da distribuição percentual do solo no município

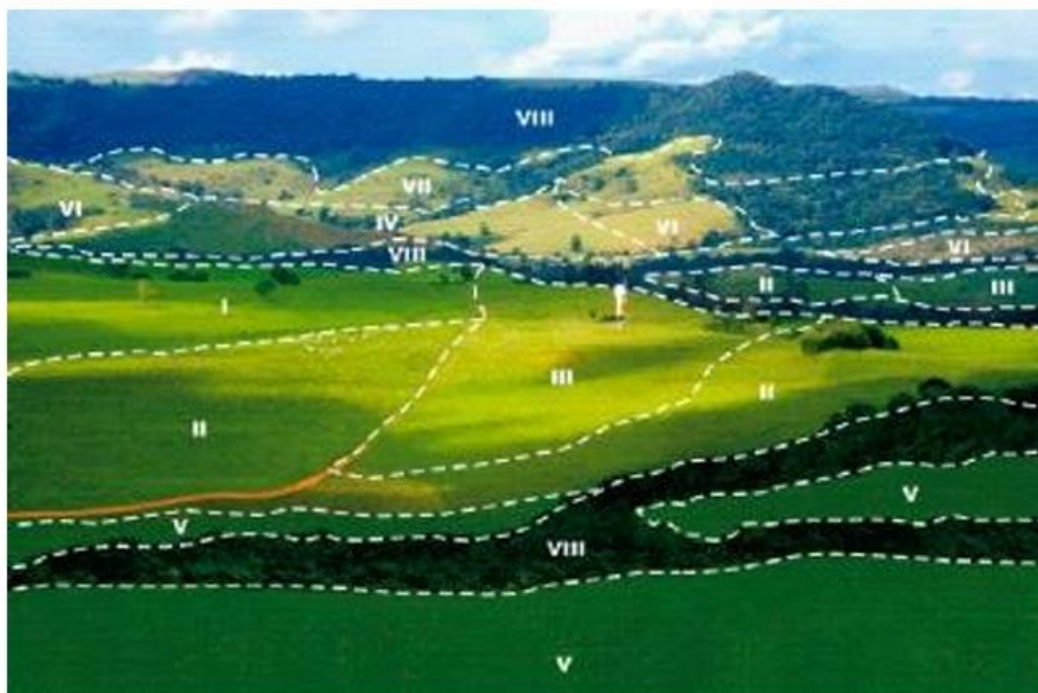
05.10 Aptidão Agrícola

A aptidão agrícola do município de Campinópolis foi analisada com base nas características dos solos, relevo, clima e disponibilidade de recursos hídricos, conforme metodologia adotada pela Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019 e classificações técnicas de capacidade de uso do solo.

O município apresenta solos e condições naturais que permitem diferentes níveis de aproveitamento agrícola, sendo as principais classes de aptidão agrícola definidas da seguinte forma:

- **Classe I – Lavoura de Aptidão Boa:** Áreas com alta fertilidade, relevo favorável (plano ou suavemente ondulado) e bom potencial produtivo. Estas terras são apropriadas para culturas temporárias e permanentes, com baixa necessidade de correção e práticas de manejo.
- **Classe II – Lavoura de Aptidão Regular:** Áreas com algumas limitações moderadas, como pequenas restrições de fertilidade ou relevo, exigindo práticas agrícolas mais rigorosas para garantir a produtividade. Ainda assim, são aptas para cultivo agrícola de diversas culturas.
- **Classe III – Lavoura de Aptidão Restrita:** Áreas com limitações mais acentuadas, como solos rasos, declividade moderada ou baixa fertilidade natural. São adequadas a cultivos de menor exigência ou demandam investimentos significativos em correções e manejo conservacionista.
- **Classe IV – Pastagem Plantada:** Áreas impróprias para agricultura intensiva devido a limitações severas, mas aptas para formação de pastagens plantadas destinadas à pecuária.
- **Classe V – Silvicultura ou Pastagem Natural:** Áreas com restrições ainda maiores, recomendadas para o uso extensivo como pastagem nativa ou implantação de florestas comerciais.
- **Classe VI – Preservação da Fauna e Flora:** Áreas inaproveitáveis economicamente para agricultura ou pecuária, destinadas à conservação ambiental, como Áreas de Preservação Permanente (APPs) e reservas legais.

