



DECRETO Nº 057, DE 21 DE OUTUBRO DE 2024

Diário Oficial de Contas do TCE/MT nº 3467, 23/10/2024

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COM CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E REFERÊNCIAIS DE MERCADO EM SEDE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GUSTAVO MELO, Prefeito do Município de Alto Araguaia, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso IV, do art. 71, da Lei Orgânica Municipal, e,

CONSIDERANDO ser de relevante interesse público a devida regulamentação do processo administrativo com fins do lançamento por ofício disposto no artigo 149 da Lei Federal nº 5.172/1966;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a avaliação dos imóveis para a composição da base de cálculo dos tributos de competência municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de se regularizar o órgão competente da Fazenda Municipal, para realização das avaliações imobiliárias de interesse da Administração;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a competência, os critérios a serem utilizados no processo de avaliação imobiliária, e;

CONSIDERANDO o processo de reavaliação dos bens imóveis de propriedade pública municipal.

DECRETA:

CAPÍTULO I DA REGULAMENTAÇÃO DO ITBI

SEÇÃO I

Do fator declaratório do contribuinte do lançamento tributário do ITBI.

Art. 1º Nos termos do § 2º, do Art. 51, da Lei Municipal nº 1.337, de 18 de dezembro de 2001, por meio do presente Decreto o Poder Executivo Municipal regulamenta o lançamento e a cobrança do ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis) segundo a jurisprudência majoritária construída em torno do assunto, especialmente do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

Parágrafo Único. De forma complementar, o responsável pela Secretária de Finanças e Planejamento poderá elaborar instrução normativa no intuito de viabilizar o inteiro teor da regulamentação do presente decreto garantindo a eficiência e eficácia dos atos administrativos tributários em questão.

Art. 2º Nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal dos bens e direitos imobiliários transmitido.

Parágrafo único. As informações cadastrais dispostas junto aos sistemas de informação tributária municipal não poderão ser o fator determinante para a fixação da base de cálculo do imposto, devendo ser adotado métodos comparativos objetivos para fixação da base de cálculo em especial quando a declaração por parte do valor venal por parte do contribuinte seja omissa ou contenha vícios.

Art. 3º De acordo com o artigo 35 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis será a transmissão da propriedade ou dos direitos reais imobiliários, ou, ainda, a cessão de direitos relativos ao imóvel.



Art. 4º Conforme previsto no artigo 147 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o lançamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis ocorrerá por meio da declaração feita pelo contribuinte que contará com presunção de veracidade quanto da existência do fato gerador bem como gozará de fé quando da comunicação do valor de mercado, que somente pode ser afastada pela administração tributária municipal mediante a devida instauração de processo administrativo próprio, nos termos do presente decreto regulamentar.

Parágrafo único. A administração tributária não deverá arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI, seja ele urbano ou rural, utilizando os valores da pauta do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.

Art. 5º A presunção de veracidade da declaração do valor da transação somente poderá ser questionada nas hipóteses em que a autoridade lançadora, mediante processo regular, identificar a existência de omissão, uso irregular de pautas referente a outros tributos cuja o lançamento não sejam baseados no valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado ou nas situações em que não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado.

Parágrafo único. A abertura de processo administrativo próprio para apurar elementos fundamentais para o lançamento do imposto deve respeitar o devido processo legal incluindo o contraditório e ampla defesa.

SEÇÃO II

Do lançamento do ITBI por declaração

Art. 6º O lançamento é efetuado com base na declaração do contribuinte ou terceiro interessado, de forma a apresentar à autoridade administrativa todas as informações sobre matéria de fato que sejam indispensáveis à verificação da ocorrência do fato gerador, da dimensão da base de cálculo e da titularidade do débito tributário.

Art. 7º O lançamento do fato gerador do ITBI terá início com o protocolo da declaração por parte do contribuinte da ocorrência do lançamento, nos termos do presente decreto, por meio do formulário próprio disponível no portal oficial da prefeitura ou junto ao setor tributário devidamente instruído com a documentação necessária para análise dos elementos constitutivos do lançamento.

