

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA



BOA ESPERANÇA DO NORTE– MT
2026

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – VALOR DE TERRA NUA, PARA FINS DE
DECLARAÇÃO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR) CONFORME ABNT –
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004, PELO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.**

ANO BASE 2026

*No agro conquistamos espaço, temos soluções e mantemos
vivo os sonhos e realizações, colhemos o que plantamos.*

**BOA ESPERANÇA DO NORTE – MT
2026**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)
MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA DO NORTE - MT**

SUMÁRIO

01. – PARTES.....	04
1.1 – REQUERENTE	04
1.2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO	04
02.– JUSTIFICATIVA.....	05
03. – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	05
04. – METODOLOGIA	05
4.1. – MERCADO REGIONAL DE TERRAS.....	07
05.– CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	09
5.1 – LOCALIZAÇÃO E POPULAÇÃO.....	09
5.2 – CLIMA.....	10
5.3 . – BIOMA.....	12
5.4 . – CARACTERÍSTICAS DO SOLO.....	13
5.5 . – APTIDÃO AGRÍCOLA.....	16
06. – AVALIAÇÃO.....	18
07. – CONCLUSÃO.....	18
08. - LAUDO TÉCNICO.....	19
09. – ENCERRAMENTO	20
10. – FOTOS	21

MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA DO NORTE - MT

1. DAS PARTES

1.1 – REQUERENTE

Nome: Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Norte

Endereço: Avenida Perimetral, sn.

Bairro: Centro

Cidade: Boa Esperança do Norte

Estado: Mato Grosso

CEP: 78.887-000

CNPJ: 58.673.892/0001-71

Fone: (66) 99643-3462/ (66) 98145-0307

1.2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Ellen Netto da Silva

Endereço: Rua das Nogueiras, 85

Bairro: Centro

Cidade: Sinop

Estado: Mato Grosso

CEP: 78550-200

E-mail: ellen.netto@gmail.com

Fone: (65) 99271-4851

Título: Eng. Agrônoma

CREA – MT:042804

ART Nº: 1220260091514

MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA DO NORTE– MATO GROSSO

2. JUSTIFICATIVA

Este laudo se justifica pela necessidade de cumprir o disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019, que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de determinar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) do município de Boa Esperança do Norte, o valor de mercado do solo com sua superfície, das florestas naturais, das matas nativas e das pastagens naturais que integram o imóvel rural. A avaliação foi realizada de acordo com os parâmetros estabelecidos pela NBR 14.653 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil, nº 1.877 de 14 de março de 2019. O cálculo do VTN tem como base o cálculo por hectare, para enquadramento das aptidões agrícolas deterras existentes no município, para fins de Declaração do Imposto Territorial Rural (ITR), do Município, durante o exercício ano de 2026.

4. METODOLOGIA

Para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) no município de Boa Esperança do Norte (MT) utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para o levantamento desses valores foram consultados, dados e informações fornecidos por órgãos governamentais como Empresa Mato-grossense de Pesquisa Assistência e Extensão Rural (EMPAER), Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), foram consultados valores praticados no mercado imobiliário local, pessoas vinculadas ao mercado imobiliário local que forneceram informações de imóveis rurais, para determinação do valor de referência da terra nua (VTN).

Os pontos básicos que nos permitem aplicar este método podem ser: Negócios realizados (NR), Negócios ofertados (OF), Opinião (OP). Os diferentes atributos foram homogeneizados aplicando fatores constantes em tabelas de autores consagrados, tais como fator situação, fatores de ponderação (índices agronômicos).

Quanto aos atributos foram consideradas as características dos imóveis como a sua área, sua localização, potencialidade de exploração, sua infraestrutura, recursos naturais, etc. estes atributos diferenciam um imóvel do outro. Foram usados parâmetros numéricos com menor grau de subjetividade e aplicado nas amostras no sentido de uniformizar o valor. Foram consideradas as

características físicas da terra nua que predomina o Grupo A: “terra passível de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento” e Classe I: “terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação”.

O Estado de Mato Grosso está no centro da América do sul na região intertropical do globo e se estende das latitudes de 8 à 18 LS. A combinação da pluviosidade e da temperatura permite diagnosticar com alto grau de acerto a aptidão agrícola de uma região, em cada mercado regional foi quantificada a área para cada Potencial Agroclimático. Os potenciais Ótimo e Baixo foram as principais balizadoras, sendo os potenciais Bom e Médio complementares. Estes foram ordenados por comparação visual na participação percentual dos Potenciais Agroclimáticos.

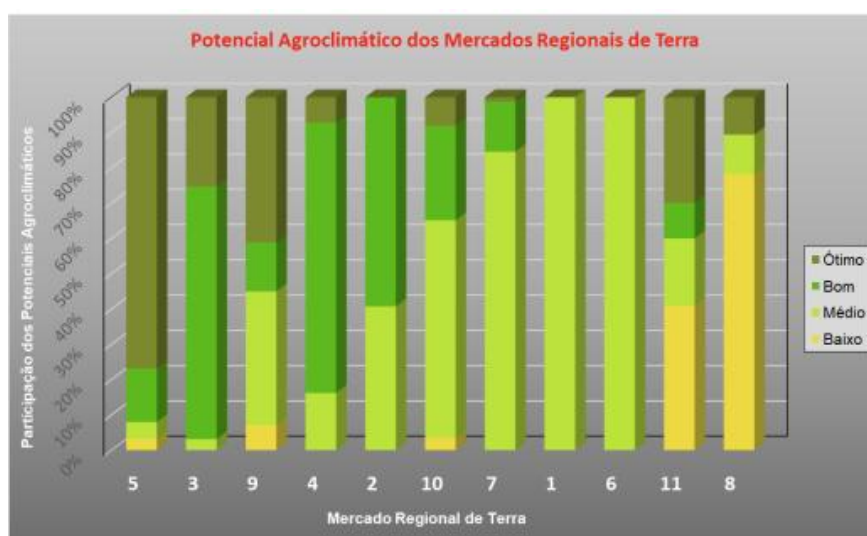


Figura 1 - Resultado do Potencial Agroclimático do Estado de Mato Grosso por Mercado Regional de Terra (Obs. classificados da esquerda para a direita em ordem decrescente de participação dos Potenciais Agroclimáticos). Fonte: RAMT 2025.

De acordo com o Atlas do Mercado de Terras 2025 (INCRA), o mercado de terras de Mato Grosso apresenta forte valorização contínua, impulsionada pelo dinamismo da agricultura e pela demanda crescente de investidores nacionais e estrangeiros. Áreas já consolidadas (como a região de Sorriso, Primavera do Leste, Rondonópolis) alcançam valores elevados, próximos aos praticados em estados do Sul e Sudeste. Já regiões de fronteira agrícola (como o noroeste do estado, no arco do desmatamento) ainda apresentam preços mais baixos, mas com expectativa de valorização futura.

Segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (Produção Agrícola Municipal e Produção da Pecuária Municipal, 2023, Mato Grosso ocupa a liderança nacional em valor da produção agropecuária. O valor total da produção agropecuária no estado foi de R\$ 156.147.132.000,00. A soja, milho e algodão representam a maior parte do valor gerado, enquanto a pecuária bovina mantém participação significativa, reforçando o peso do estado como eixo central do agronegócio brasileiro.

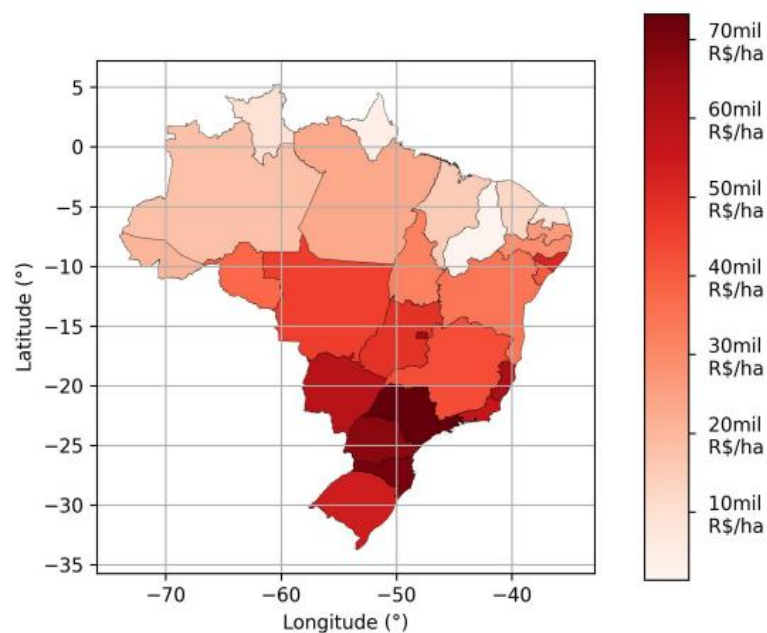


Figura 2 – Tendência de preços médios do Brasil por Estado, valor total médio dos imóveis por mercado estadual de preços do Brasil. Fonte: INCRA.

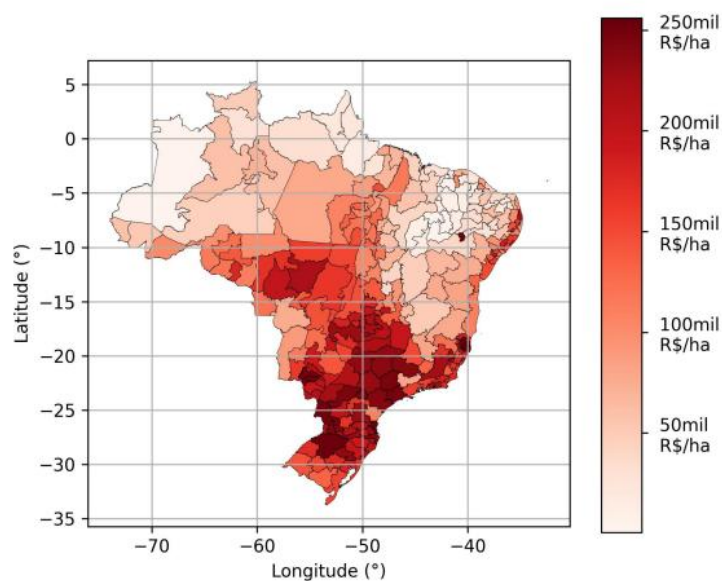


Figura 3 – Tendência de preços médios do Brasil por Mercado Regional de Terras (MRT), valor total médio dos imóveis por MRT. Fonte: INCRA.

4.1– Mercado Regional de Terras – MT 1309: Centro

O mercado é composto pelos municípios de: Boa Esperança do Norte, Cláudia, Feliz Natal, Ipiranga do Norte, Itanhangá, Lucas do Rio Verde, Nova Mutum, Nova Ubiratã, Santa Carmem, Santa Rita do Trivelato, Sinop, Sorriso, São José do Rio Claro, Tabaporã, Tapurah, União do Sul, Vera.

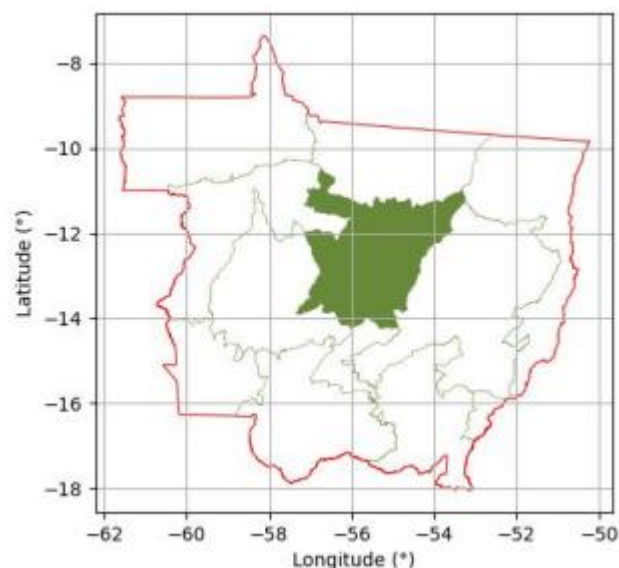


Figura 4 – Localização estadual do MRT – MT 1309: Centro.

No primeiro nível categórico o valor médio do VTI por hectare para agricultura foi de R\$ 65.666,45/ha e para pecuária de R\$ 27.100,78/ha. Para a vegetação nativa o valor médio foi de R\$16.873,91/ha, sendo este valor superior aos demais mercados regionais na mesma tipologia. No segundo nível a tipologia Agrícola - Grãos Diversos de alta capacidade o valor de VTI foi de R\$ 65.666,45/ha e para Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Alta de R\$ 27.100,78/ha. No terceiro nível categórico chama a atenção o valor de R\$ 79.244,54/ha em Ipiranga do Norte, sendo o maior VTI da planilha, este alto valor não se deve à localização, pois este município se encontra deslocado do eixo da BR 163, o que novamente reforça a hipótese de que outras variáveis além da localização e clima estejam interferindo no preço das terras neste município (RAMT, 2024).

Nível	Tipologia	VTI por ha	VTN por ha
0	Geral	54.385,61	47.423,52
1	Agrícola	65.666,45	56.860,81
1	Pecuária	27.100,78	24.389,71
1	Vegetação Nativa	16.873,91	16.873,91
2	Agrícola - Grãos Diversos - Alta Capacidade	65.666,45	56.860,81
2	Pecuária - Bovino - Pastagem Formada - Alta Capacidade	27.100,78	24.389,71
2	Vegetação Nativa - Cerrado	16.873,91	16.873,91

Figura 5 - Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Terras – MRT 1309: Centro. Fonte: INCRA (AMT 2025).

Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) nomeia e atualiza os valores médios anteriormente levantados, e corrigido por este laudo de avaliação com data base de 1º de janeiro de cada ano, conforme determina o art. 5º, §1º, parágrafo I, da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

5.1– Localização e População

Boa Esperança do Norte é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localizado na latitude sul 13°30'24", longitude oeste 55°08'55", altitude média de 434 metros acima do nível do mar. Pertencente a Mesoregião do Centro-Sul Mato-Grossense, está localizado a 400 Km de Cuiabá, capital do estado, e segue o fuso horário da mesma. Em 2024, a área estimada do município era de 4.500 km², e sua população era de aproximadamente 7.000 habitantes, sendo 4.244 aptas ao voto (TSE 2024).

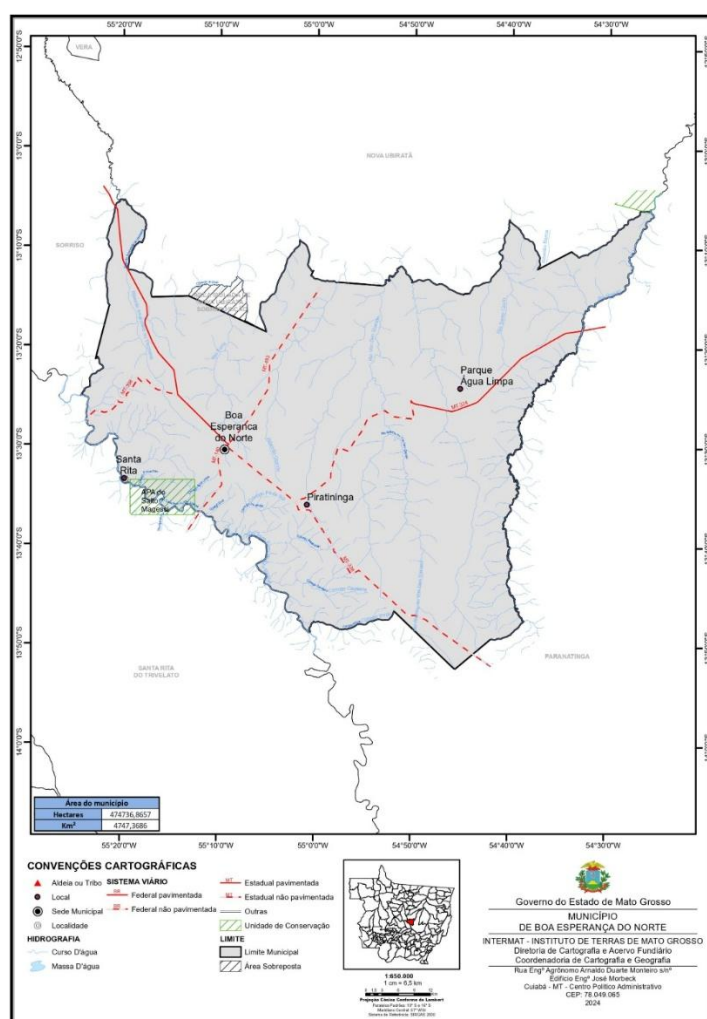


Figura 6- Localização do município de Boa Esperança do Norte. Fonte: INTERMAT.

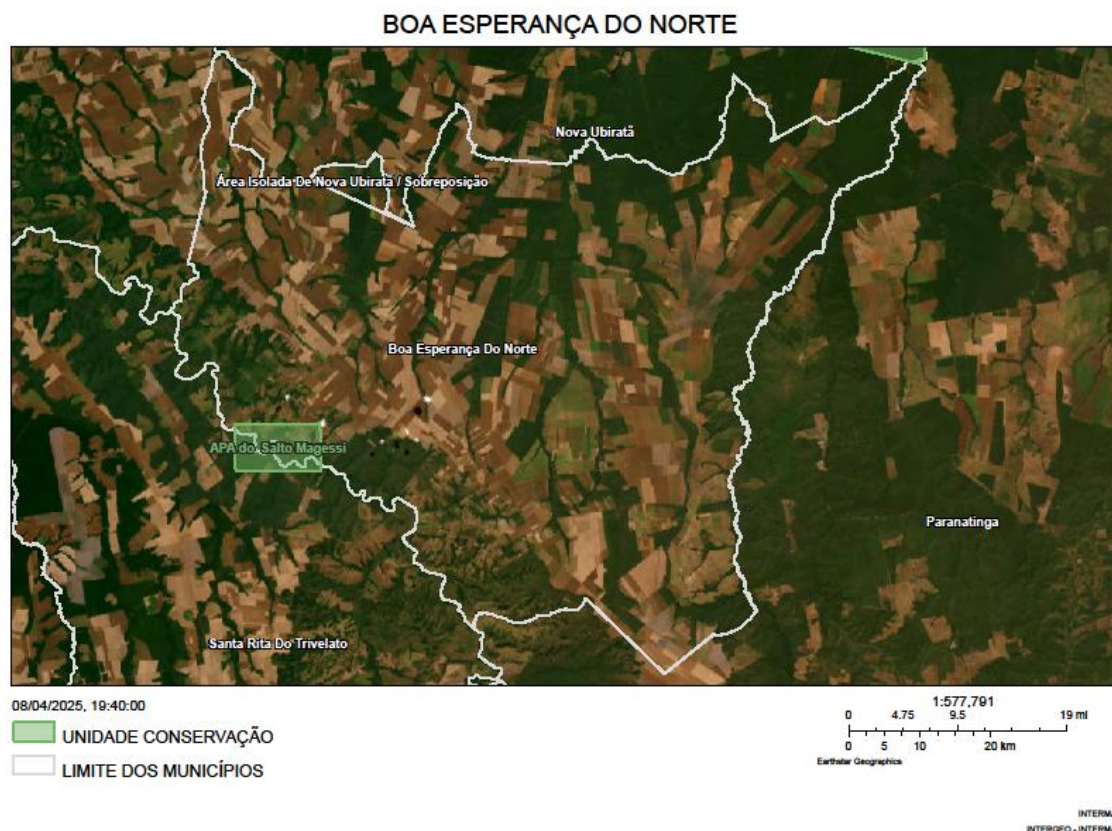


Figura 7– APA do Salto Magessi em destaque na cor verde. Fonte INTERMAT.