De acordo com o estudo realizado para o Valor da Terra Nua (VTN) 2024, a distribuição média do VTN por classes de aptidão agrícola no município foi apurada, refletindo o valor de mercado proporcional à capacidade produtiva de cada categoria de solo. A correta identificação da aptidão agrícola é essencial para subsidiar decisões de uso do solo, planejamento agropecuário e políticas públicas locais, além de orientar avaliações técnicas e tributárias.



Fonte: Adaptação Tom Ribeiro (CECOR/CATI/SAA).

Figura 5- Classes de solos conforme classificação feita por Norton.

06 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário rural do município de Campinópolis apresenta-se aquecido, refletindo a expansão da fronteira agrícola mato-grossense e a valorização contínua das terras destinadas à produção de grãos e pecuária.

As pesquisas de mercado realizadas indicam que os imóveis rurais com características favoráveis à mecanização agrícola, boa logística de acesso e disponibilidade hídrica vêm registrando maior demanda e, conseqüentemente, elevação de preços. A valorização média dos imóveis rurais no município, considerando a comparação entre o VTN 2023 e o VTN 2024, evidencia uma tendência de crescimento sustentado.

Os principais fatores que impulsionam o mercado local são:

- **Expansão agrícola:** Ampliação das áreas de soja e milho, impulsionada pela alta demanda internacional de commodities e pela competitividade do agronegócio brasileiro.
- **Infraestrutura logística:** Proximidade de polos de armazenagem, frigoríficos e centros de distribuição regional, além do acesso por rodovias em bom estado de trafegabilidade.

- **Disponibilidade de água:** Presença de rios e mananciais que garantem segurança hídrica para atividades agrícolas e pecuárias.
- **Potencial de valorização:** A procura crescente por áreas agricultáveis em Campinópolis resulta em valorização contínua dos preços das terras, especialmente nas áreas com melhores aptidões agrícolas.

Conforme levantamento de dados de ofertas e transações recentes, o valor médio da terra nua (VTN) variou conforme a aptidão agrícola, sendo superior para terras destinadas a lavoura de aptidão boa e regular, e reduzido para áreas de pastagem e silvicultura.

A tendência futura indica continuidade na valorização dos imóveis rurais, impulsionada pela modernização das práticas agrícolas, expansão de investimentos no setor e melhoria gradual das condições logísticas regionais.

Dessa forma, Campinópolis consolida-se como um mercado atrativo para investidores rurais, produtores agrícolas e empreendedores do agronegócio.

07 – NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue os preceitos técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a **NBR 14.653-1** (Avaliação de Bens – Parte Geral) e a **NBR 14.653-3** (Avaliação de Imóveis Rurais), que orientam a elaboração de estudos para determinação do valor de mercado de imóveis com finalidade rural.

O método adotado foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores**, amplamente aceito pela engenharia de avaliações em função de sua objetividade e elevada aderência à realidade local. Este método fundamenta-se na pesquisa de imóveis rurais similares, ofertados ou transacionados na mesma região ou em áreas com características compatíveis às do imóvel avaliando.

A avaliação foi conduzida a partir da coleta de informações de mercado obtidas por meio de **fontes confiáveis**, como corretores de imóveis locais, anúncios públicos, plataformas especializadas, cartórios de registros de imóveis e observações diretas, priorizando propriedades de natureza, características e localização semelhantes.

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)**, adotou-se o critério de exclusão de quaisquer benfeitorias existentes, tais como cercas, currais, edificações, pastagens plantadas, culturas, instalações ou quaisquer outras melhorias. O valor

considerado refere-se exclusivamente à terra em seu estado natural, conforme definição da Receita Federal do Brasil para fins fiscais e patrimoniais.

Para complementação da análise técnica, foram utilizadas **ferramentas de sensoriamento remoto**, interpretação de imagens de satélite e coleta de informações de campo. Observações de uso e cobertura do solo, assim como análises das paisagens naturais e antrópicas, subsidiaram a definição mais precisa da aptidão agrícola do município.

Durante a fase de campo, foram realizadas **entrevistas com moradores locais e visitas a propriedades rurais**, com o objetivo de identificar imóveis em oferta e colher informações relevantes para a definição do uso do solo e a classificação das áreas segundo as tipologias de Aptidão Agrícola.