§1º A documentação necessária para instruir a declaração no fato gerador de transferência imobiliária urbana será:

- I – solicitação da emissão da guia de recolhimento fornecida pela prefeitura devidamente preenchida;
- II – matrícula atualizada do imóvel, com ele devidamente identificado;
- III – contrato de compra e venda da propriedade, direitos reais ou transferência da posse mansa e pacífica, podendo este ser substituído por declaração administrativa própria ou escritura pública devidamente constituída;
- IV – dados necessários para qualificação do contribuinte e cópia do documento de identidade e documentos de constituição atualizado da pessoa física e administrador de pessoa jurídica;
- V – certidão negativa de débito do imóvel;
- VI – declaração de valor da transação do bem nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.712, de 25 de outubro de 1966;
- VII – atualização dos dados cadastrais do imóvel referentes ao parcelamento do solo, uso do bem e eventual edificação;

§2º A documentação necessária para instruir a declaração no fato gerador de transferência imobiliária rural será:

- I – solicitação da emissão da guia de recolhimento fornecida pela prefeitura devidamente preenchida;
- II – matrícula do imóvel atualizada, com o imóvel devidamente identificado;
- III – contrato de compra e venda da propriedade, direitos reais ou transferência da posse mansa e pacífica, podendo este ser substituído por escritura pública devidamente constituída;



IV – dados necessário para qualificação do contribuinte e cópia do documento de identidade e documentos de constituição atualizado da pessoa física e administrador de pessoa jurídica;

V – certidão negativa de débito do imóvel;

VI – declaração de valor da transação do bem nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.712, de 25 de outubro de 1966;

VII – Atualização dos dados cadastrais do imóvel como:

- a) área utilizada consolidada e atividades econômicas desempenhadas;
- b) infraestrutura construída;
- c) recursos hídricos;
- d) área de preservação permanente obrigatória;
- e) área de reserva legal;
- f) composição do solo da área consolidada por atividades econômicas;
- g) tipologia do relevo e vegetação;
- h) distância do imóvel do centro do município e modais viários de acesso a propriedade.

VIII) comprovante em inteiro teor do registro do imóvel junto ao Cadastro Ambiental Rural – CAR estadual, ou equivalente;

IX) última declaração junto a Secretaria da Receita Federal do imposto sobre a propriedade territorial rural (DITR).

X) as coordenadas Georreferenciadas da propriedade em KMZ.

Art. 8º Após o recebimento do protocolo de solicitação do lançamento do aludido imposto, caberá ao agente de fiscalização verificar a admissibilidade da declaração feita pelo contribuinte quanto a existência do fato gerador e o fornecimento de toda documentação necessária para tramitar o pedido de lançamento de imposto.

§ 1º Em havendo o vício no processo de declaração ou qualquer tipo de omissão, quer seja na declaração do valor da transação ou na apresentação da documentação comprobatória do fato que dá origem ao imposto, deverá com agente de tributação solicitar ao contribuinte complementação das informações necessárias.

§ 2º Não obtendo o agente de fiscalização a devida complementação por parte do contribuinte das informações necessária para o lançamento do imposto num prazo de 30 dias corridos, nos termos do artigo 148, da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, deverá se dar início ao processo Administrativo para verificação da ocorrência do fato gerador e a fixação da base cálculo caso seja verificado a existência da obrigação tributária de fato.

§ 3º Antes do início do processo administrativo de que trata o § 2º, o agente de fiscalização deverá comprovar a adoção das providências de que trata o § 1º, e, fundamentar o ato de início do Processo Administrativo.

Art. 9º Em se verificando a inexistência do fato gerador, quer seja pela ausência do fator de onerosidade ou mesmo da existência da transação de bens imobiliários, deverá o agente de fiscalização comunicar ao contribuinte declarante a impossibilidade de lançamento do imposto requerida.

Art. 10 Em se estabelecendo as condições mínimas para a realização do lançamento tributário deverá o agente de fiscalização verificar a possível existência de tributos municipais aplicados sobre o imóvel transacionado que estejam em aberto.

§1º Caso venha existir algum tributo que esteja com seu recolhimento em aberto e com sua data de vencimento expirada, deverá o contribuinte ser notificado para que possa sanar o crédito tributário débito tributário no prazo de 30 (trinta) dias corrido, antes do lançamento do novo imposto sob a Transmissão do bem imobiliário em questão.