Boa Esperança do Norte foi emancipada com a lei estadual nº 7.264, de 29 de março de 2000 e sua constitucionalidade foi reconhecida somente em outubro de 2023, mediante decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) e sua instalação em 2025. Por ter sido distrito pertencente ao município de Sorriso até sua emancipação, o desmembramento de seu território incluiu terras do município de Sorriso (20%), mas também incluiu terras dos distritos de Piratininga e Parque Água Limpa, anteriormente pertencentes a Nova Ubatã (80%).

5.2 – Clima

As condições climáticas de Boa Esperança do Norte são caracterizadas por um clima tropical. O verão tem muito mais pluviosidade que o inverno, de acordo com a Köppen e Geiger o clima é classificado como (Aw). 24,9 °C é a temperatura média no município. Cerca de 16277 mm da precipitação ocorre numa base anual.

Em termos de precipitação, o mês com a menor quantidade de precipitação é Julho, registrando apenas 1 mm na sua totalidade. Isto denota um período excepcionalmente seco dentro desse período específico. O mês de Janeiro regista a maior quantidade de precipitação, com um valor médio de 292 mm.

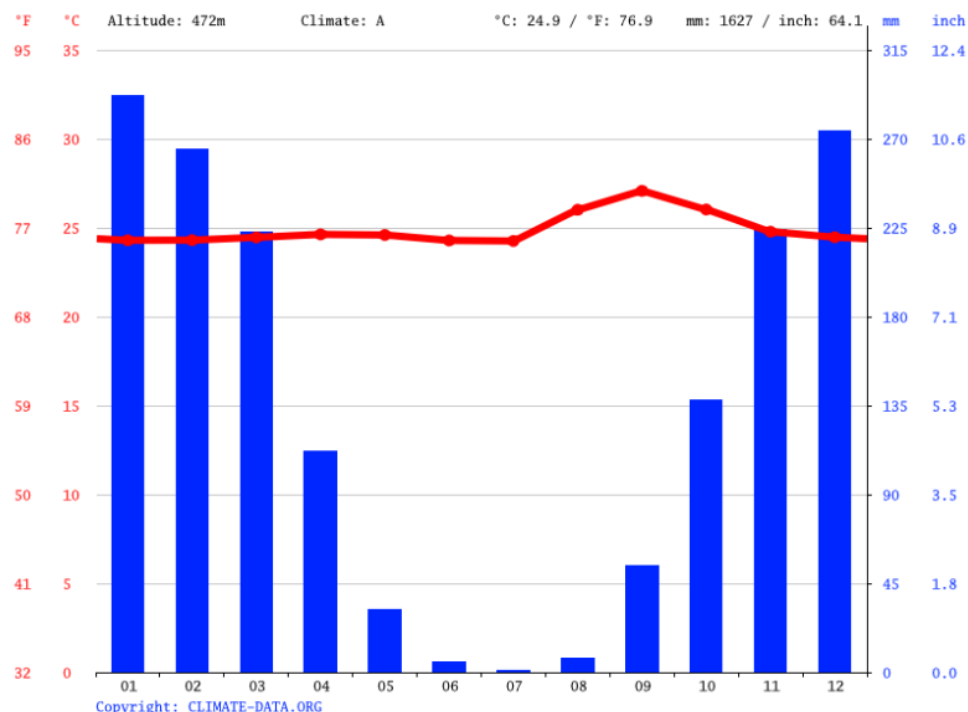


Figura 8 – Precipitação média do município. Fonte: ClimaTempo.

DADOS CLIMATOLÓGICOS PARA BOA ESPERANÇA

< >

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maiο	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novem- bro	Dezembro
Temperatura média (°C)	24.3	24.3	24.5	24.6	24.6	24.3	24.3	26	27.1	26	24.8	24.5
Temperatura mínima (°C)	21.5	21.4	21.4	21	20.1	19.1	18.8	20.2	21.8	22	21.7	21.6
Temperatura máxima (°C)	28.4	28.5	28.9	29.3	29.9	30.3	30.7	32.7	33.2	31.3	29.2	28.6
Chuva (mm)	292	265	223	112	32	5	1	7	54	138	224	274
Umidade(%)	86%	86%	85%	80%	67%	57%	50%	43%	53%	73%	84%	86%
Dias chuvosos (d)	19	18	18	12	4	1	0	1	7	15	18	19
Horas de sol (h)	7.7	7.7	7.6	8.3	9.2	9.8	10.1	10.4	10.3	9.6	8.3	8.1

Figura 9 – Dados climatológicos do município. Fonte: Climate Data.

5.3 – Bioma

O bioma do município é composto pelos Biomas Amazonia e Cerrado. O Cerrado é um dos cinco grandes biomas do Brasil, cobrindo cerca de 25% do território nacional e perfazendo uma área entre 1,8 e 2 milhões de km² nos Estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso do Sul, sul do Mato Grosso, oeste de Minas Gerais, Distrito Federal, oeste da Bahia, sul do Maranhão, oeste do Piauí e porções do Estado de São Paulo. Ainda há porções de cerrado em outros estados da federação (PR) ou em áreas disjuntas dentro de outros biomas (Floresta Amazônica). É a segunda maior formação vegetal do país, após a Floresta Amazônica, concentrando-se principalmente no Planalto Central Brasileiro (Coutinho, 1990; Eiten, 1994; Ribeiro & Walter, 1998).

O Cerrado é uma das regiões de maior biodiversidade do mundo, e estima-se que possua mais de 6 mil espécies de árvores e 800 espécies de aves (MMA, 2002). Acredita-se que mais de 40% das espécies de plantas lenhosas e 50% das abelhas sejam endêmicas. Ao lado da Mata Atlântica, é considerado um dos hotspots mundiais, ou seja, um dos biomas mais ricos e ameaçados do mundo (MMA, 2002).

O bioma Amazônia é a maior formação vegetal brasileira, em Mato Grosso ocupa uma área de aproximadamente 500 mil km², o equivalente a 53,6% do território estadual. O solo da floresta amazônica é em geral bastante arenoso. Possui uma fina camada de nutrientes que se forma a partir da decomposição de folhas, frutos e animais mortos. Esta camada é rica em húmus, matéria orgânica muito importante para algumas espécies de plantas da região. Em áreas desmatadas, as fortes chuvas “lavam” o solo, carregando seus nutrientes. É o chamado processo de lixiviação, que deixa os solos amazônicos ainda mais pobres.

A vegetação divide-se em três categorias: matas de terra firme, matas de várzea e matas de igapó.

As matas de terra firme são aquelas que estão em regiões mais altas e por este motivo não são inundadas pelos rios. Nelas estão árvores de grande porte, como a castanheira-do-pará e a palmeira.

As matas de várzea são as que sofrem com inundações em determinados períodos do ano. Na parte mais elevada desse tipo de mata, o tempo de inundação é curto e a vegetação é parecida com a das matas de terra firme.