As informações obtidas foram utilizadas para ajustes no perímetro das **Zonas de Aptidão Agrícola**, servindo como complemento à interpretação das imagens de satélite, além de permitir a verificação e correção do uso real das áreas avaliadas. Ressalta-se que a coleta de dados in loco limitou-se aos trajetos compatíveis com a malha viária local e regiões de acesso, complementando as informações captadas por sensoriamento remoto e conferindo maior assertividade à caracterização do uso predominante do solo.

7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** do imóvel avaliado, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente utilizada em avaliações rurais sempre que há disponibilidade de amostras representativas, localizadas na mesma região de mercado e com características compatíveis ao imóvel objeto.

Esse método consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis efetivamente negociados ou ofertados, buscando-se identificar, por meio da análise técnica, o valor mais provável de mercado para a terra nua.

Na presente avaliação, foram coletadas 12 amostras de imóveis rurais, com características similares em termos de localização, área, tipo de solo e aptidão agrícola. Para garantir a comparabilidade dos dados, foi realizado o tratamento por fatores de homogeneização, que consistiu na ponderação dos valores considerando variáveis que afetam diretamente o valor do hectare.

Na sequência, os dados foram analisados estatisticamente, com aplicação do Critério de Chauvenet para identificação e exclusão de valores atípicos, o que

assegurou maior precisão ao cálculo da média amostral. As amostras válidas resultantes passaram por ajustes individuais, permitindo a obtenção de um valor unitário médio ajustado.

Após a apuração do valor da terra em condições homogêneas, foi realizado o desconto das benfeitorias presentes no imóvel avaliado, tanto reprodutivas (pastagens, culturas, reflorestamentos) quanto não reprodutivas (edificações, cercas, instalações), isolando-se assim o valor exclusivamente atribuível à terra nua.

O resultado final expressa o valor de mercado da terra desconsideradas quaisquer benfeitorias, de forma técnica, criteriosa e compatível com as práticas atuais da engenharia de avaliações rurais. Após a definição do paradigma comparativo, procede-se à obtenção dos índices de equivalência por meio de métodos estatísticos ou matemáticos, podendo-se recorrer, quando aplicável, a escalas técnicas como a de Mendes Sobrinho ou outras tabelas referenciadas no meio agrônomo e avaliativo.

A análise dos dados de mercado, seja por meio de visitas in loco ou com o apoio de mapas pedológicos e estudos temáticos, permite a identificação das características físico-químicas e morfológicas predominantes, além da delimitação da distribuição percentual das classes de uso da terra e sua abrangência espacial no território avaliado.

O fator “classes” é então determinado pela relação entre o índice atribuído ao paradigma de referência e o índice correspondente a cada uma das amostras de mercado, refletindo o grau de equivalência técnica e produtiva entre os imóveis comparáveis e o objeto da avaliação. Adicionalmente, foram consideradas as variações topográficas que impactam diretamente a mecanização agrícola e o escoamento da produção, aspectos esses fundamentais para a formação do valor de mercado.

As restrições legais e ambientais incidentes sobre a propriedade também foram analisadas, uma vez que influenciam significativamente a capacidade produtiva e o potencial de valorização da área.

O histórico de uso e ocupação do solo serviu como parâmetro complementar de análise, contribuindo para maior segurança na definição do potencial agrícola efetivo da gleba. Foram aplicadas, sempre que pertinentes, planilhas e coeficientes técnicos obtidos junto a fontes oficiais, como EMBRAPA, INCRA e órgãos estaduais, conferindo maior robustez à avaliação.

Por fim, todos os cálculos foram conferidos de modo a garantir a rastreabilidade dos dados utilizados e a transparência dos critérios adotados, respeitando os princípios normativos da ABNT NBR 14653-3.

