



Estado de Mato Grosso

# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

CNPJ 03.238.581/0001-92

Novo São Joaquim – MT, 13 de abril de 2021.

Ao Senhor Delegado da Receita Federal  
Oldésio Silva Anhesini  
Delegacia da Receita Federal em Cuiabá 1º R.F.  
Av. Vereador Juliano da Costa Marques, 99, Centro Político Administrativo.  
78049-937 - Cuiabá - MT

## Assunto: Informações VTN – Informação Normativa RFB N° 1877 de 14/03/2019

Senhora Delegada 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 Novo São Joaquim – MT para o ano de 2021.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação da fauna e flora
2021	11.006,44	7.231,23	4.427,04	3.963,90	2.409,71	1.650,96

Os dados sobre o Levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo levantamento: Sebastião Teixeira da Silva, CPF: 010.487.311-62, CREA – MT022232.

Descrição simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação

Período de realização da coleta de dados: de 1º à 30 de janeiro de 2021.

SEBASTIAO  
TEIXEIRA DA  
SILVA:01048731162

Assinado de forma digital por SEBASTIAO  
TEIXEIRA DA SILVA:01048731162  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLLITI Multipla  
v5, ou=29180591000165, ou=Certificado PF A3,  
cn=SEBASTIAO TEIXEIRA DA SILVA:01048731162  
Dados: 2021.05.26 12:43:30 -03'00'  
Versão do Adobe Acrobat Reader:  
2021.001.20153

**LEONARDO FARIAS ZAMPA**  
Prefeito Municipal

**SEBASTIÃO TEIXEIRA DA SILVA**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT022232  
ART: 1220210056247

Rua Cachoeira da Fumaça, 77, Jardim das Palmeiras-Novo São Joaquim-MT

CEP: 78625000 Fone (Fax) (66) 3479-1158

Site: [www.novosaojoaquim.mt.gov.br](http://www.novosaojoaquim.mt.gov.br)

Webmail: [prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br)

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2755-27AC-9243-C732> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: 2755-27AC-9243-C732**



### Hash do Documento

650939620C1AB97DF1BCF9E9E14CB08D4DB0D9C333DBB66CCAD3EB1E5D80055C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/05/2021 é(são) :

Leonardo Faria Zampa - 709.438.261-87 em 26/05/2021 15:43

UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital





Estado de Mato Grosso

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM**

CNPJ 03.238.581/0001-92

## 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 Novo São Joaquim – 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 Novo São Joaquim – MT foi estabelecida conforme as características de mercado no ano de 2021.

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 Novo São Joaquim – 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 diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizados ou desvalorizados respectivamente.

Rua Cachoeira da Fumaça, 77, Jardim das Palmeiras-Novo São Joaquim-MT

CEP: 78625000 Fone (Fax) (66) 3479-1158

Site: [www.novosaojoaquim.mt.gov.br](http://www.novosaojoaquim.mt.gov.br)

Webmail: [prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br)



Estado de Mato Grosso

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM**

CNPJ 03.238.581/0001-92

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

- acessibilidade;
- distancia 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, porem 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 trafego 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 à 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 distancia ao centro consumidor.

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

Rua Cachoeira da Fumaça, 77, Jardim das Palmeiras-Novo São Joaquim-MT

CEP: 78625000 Fone (Fax) (66) 3479-1158

Site: [www.novosaojoaquim.mt.gov.br](http://www.novosaojoaquim.mt.gov.br)

Webmail: [prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br)



Estado de Mato Grosso

## PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

CNPJ 03.238.581/0001-92

### 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 praticas 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 praticas 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 adotados praticas agrícolas menos tecnificada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que alguma dessas poderão não ser usada, refletindo um médio nível tecnológico.

**Manejo Tradicional:** são praticas 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 ou por se tratar de área de preservação ambiental, não sendo possível atribuir nível tecnológico à propriedade.



Estado de Mato Grosso

# PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

CNPJ 03.238.581/0001-92

## 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;

Influência da acessibilidade;

Influência do uso de aptidão agrícola dos solos;

Influência do nível de manejo.

Rua Cachoeira da Fumaça, 77, Jardim das Palmeiras-Novo São Joaquim-MT

CEP: 78625000 Fone (Fax) (66) 3479-1158

Site: [www.novosaojoaquim.mt.gov.br](http://www.novosaojoaquim.mt.gov.br)

Webmail: [prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br](mailto:prefeitura@novosaojoaquim.mt.gov.br)



Estado de Mato Grosso

## PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

CNPJ 03.238.581/0001-92

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 Novo São Joaquim – MT para os imóveis rurais.

Período de realização da coleta de dados: de 1º a 30 de janeiro de 2021.

Atenciosamente,

**LEONARDO FARIAS ZAMPA**  
Prefeito Municipal

**Sebastião Teixeira da Silva**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA – MT022232  
ART: 1220210056247



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 15.024.045/0001-73 MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA 09/02/1981
NOME EMPRESARIAL <b>MUNICÍPIO DE NOVA XAVANTINA</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA</b>	PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>84.11-6-00 - Administração pública em geral</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>124-4 - Município</b>		
LOGRADOURO <b>AV EXPEDICAO RONCADOR XINGU</b>	NÚMERO <b>249</b>	COMPLEMENTO <b>SETOR XAVANTINA</b>
CEP <b>78.690-000</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>NOVA XAVANTINA</b>
		UF <b>MT</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE <b>(66) 3438-2653</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) <b>MUNICÍPIO DE NOVA XAVANTINA</b>		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>03/11/2005</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **27/04/2021** às **13:41:56** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

SEBASTIÃO TEIXEIRA DA SILVA

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Empresa Contratada: AGRIBIO CONSULTORIA

RNP: 1209352737

Registro: 22232

Registro: 31778

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

Rua: RUA CACHOEIRA DA FUMAÇA

Cidade: NOVO SÃO JOAQUIM

Contrato:

Valor: R\$ 5.000,00

Ação Institucional:

Bairro: JARDIM DAS PALMEIRAS

UF: MT

Celebrado em: 05/04/2021

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

CPF/CNPJ: 03.238.581/0001-92

Número: 77

País: Brasil

CEP: 78.625-000

Vinculado à ART:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ZONA RURAL	ZONA RAURAL	S/N	PERIMETRO RURAL DE NOVO SÃO JOAQUIM-MT.	NOVO SÃO JOAQUIM	MT	BRA	78.625-000	014°57'00.00" S 053°10'00.00" O
Data de Início: 01/01/2021		Previsão Término: 16/04/2021		Código:				
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO		Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM		CPF/CNPJ: 03.238.581/0001-92				
Finalidade:								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura - Edafologia					
	Laudos	de descrição, classificação e caracterização dos solos		1,0000	unidade
	Laudos	de capacidade de uso do solo		1,0000	unidade
	Laudos	de aptidão agrícola do uso do solo		1,0000	unidade

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

5. Observações

Laudos técnicos de Valor de Terra Nua (VTN) do Município de Novo São Joaquim-MT para o ano de 2021.

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

010.487.311-62 - SEBASTIÃO TEIXEIRA DA SILVA

03.238.581/0001-92 - PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO SÃO JOAQUIM

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) ou [www.confrea.org.br](http://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.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



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

Nosso Número: 14000000003619813

valor ART: R\$ 88,78

Registrada em 13/04/2021

Valor Pago: R\$ 88,78