As matas de igapó são as que estão situadas em terrenos mais baixos. Estão quase sempre inundadas. Nelas a vegetação é baixa: arbustos, cipós e musgos são exemplos de plantas comuns nestas áreas. É nas matas de igapó que encontramos a vitória-régia, um dos símbolos da Amazônia. Nas regiões planas, que permanecem inundadas por mais tempo, a vegetação é semelhante a das matas de igapó.

As planícies são constantemente inundadas pela água dos rios. Na região de planaltos existem algumas serras, como as de Taperapecó, Imeri e Parima. Ficam na Amazônia as formações de relevo mais baixa – planície Amazônica – e mais alta – planalto das Guianas – do país. É nesse planalto que se encontra o Pico da Neblina, ponto mais alto do Brasil, com cerca de 3.015 metros. Compõem o bioma Amazônia planícies (terrenos com pouca variação de altitude), depressões (tipo de relevo aplainado, onde são encontradas colinas baixas) e planaltos (terrenos com superfície elevada).

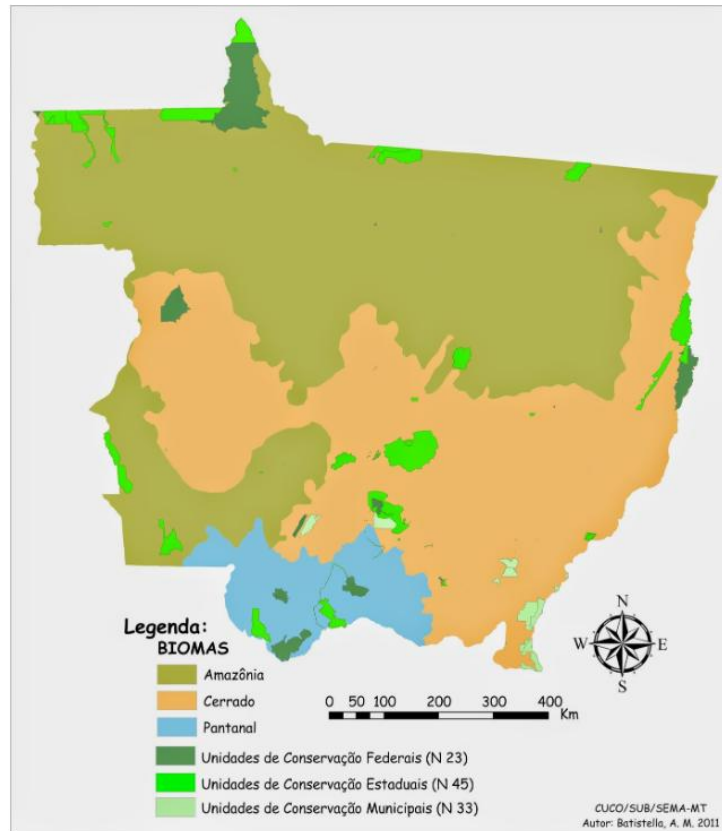


Figura 10 - Mapa da Vegetação de Mato Grosso. Fonte: SEMA -MT

5.4 – Características do Solo

O solo que classificamos é uma coleção de corpos naturais, constituídos por partes sólidas, líquidas e gasosas, tridimensionais, dinâmicos, formados por materiais minerais e orgânicos que ocupam a maior parte do manto superficial das extensões continentais do nosso planeta, contêm matéria viva e podem ser vegetados na natureza onde ocorrem e, eventualmente, terem sido modificados por interferências antrópicas. Predominam no município de Boa Esperança do Norte o Latossolo, este em maior quantidade, Organossolo, Podzólico, Areia Quartzosa.

Os Latossolos São formados pelo processo denominado latolização que consiste basicamente na remoção da sílica e das bases do perfil (Ca^{2+} , Mg^{2+} , K^{+} etc), após transformação dos minerais primários constituintes. São definidas sete diferentes classes de latossolo, diferenciadas com base na combinação de características com teor de Fe_2O_3 , cor do solo e relação K_i ($\text{SiO}_2/\text{Al}_2\text{O}_3$). Apresentam teor de silte inferior a 20% e argila variando entre 15% e 80%. São solos com alta permeabilidade à água, podendo ser trabalhados em grande amplitude de umidade. Os latossolos apresentam tendência a formar crostas superficiais, possivelmente, devido à floculação das argilas que passam a comportar-se funcionalmente como silte e areia fina (EMBRAPA, 1999).

São identificados em extensas áreas nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste do país, sendo responsáveis por grande parte da produção de grãos do país, pois ocorrem predominantemente em áreas de relevo plano e suave ondulado, propiciando a mecanização agrícola. Em menor expressão,

podem ocorrer em áreas de relevo ondulado.

Por serem profundos e porosos ou muito porosos, apresentam condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade, principalmente se forem eutróficos (de fertilidade alta). No entanto, o potencial nutricional dos solos será bastante reduzido se forem álicos, pois existe a "barreira química" do alumínio que impede o desenvolvimento radicular em profundidade. Se o solo for ácrico, existe também uma "barreira química", mas neste caso, sendo mais relacionados aos baixos valores da soma de bases (especialmente cálcio) do que à saturação por alumínio, que não é alta nos solos ácricos. Além destes aspectos, são solos que, em condições naturais, apresentam baixos níveis de fósforo (EMBRAPA).

Podzólico ou argilossolo, são solos medianamente profundos a profundos, moderadamente drenados, com horizonte B textural (horizonte diagnóstico que caracteriza a classe de solo), de cores vermelhas a amarelas e textura argilosa, abaixo de um horizonte A ou E de cores mais claras e textura arenosa ou média, com baixos teores de matéria orgânica. Apresentam argila de atividade baixa e saturação por bases alta (proporção na qual o complexo de adsorção de um solo está ocupado por cátions alcalinos e alcalino-terrosos, expressa em percentagem, em relação a capacidade de troca de cátions). Desenvolvem-se a partir de diversos materiais de origem, em áreas de relevo plano a montanhoso. A maioria dos solos desta classe apresenta um evidente incremento no teor de argila, com ou sem decréscimo, do horizonte B (horizonte de máxima iluviação ou de máxima expressão das características do horizonte B) para baixo no perfil. A transição entre os horizontes A e B é, usualmente clara, abrupta ou gradual.

Quando localizados em áreas de relevo plano e suave ondulado, estes solos podem ser usados para diversas culturas, desde que sejam feitas correções da acidez e adubação, principalmente quando se tratar de solos distróficos ou álicos. Em face da grande susceptibilidade à erosão, mesmo em relevo suave ondulado, práticas de conservação de solos são recomendáveis.

Ocorrem com maior destaque nos estados do Ceará, Bahia, Rio Grande do Norte e Paraíba. As áreas onde predominam estes solos perfazem um total de 110.000 km² e constituem 14,7% da região.