TABELA 1 – Capacidade de uso das terras e a escala percentual de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
II	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos) sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

TABELA 2 – Índices agrônômicos segundo a classe de capacidade de uso e situação

Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	(VI+VII+VIII)/3 30%
Ótima 100%	1	0,95	0,75	0,55	0,5	0,3
Muito boa 95%	0,95	0,9	0,71	0,52	0,48	0,29
Boa 90%	0,9	0,86	0,68	0,5	0,45	0,27
Desfavorável 80%	0,8	0,76	0,6	0,44	0,4	0,24
Má 75%	0,75	0,13	0,56	0,41	0,38	0,23
Péssima 70%	0,7	0,67	0,53	0,39	0,35	0,21

08 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

Em conformidade com os parâmetros estabelecidos no item 9.2.3.5 da ABNT NBR 14.653-3:2004, este laudo se enquadra, no mínimo, no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão. Na eventualidade de não atendimento a esse critério, o trabalho

deverá ser caracterizado como Parecer Técnico, conforme disposto no item 3.34 da ABNT NBR 14.653-3:2001.

Os fatores de homogeneização foram definidos conforme o Anexo I da referida norma, utilizando-se a Escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para atribuição das notas relativas à Situação e à Capacidade de Uso das Terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação são classificados em diferentes graus, sendo o imóvel avaliado representado conforme os critérios estabelecidos de forma técnica e fundamentada.

TABELA 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizado no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas no modelo	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,80 a 1,50	0,50 a 2,00

TABELA 4 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação do laudo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto a precisão, no caso em que for utilizado exclusivamente MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Atendendo ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14.653-3:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

TABELA 5 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-3, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Fundamentação II.

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 3 da ABNT NBR 14653-3, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Precisão III.

09 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

9.1 Amostras

Deduzirá 10% dos preços de amostras que não transpassem o verdadeiro padrão do mercado (negociações), considerando-se majoritárias no intuito de proporcionar plasticidade nas transações.

9.2 Benfeitorias

Comparando-se com outras propriedades que apresentam características semelhantes de uso e finalidade, especialmente no que se refere à presença de benfeitorias e infraestrutura básica (como abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica e acessos pavimentados ou não), observam-se variações de até 15% para mais ou para menos nos valores de mercado. Essa margem está de acordo com

os critérios de ajuste por similaridade, conforme previsto no item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3, que trata do tratamento técnico das variáveis comparativas em avaliações de imóveis rurais.

TABELA 5 – Nota de Benfeitorias

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito Baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito Alto
1,151 a 1,200	Ótima

9.3 Tamanho

Encontra-se a nota de tamanho competitiva ao avaliando em relação à oferta pela fórmula a seguir:

$$r = Ta/Tf$$

$$Nota = 1 + (\sqrt{r}-1)*0,1$$

Onde,

r = Relação

Ta = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi conduzida conforme as diretrizes da **ABNT NBR 14.653-3**, utilizando-se a metodologia do **tratamento por fatores** para homogeneização das amostras de mercado. Para isso, foram atribuídas notas ao imóvel avaliando e às amostras, permitindo a aplicação de fatores de correção e assegurando a comparabilidade adequada entre os dados coletados.

Foram adotados os seguintes paradigmas de referência:

- **Fator Capacidade de Uso do Solo:** Nota 0,900 – correspondente a imóveis com classificação de “Boa” capacidade produtiva;

- **Fator Benfeitorias:** Nota 1,000 – considerando o imóvel avaliando como padrão quanto ao tipo, estado de conservação e relevância econômica das benfeitorias;
- **Fator Tamanho:** Nota 1,000 – adotando o imóvel avaliando como referência proporcional dentro da amostragem analisada.

Essas notas foram utilizadas para o cálculo dos fatores de homogeneização das amostras de mercado, promovendo maior uniformidade e rigor técnico na definição do **Valor da Terra Nua (VTN)**.

Após a aplicação dos critérios técnicos e estatísticos e a exclusão de valores discrepantes com base no saneamento estatístico de $\pm 10\%$, foi fixado o **VTN para a Classe I – Lavoura com Aptidão Boa** no valor de:

R\$ 15.924,10 (Quinze mil novecentos e vinte e quatro reais e dez centavos) por hectare.

Considerando a variabilidade natural do mercado e o princípio de prudência, estabeleceu-se como intervalo aceitável para análise comparativa (campo de arbítrio):

- **Valor Mínimo:** R\$ 13.535,48 (Treze mil quinhentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos);
- **Valor Máximo:** R\$ 18.312,71 (Dezoito mil trezentos e doze reais e setenta e um centavos).