§2º A existência de débitos tributários em aberto referente ao imóvel transacionado não impede a realização do lançamento do imposto sobre a Transmissão onerosa Inter vivos do mesmo bem desde que seja dado ciência ao adquirente da existência do mesmo débito e seja procedido com o lançamento do débito junto a Dívida Ativa municipal com a efetiva execução extrajudicial ou judicial do



mesmo.

Art. 11 Ao se verificar a regularidade de todas as informações presentes na declaração do contribuinte quanto ao objeto do fato gerador, a declaração da base de cálculo e a qualificação de todos os contribuintes, bem como dos terceiros interessados que porventura possam existir, ficará o agente de fiscalização responsável pela concretização do lançamento de imposto por declaração com a devida geração do boleto para arrecadação do tributo nos termos do código tributário.

SUBSEÇÃO ÚNICA **Do pedido de reconhecimento de imunidade**

Art. 12 Poderá o contribuinte quando se configurar a transação onerosa da propriedade imobiliária ou mesmo de forma preventiva, requerer junto à administração tributária municipal o reconhecimento da imunidade tributária com fundamento no inciso I, do parágrafo segundo, do artigo 156 da Constituição federal.

Parágrafo Único Ainda que a declaração do contribuinte seja no sentido de requerer o reconhecimento da não incidência do imposto, deverão ser anexados junto ao pedido toda a documentação descrita no artigo sétimo do presente decreto regulamentar.

SEÇÃO III **Da imprecisão das informações prestadas pelo contribuinte no momento da declaração do fato gerador**

Art. 13 Se mesmo diante do requerimento do agente de fiscalização o contribuinte não providenciar a complementação da documentação necessária para realizar a avaliação das informações prestadas no momento da declaração do fato gerador, deverá ser aberto o processo administrativo regular para a fixação de todos os elementos necessários para o lançamento do ITBI por ofício, nos termos do artigo 148 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Parágrafo único O lançamento deverá ser efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

I - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária;

II - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;

III - quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória;

IV - quando se comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação;

V - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;

VI - quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade.

Art. 14 No momento da abertura do processo de lançamento por ofício o agente de fiscalização deverá transferir a análise dos fatos e procedimento que deram razão ao início do processo de lançamento por ofício a uma comissão devidamente constituída para que proceda com a apuração dos fatos.

§ 1º Nos termos do § 9º, do Art. 51, da Lei Municipal nº 1.337, de 18 de dezembro de 2001, que instituiu o Código Tributário Municipal, o contribuinte que não concordar com teor da decisão tomada no processo administrativo regular poderá apresentar impugnação dentro do prazo de 30 (trinta) dias ao chefe da pasta da secretaria de Finanças e Planejamento.

§ 2º A impugnação de que trata o parágrafo anterior, deverá ser instruída com o laudo técnico



de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

SEÇÃO IV

Da regulamentação da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários

Art. 15 Nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional, fica regulamentada a Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários, que terá por objetivo avaliar, mediante procedimentos aqui fixados, o valor de imóveis por arbitramento e estimativa para fins de base de cálculo dos tributos municipais.

Parágrafo único Em havendo previsão legal, a Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários poderá receber atribuições distintas da prevista no presente decreto.

Art. 16 A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários será composta por até 5 (cinco) membros, sendo 3 (três) titulares e 2 (suplentes), preferencialmente servidores públicos municipais ocupantes dos cargos de engenharia ou de arquitetura, bem como dos funcionários da carreira de fiscalização tributária, obras e postura e da Secretaria de Finanças.

§ 1º A designação dos membros será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de portaria específica, que designará um dos seus membros como presidente.

§ 2º O mandato da Comissão será de 2 (dois) ano, permitida uma recondução da totalidade de seus membros.

§ 3º A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários ficará inscrita sob a gestão da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento e terá seu orçamento vinculado a esta pasta.

§ 4º A composição dos membros deverá ter ao menos 1 (um) Profissional de engenharia ou arquitetura.

Art. 17 Os processos serão distribuídos aos membros da comissão, que se reunir-se-ão sempre que necessário, vez que deverão ser devolvidos no prazo de 15 (quinze) dias, com o respectivo relatório, podendo o Presidente, em casos excepcionais dilatar esse prazo, no máximo, por igual período.