Areias Quartzosas ou Neossologiaia Quartzarenicos representam 15% da área do cerrado. São solos cuja estrutura é formada basicamente de grãos de quartzo, sendo portanto altamente suscetíveis à erosão, apresentam drenagem excessiva, baixa retenção de água e lixiviação de nutrientes. Quimicamente são pobres em bases trocáveis, álicos e a capacidade de troca catiônica desses solos depende quase que exclusivamente da matéria orgânica. Os solos arenosos são formados de rochas areníticas ou quartzíticas. A fração argila é dominada por quartzo e caulinita. Por serem solos com baixa capacidade de retenção de água disponível às plantas, apresentam elevado risco para agricultura de sequeiro por causa dos veranicos (EMBRAPA, 1999).

Organossolos são solos constituídos por material orgânico (conteúdo de carbono orgânico maior ou igual a 80 g kg⁻¹ de TFSA), que apresentam horizonte hístico, satisfazendo os seguintes critérios:

- a) 60 cm ou mais de espessura se 75 % (expresso em volume) ou mais do material orgânico consiste de tecido vegetal na forma de restos de ramos finos, raízes finas,

cascas de árvores, etc., excluindo as partes vivas;

- b) Saturação com água no máximo por 30 dias consecutivos por ano, durante o período mais chuvoso, com horizonte O histórico, apresentando as seguintes espessuras:

6. 20 cm ou mais, quando sobrejacente a um contato lítico ou a material fragmentar constituído por 90 % ou mais (em volume) de fragmentos de rocha (cascalhos, calhaus e matacões);

7. 40 cm ou mais quando sobrejacente a horizontes A, B ou C;

- c) Saturação com água durante a maior parte do ano, na maioria dos anos, a menos que artificialmente drenados, apresentando horizonte H histórico com a seguinte espessura:

- 40 cm ou mais, quer se estendendo em seção única a partir da superfície do solo, quer tomado cumulativamente dentro dos 80 cm superficiais.

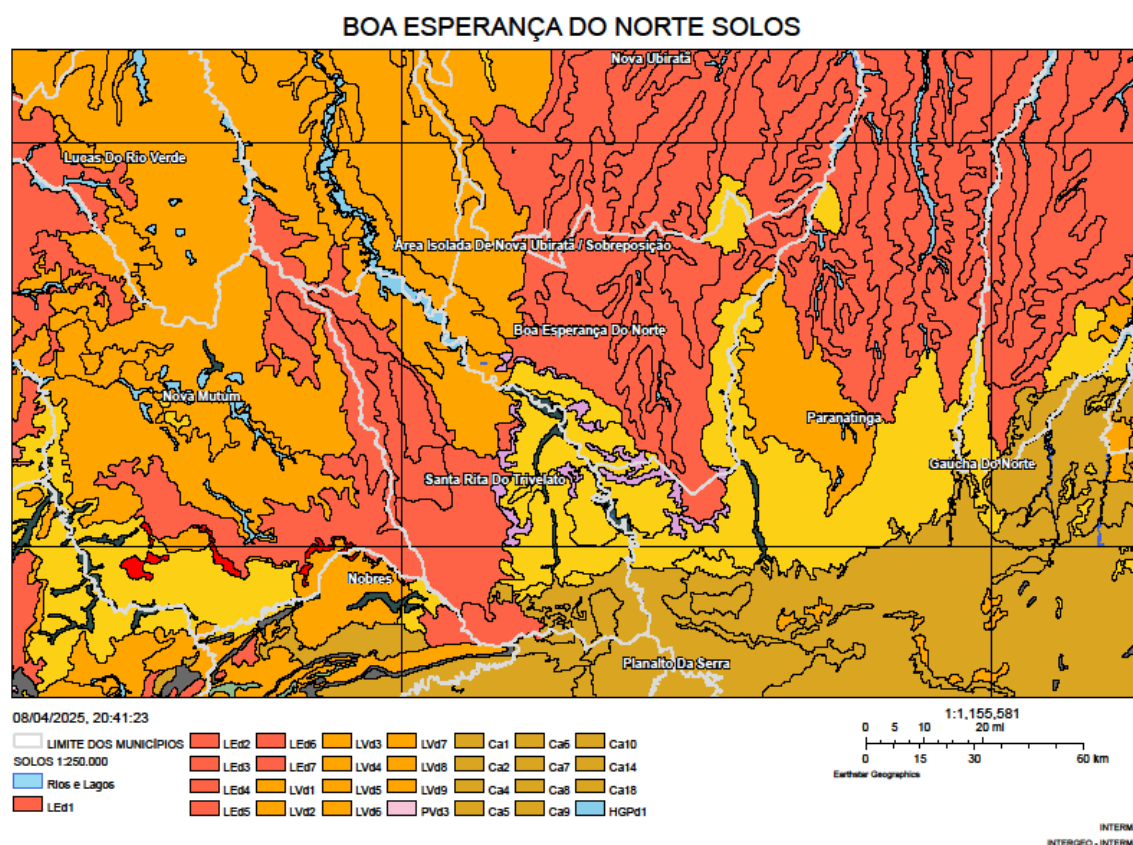


Figura 11 – Classificação do solo no município de Boa Esperança do Norte – MT. Fonte:INTERMAT.

5.5– APTIDÃO AGRÍCOLA

A capacidade produtiva do setor agrícola de um país ou região depende fundamentalmente da disponibilidade e da qualidade do recurso natural da terra, constituindo o conhecimento de suas diversas aptidões, fatores de grande importância para sua utilização racional na agricultura.

O sistema de avaliação da aptidão agrícola das terras foi descrito por Ramalho Filho et al. (1995) e elaborado com base em experiências brasileiras para interpretação de levantamentos de solos e no esquema geral proposto pela FAO (1976). É um método apropriado para avaliar a aptidão agrícola de grandes extensões de terras, devendo sofrer reajustamentos no caso de ser aplicado individualmente a pequenas glebas de agricultores. Ele tem sido largamente utilizado no Brasil para interpretação de levantamentos de solos exploratórios e de reconhecimento, elaborados pela EMBRAPA, com objetivo de atender a demandas regionais e estaduais sobre o potencial de uso dos solos para fins de planejamento de uso das terras.