Durante a avaliação, foram analisados os seguintes fatores técnicos:

- **Fator Oferta** – liquidez e disponibilidade de imóveis no mercado local;
- **Fator Capacidade de Uso do Solo** – qualidade e aproveitamento produtivo dos terrenos;
- **Fator Tamanho** – ajuste dos valores em função da área dos imóveis;
- **Fator Benfeitorias** – expurgo dos valores agregados para obtenção do valor puro da terra;
- **Fator Localização** – análise da acessibilidade e infraestrutura viária e urbana;
- **Fator Correção Temporal** – atualização dos valores para a data-base de referência (janeiro de 2024).

Dessa forma, a presente avaliação reflete, de maneira fidedigna, a realidade do mercado rural de Campinópolis – MT, obedecendo com rigor os princípios técnicos e metodológicos exigidos para a determinação justa e precisa do Valor da Terra Nua.

11 – CONCLUSÃO

A presente avaliação teve como objetivo a determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** no município de **Campinápolis – MT**, para fins fiscais e de conformidade com a **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019** e a **ABNT NBR 14.653-3**.

O trabalho avaliativo foi realizado com base em pesquisa de mercado local, caracterização técnico-agronômica da região, análise da aptidão agrícola dos solos, estudo das variáveis de influência econômica e aplicação de metodologia estatística com tratamento por fatores, o que garantiu a homogeneização das amostras e a confiabilidade dos resultados obtidos.

Após análise crítica das amostras válidas, expurgo de valores discrepantes e aplicação de ajustes técnicos, concluiu-se que o **Valor da Terra Nua (VTN)** para a **Classe I – Lavoura com Aptidão Boa**, com data-base em **janeiro de 2024**, corresponde a:

R\$ 15.924,10 (Quinze mil novecentos e vinte e quatro reais e dez centavos) por hectare, com campo de variação entre **R\$ 13.535,48 e R\$ 18.312,71**.

Este valor representa o preço médio de mercado para a terra nua, excluindo quaisquer benfeitorias, culturas, construções ou instalações, e reflete, com base em critérios técnicos amplamente reconhecidos, a realidade fundiária local vigente no período de referência.

Dessa forma, o presente laudo está apto a subsidiar os fins a que se destina, atendendo às exigências normativas, fiscais e técnicas necessárias à sua finalidade.

Ano	Lavoura com Aptidão Boa	Lavoura com Aptidão Regular	Lavoura com Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$ 15.924,10	R\$ 9.738,57	R\$ 7.010,17	R\$ 5.647,82	R\$ 4.600,57	R\$ 2920,00

Manhuaçu/MG, 29 de abril de 2025.

Responsável Técnico
Vanessa Martins Fraga
Mestre em Avaliações de imóveis e Perícias Judiciais – PUC MG
CREA MT 49374
IBAPE MG 1074

12 – ANEXOS

Anexo I – AMOSTRAS E HOMOGENEIZAÇÃO

Anexo II –ART

ANEXO I

AMOSTRAS E HEMOGENEIZAÇÃO



Figura 6- Foto da Amostra 01



Figura 7- Foto da Amostra 01



Figura 8- Foto da amostra 02



Figura 9- Foto da Amostra 03



Figura 10- Foto da Amostra 03



Figura 11- Foto da amostra 04



Figura 12- Foto da amostra 04



Figura 13- Foto da amostra 05



Figura 14- Foto amostra 05



Figura 15- Foto da amostra 06



Figura 16- Foto da amostra 06



Figura 17- Foto da amostra 06



Figura 18- Foto da amostra 07



Figura 19-Foto da amostra 07



Figura 20- Foto da amostra 08



Figura 21- Foto da amostra 08



Figura 22- Foto da amostra 09



Figura 23- Foto da amostra 09



Figura 24- Foto da amostra 10



Figura 25- Foto da amostra 11



Figura 26- Foto da amostra 11

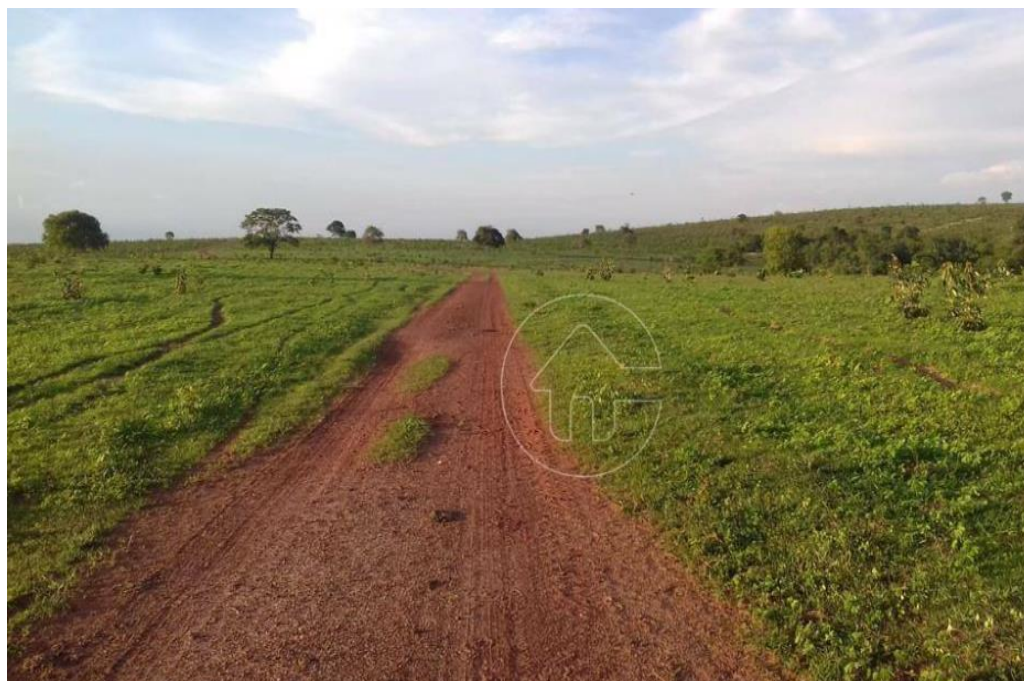


Figura 27- Foto da amostra 12

1	Endereço: Fazenda Água Boa A propriedade possui 1.700 hectares de área total, dos quais uma parte está arrendada para cultivo de soja, com previsão de término do contrato em 2022. Atualmente, 125 hectares estão arrendados para soja, e há potencial para abrir mais 300 a 400 hectares para lavoura. O restante da área é destinado à pecuária, caracterizada por terras de bacuri. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-dupla-aptidao-3000326438.html	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
	Informante: Imobilist Imóveis	Contato do informante: contato@imoblist.com.br		
	Matrícula Fator Cap./Uso 1	Fator Tamanho 0,8	Fator Oferta 0,80	Fator Befeitoria 0,8
2	Valor de venda: R\$ 50.000.000,00	Preço por hectare 29.411,76	Área do imóvel 1700,00	
	Endereço: Fazenda Bacuri ArTopografia parte plana e parte ondulada Casa sede construída em alvenaria casas p/funçãoário também feita em construída em alvenaria energia elétrica da Cidade telefone da Cidade água encanada curral completo muito bem montado varias divisões de pasto todas na madeira de lei toda cercada com madeira. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/rurais-a-venda-em-campinapolis-3008925505.html	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
	Informante: Dream Casa Imóveis	Telefone do informante: (27) 98880-5156		
3	Matrícula Fator Cap./Uso 0,8	Fator Tamanho 1	Fator Oferta 1,00	Fator Befeitoria 1
	Valor de venda: R\$ 25.000.000,00	Preço por hectare 16.666,67	Área do imóvel 1500,00	
	Endereço: Fazenda Passos Área total de 1.034 hectares, com aproximadamente 800 hectares abertos. Conta com três casas de alvenaria, sendo uma casa sede com laje e duas casas para funcionários, além de um barracão e um curral completo. https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-campinapolis-sentido-sao-jose-do-3000328175.html	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
4	Informante: A & F Agrofazendas	Telefone do informante: (44) 99136 - 2448		
	Matrícula Fator Cap./Uso 0,8	Fator Tamanho 0,7	Fator Oferta 1,00	Fator Befeitoria 0,8
	Valor de venda: R\$ 50.000.000,00	Preço por hectare 48.355,90	Área do imóvel 1034,00	
5	Endereço: Fazenda Couto Localizada no coração do Mato Grosso, a Fazenda Couto apresenta uma oportunidade única para investidores no setor agrícola. Com uma área total de 1.070 hectares, dos quais 700 hectares estão prontos para plantio de soja e milho, esta propriedade oferece um ambiente ideal para expansão e prosperidade. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-campinapolis-mt-10700000m2-id-2738692332/	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
	Proprietário: Matheus Dutra Junqueira	Telefone do informante: (43) 3361-2221		
	Matrícula Fator Cap./Uso 0,9	Fator Tamanho 1	Fator Oferta 0,70	Fator Befeitoria 1
6	Valor de venda: R\$ 38.000.000,00	Preço por hectare 33.017,64	Área do imóvel 1150,90	