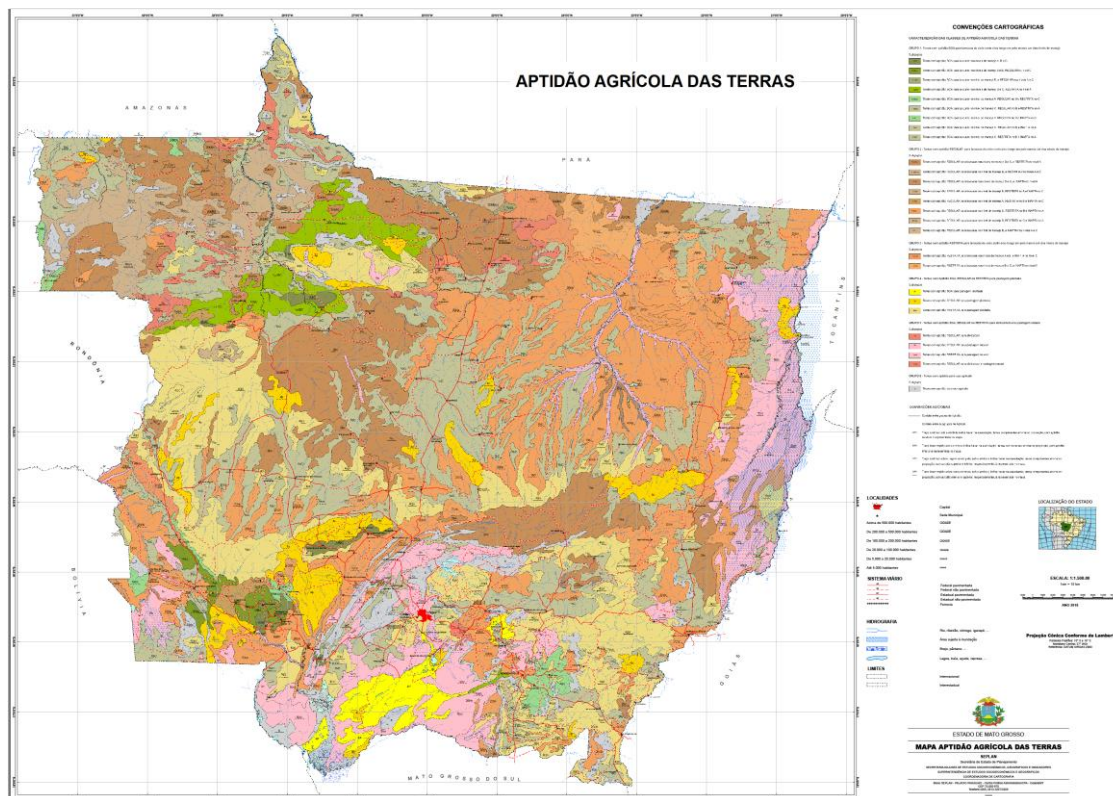


Figura 12 - Aptidão agrílas das terras do Estado de Mato Grosso. Fonte: INTERMAT.

Segue abaixo, a classificação da aptidão agrícola da terras do município de Boa Esperança do Norte:

2(b)c - Terras pertencentes à classe de aptidão regular para lavouras nos níveis de manejo C e restrita no nível B e inaptas no nível A.

2bc - Terras pertencentes à classe de aptidão regular para lavouras nos níveis de manejo C e B e inaptas no nível A.

4(p) - Terras pertencentes à classe de aptidão restrita para pastagem plantada.

4 p - Terras pertencentes à classe de aptidão restrita para pastagem plantada.

5s - Terras pertencentes à classe de aptidão regular para silvicultura.

1bC - Terras pertencentes à classe de aptidão regular para lavouras nos níveis de manejo B e boa no nível C e inaptas no nível A.

O nível de manejo A (primitivo) é baseado em práticas agrícolas que refletem um baixo nível técnico-cultural. Não há aplicação de capital, o trabalho é braçal e pode-se utilizar alguma mecanização com base em tração animal com implementos agrícolas simples.

O nível de manejo B (pouco desenvolvido) é baseado em práticas agrícolas que refletem um nível tecnológico médio. Modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa, incluem calagem e adubação com NPK, tratamentos fitossanitários simples, alguma mecanização com base em tração animal ou na motorizada, apenas para desbravamento e preparo inicial do solo.

O nível de manejo C (desenvolvido) é baseado em práticas agrícolas que refletem um alto nível tecnológico. Aplicação intensiva de capital e de resultados de pesquisa, a motomecanização está presente nas diversas fases da operação agrícola.

Os grupos 1, 2 e 3, além da identificação de lavouras como tipo de utilização, representam, no subgrupo, as melhores classes de aptidão das terras indicadas para lavouras, conforme os níveis de manejo. Os grupos 4, 5 e 6 apenas identificam tipos de utilização (pastagem plantada, silvicultura e/ou pastagem natural e preservação da flora e da fauna, respectivamente), independente da classe de aptidão. A representação dos grupos é feita com algarismo de 1 a 6, em escalas decrescentes, segundo as possibilidades de utilização das terras. As limitações, que afetam os diversos tipos de utilização, aumentam do grupo 1 para o grupo 6, diminuindo, conseqüentemente, as alternativas de uso e a intensidade com que as terras podem ser utilizadas.

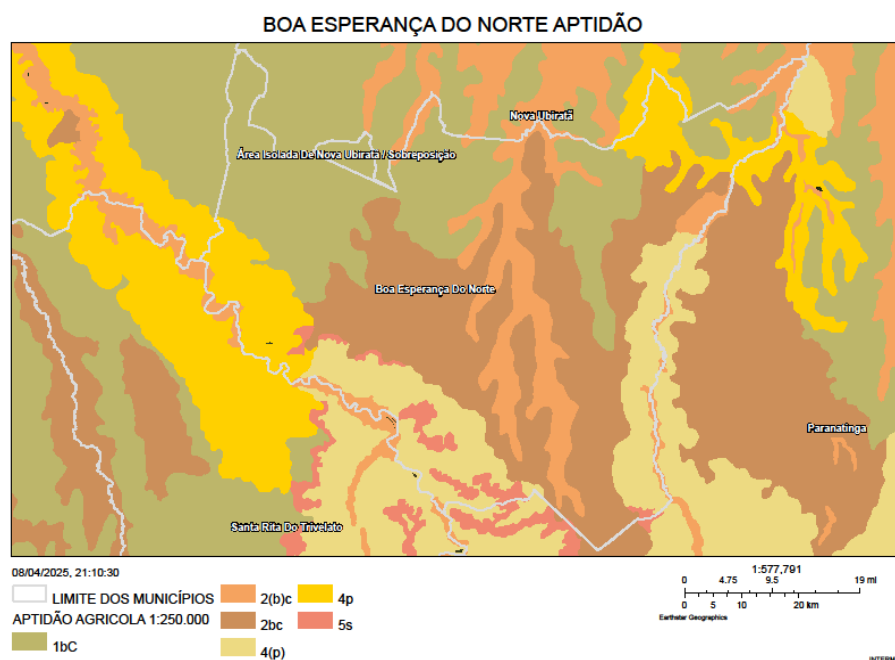


Figura 13 – Classificação quanto a aptidão agrícola do solo do Município de Boa Esperança do Norte – MT. Fonte: INTERMAT.

6. – AVALIAÇÃO

Para fins do disposto na Instrução Normativa Nº 1.877/2019, o levantamento técnico de terras compreende o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados.

Os valores de referência do levantamento de preços de terras agrícolas foram realizados, pois refletem o preço de mercado da terra nua. Os referidos valores constam nas descrições abaixo: – Valor Médio do VTN por Aptidão Agrícola.

O levantamento de preços de terras agrícolas foi apurado para a determinação do valor médio do VTN para Declaração do Imposto Territorial Rural (DTIR). Considerando a manutenção dos parâmetros de preços praticados no ano anterior, os valores foram usados como referência para o ano de 2026.

7. – CONCLUSÃO

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, o Laudo foi elaborado para fornecer dados concretos a serem utilizados como parâmetros para fins de cálculos na declaração do Imposto sobre Propriedades Territorial Rural (ITR) ao considerar como base a proposta para cada categoria de área, conforme a descrição dos métodos de avaliação citados e o espelho demonstrativo descrito na página em sequência, seguem abaixo as informações sobre o VTN por hectare do Município de Boa Esperança do Norte para o ano de 2026 com base no levantamento de dados.

Determinado o VTN, com base nos dados levantados pela Eng Agrônoma Ellen Netto da Silva, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1.877/19, a prefeitura de Boa Esperança do Norte optou pela correção, baseado nos seguintes dados de mercado: transações, ofertas, opiniões de engenheiro de avaliação ligados ao setor imobiliário rural, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural e informações de órgão oficiais.

8. LAUDO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA FINS DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR) DO MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA DO NORTE ESTADO DE MATO GROSSO DURANTE O EXERCÍCIO 2026.

O laudo técnico foi elaborado conforme a Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, sobre o Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Boa Esperança do Norte - Mato Grosso e Tem como objetivo fornecer dados concretos a serem utilizados como parâmetros para fins de cálculos do Imposto Territorial Rural (ITR). Usando como referência valores praticados no mercado local e dar mais transparência ao considerar como base de cálculo a proposta classificada por categoria de aptidão, com os valores estabelecidos abaixo:

Tipo de Terra	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Valor da Terra Nua (R\$/ha)	R\$ 8.690,00	R\$ 7.660,20	R\$ 6.152,00	R\$ 5.840,00	R\$ 3.760,31	R\$ 2.942,53

Responsável Técnico: Ellen Netto da Silva
CPF: 123.727.447-80
Engenheira Agrônoma – CREA/MT 42804

9. ENCERRAMENTO

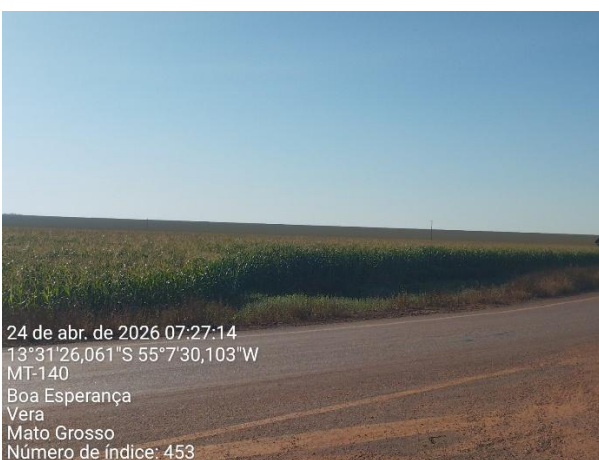
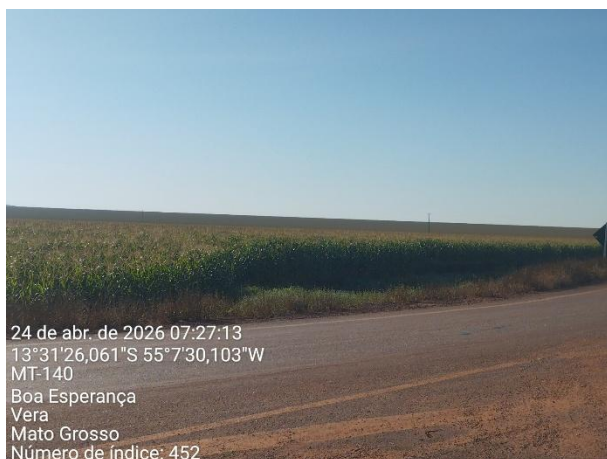
O Laudo foi elaborado de forma simplificado para determinação do valor de referência da terra nua (VTN) para fins de declaração do Imposto sobre Propriedades Territorial Rural (ITR) referente ao Município de Boa Esperança do Norte- Estado de Mato Grosso, com 20 páginas digitadas somente em um dos lados com o verso em branco e anexo, sendo a última página datada carimbada e assinada.

Boa Esperança do Norte – MT, 30 de abril de 2026.

Engenheira Agrônoma
CREA MT 42804

10. FOTOS







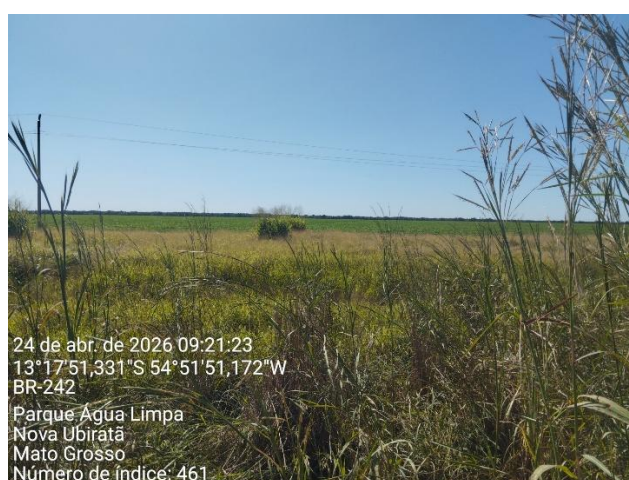
24 de abr. de 2026 09:20:46
13°17'51,487"S 54°51'51,759"W
BR-242
Parque Água Limpa
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 460



24 de abr. de 2026 09:09:40
13°14'2,381"S 54°59'41,01"W
BR-242
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 459



24 de abr. de 2026 09:42:33
13°20'47,164"S 54°38'31,164"W
MT-324
Parque Água Limpa
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 462



24 de abr. de 2026 09:21:23
13°17'51,331"S 54°51'51,172"W
BR-242
Parque Água Limpa
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 461



24 de abr. de 2026 09:43:08
13°20'46,833"S 54°38'31,546"W
MT-324
Parque Água Limpa
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 465



24 de abr. de 2026 09:42:45
13°20'47,133"S 54°38'31,218"W
MT-324
Parque Água Limpa
Nova Ubiratã
Mato Grosso
Número de índice: 463