	Endereço: Fazenda Rural Fazenda com 1030 hec. 800 hectares, aberta.750 hec, plantando Soja.12 km fora do Asfalto, argila de 30 a 40%, área Documentada (ESCRITURA , CAR , GEO). https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-centro-campinapolis-mt-10300000m2-id-2737687136/	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
	Proprietário: Luciano Barbosa	Telefone do informante: (65) 99356-9178		
7	Matrícula Fator Cap./Uso 1	Fator Tamanho 0,7	Fator Oferta 0,95	Fator Befeitoria 0,8
	Valor de venda: R\$ 45.000.000,00	Preço por hectare 43.689,32	Área do imóvel 1030,00	
	Endereço: Fazenda Ypê Fazenda com a Área total de 989 hectares, área de dupla aptidão região de lavoura com alto potencial de valorização, área com potencial de fazer 650 hec de lavoura. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-campinapolis-mt-989m2-id-2779274689/	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
8	Informante: UNIFIQUE NEGOCIOS IMOBILIARIOS	Telefone do informante: (62) 99979-7778		
	Matrícula Fator Cap./Uso 1	Fator Tamanho 0,9	Fator Oferta 0,90	Fator Befeitoria 0,85
	Valor de venda: R\$ 22.000.000,00	Preço por hectare 22.244,69	Área do imóvel 989,00	
9	Endereço: Área total de 12.100.000 m². O imóvel dispõe de 1 banheiro, cozinha e conta com espaço verde/parque. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-centro-campinapolis-mt-12100000m2-id-2774624232/	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT
	Informante: AK Assessoria - Creci 47675	Telefone do informante: (51) 99394-1870		
	Matrícula Fator Cap./Uso 1	Fator Tamanho 1	Fator Oferta 1,00	Fator Befeitoria 1
10	Valor de venda: R\$ 20.000.000,00	Preço por hectare 16.528,93	Área do imóvel 1210,00	
	Endereço:	Tipo do Imóvel: Área Rural	Cidade: Campinópolis	UF MT

9	Área de 1034 Hectares! Toda aberta! Arrendada 700 hectares! Sendo 200 hectares finalizando contrato, plantando há 5 anos. E 500 hectares no segundo ano! https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-		Informante: Inédita Fazendas		Telefone do informante: (62) 98170-3282	
	Valor de venda: R\$ 45.000.000,00		Preço por hectare 15.985,45		Fator Befeitoria 0,8	
	Fator Tamanho 0,8		Fator Oferta 0,95		Área do imóvel 2815,06	
10	Endereço: Fazenda São Cristovão		Tipo do Imóvel: Área Rural		Cidade: Campinópolis	
	Fazenda com área plantada 400hectares , com mais área de 100hectares ,a virar lavoura. Casa sede boa, barracão de estrutura metálica de 900 m/quadrado. Energia internet , poço artesiano e mais benfeitorias. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-centro-campinapolis-mt-7399000m2-id-2774623948/		Informante: AK Assessoria - Creci 47675		Telefone do informante: (51) 99394-1870	
	Valor de venda: R\$ 38.000.000,00		Preço por hectare 51.358,29		Fator Befeitoria 0,8	
11	Endereço: Fazenda Capim		Tipo do Imóvel: Área Rural		Cidade: Campinópolis	
	Fazenda de 750 alqueires (3500hectares) em Campinópolis - MT , dupla aptidão, solo misto, topografia plana. Formada em capim Brachiário, capim dictyoneura e capim Massai. Toda no corredor central, água encanada em bebedouros e reservatório. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-campinapolis-mt-id-2573642076/		Informante: Guilherme Veiga		Telefone do informante: (62) 99636-4292	
	Valor de venda: R\$ 112.500.000,00		Preço por hectare 32.142,86		Fator Befeitoria 0,9	
12	Endereço: Fazenda Cerrado		Tipo do Imóvel: Área Rural		Cidade: Juara	
	Área total de 3.146 hectares, sendo 2.420 hectares formados em pastagem. A topografia é predominantemente plana, com algumas áreas onduladas e boa disponibilidade de água. O solo é composto por terra de cerrado e parte de cultura, apresentando dupla aptidão para agricultura e pecuária. https://www.buskaza.com.br/imoveis/0db3f688-70fb-487e-		Informante: Carneiro Imóveis		Telefone do informante: (66) 99669-3330	
	Valor de venda: R\$ 39.000.000,00		Preço por hectare 12.396,69		Fator Befeitoria 1,05	
		Fator Tamanho 0,95		Fator Oferta 0,95		Área do imóvel 3146,00

2 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (ha)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FO (1)	FCU (2)	FT (3)	FB (4)	FI (5)	FC (6)	Homogeneização
1	1.700,00	50.000.000,00	29.411,76	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80	0,70	8.432,94
2	1.500,00	25.000.000,00	16.666,67	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,90	9.600,00
3	1.034,00	50.000.000,00	48.355,90	1,00	0,80	0,70	0,80	1,00	1,00	21.663,44
4	1.150,90	38.000.000,00	33.017,64	0,70	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	16.640,89
5	1.070,00	55.000.000,00	51.401,87	1,00	1,00	0,85	0,80	0,80	0,90	25.166,36
6	1.030,00	45.000.000,00	43.689,32	0,95	1,00	0,70	0,80	0,80	0,90	16.734,76
7	989,00	22.000.000,00	22.244,69	0,90	1,00	0,90	0,85	1,00	0,80	12.252,38
8	1.210,00	20.000.000,00	16.528,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	11.570,25
9	2.815,06	45.000.000,00	15.985,45	0,95	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	6.220,26
10	739,90	38.000.000,00	51.358,29	1,00	0,80	0,94	0,80	1,00	0,90	27.807,43
11	3.500,00	112.500.000,00	32.142,86	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	27.482,14
12	3.146,00	39.000.000,00	12.396,69	0,95	0,80	0,95	1,05	0,80	1,00	7.518,35
				MÉDIAS DAS AMOSTRAS						15.924,10
				Saneamento das Amostras (+/- 10%)				Valor Mínimo	13.535,48	
								Valor Máximo	18.312,71	

(1) - Fator Oferta

(2) - Fator Cap./Uso

(3) - Fator Tamanho

(4) - Fator Benfeitoria

(5) - Fator Localização

(6) - Fator Correção

ANEXO II

ART



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220250087589

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

RNP: 1417290935

Título Profissional: ENGENHEIRA CIVIL

Registro: 226908/D

Empresa Contratada: REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: MUNICIPIO DE CAMPINÁPOLIS

CPF/CNPJ: 00.965.152/0001-29

Rua: AVENIDA BENONIO JOSE LOURENCO

Bairro: SETOR UNIÃO

Número: 2170

Cidade: CAMPINÁPOLIS

UF: MT

País: Brasil

Contrato: 570/2025

Celebrado em: 02/04/2025

CEP: 78.630-000

Valor: R\$ 4.225,00

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
AV. BENÔNICO JOSÉ LOURENÇO	SETOR UNIÃO	2170		CAMPINÁPOLIS	MT	BRA	78.630-000	014°32'37.82" S 052°47'41.70" O
Data de Início: 03/04/2025 Previsão Término: 30/04/2025 Código: Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO Proprietário: MUNICIPIO DE CAMPINÁPOLIS CPF/CNPJ: 00.965.152/0001-29 Finalidade: OUTRO CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA AVALIAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA FINS DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR) NO MUNICIPIO DE CAMPINÁPOLIS/MT.								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		1,0000	unidade
	Vistoria	de imóveis		1,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Dispensa N° 12/2025, Processo N° 1358/2025 - Laudo de valor de terra nua (VTN)

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

/ /
data

115.327.326-86 - VANESSA MARTINS FRAGA

00.965.152/0001-29 - MUNICIPIO DE CAMPINÁPOLIS

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 ou www.confea.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 cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de
Mato Grosso

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 29/04/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 00037041380001870036