Parágrafo único Em se tratando de processo de relevante complexidade poderá o presidente a pedido dos membros suspender o prazo processual para fins de realização de diligências com o intuito de sanar divergências ou suprir lacunas nas declarações do contribuinte ou interessado.

Art. 18 Em havendo demanda as realizações das audiências de análise de processo ocorrerão semanalmente em local, dia e hora designados pelo Presidente, por meio de comunicação eletrônica a cada membro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, para deliberar acerca dos processos e aprovar os laudos emitidos pelos membros da comissão.

Parágrafo único Excepcionalmente a participação dos membros da comissão ou mesmo a própria audiência poderá ser realizada na modalidade virtual, primando sempre pela efetividade, eficiência, razoabilidade e economicidade.

SUBSEÇÃO I

Da competência da comissão

Art. 19 São atribuições da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários:

I – elaborar laudo de avaliação, detalhado e conclusivo do imóvel, objetivando respaldar o Poder Executivo de dados suficientes e inequívocos acerca do preço de mercado dos imóveis rurais e urbanos dentro do processo administrativo tributário específico.

II – avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de transação de propriedade, de direitos reais ou para fins de reavaliação patrimonial;

III – avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal;

IV – auxiliar, sob demanda, no processo de atualização da Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais e na composição da pauta anual do Valor da Terra Nua.

Parágrafo único no laudo de avaliação, além do valor, deverão constar detalhadamente



as condições e características do imóvel.

Art. 20 A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários é competente para avaliar os imóveis próprios do Município de Alto Araguaia - MT para os fins mencionados no presente decreto regulamentar, bem como os Imóveis de terceiros quando a finalidade e a destinação forem públicas e/ou houver interesse do Município.

Art. 21 Para cumprir os objetivos fixados neste Decreto, além dos mecanismos previstos no Código Tributário Municipal, a Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas ou referenciais quando da elaboração do laudo de avaliação:

I – o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II – as normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, pelo Conselho Regional de Engenharia e pelo Conselho Regional de Arquitetura;

III – a Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais materializada em anexo no presente decreto regulamentar;

IV – a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

V – a finalidade e a dimensão da atividade a ser desempenhada no local;

SUBSEÇÃO II Da denúncia espontânea

Art. 22 A instalação do processo administrativo regular revisão do lançamento só poderá ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública de constituir o crédito tributário, nos termos do artigo 173 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Art. 23 Admite-se a hipótese da denúncia espontânea da ocorrência do fato gerador ou da fixação do valor da transação, desde que protocolada na fase inicial de instrução do processo administrativo regular que visa o arbitramento dos valores de base de cálculo, desde que acompanhada, do pagamento ou parcelamento do tributo devido e dos juros de mora.

Art. 24 Não se considera espontânea a denúncia apresentada após a fase de instrução com a apresentação da contestação por parte do contribuinte ou responsável solidário.

CAPÍTULO II Da Média Ponderada dos Valores Rurais de Mercado

SEÇÃO I Da finalidade

Art. 25 Dentro do processo administrativo regular, a Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários, terá por finalidade subsidiar sempre que solicitado as tomadas de decisão que tenham por objetivo o arbitramento dos valores de base de cálculo do imposto sobre transmissão "intervivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, nos termos dos artigos 38, 148 e 149 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Parágrafo único Para os efeitos da presente lei, aplicam-se as definições para os temas seguintes:

I - benfeitoria: é toda obra realizada pelo homem na estrutura de um bem, com o propósito de conservá-lo, melhorá-lo ou proporcionar prazer ao seu proprietário.

II - benfeitorias necessárias: São aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitam que ele se deteriore.

III - benfeitorias úteis: São obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel.



IV - benfeitorias voluptuárias: Não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável.

V - benfeitoria não reprodutiva: São as benfeitorias que não geram renda diretamente.

VI - benfeitoria reprodutiva: São as benfeitorias que geram renda diretamente como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

VII - curto prazo: Período reduzido, de até um ano, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas, utilizado principalmente para dimensionar o valor de um determinado cultivo ou benfeitoria.

VIII - fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras;

IX - fator de situação: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

X - funcionalidade de benfeitoria: Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.

XI - imóvel rural: Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

XII - situação do imóvel: Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.

XIII - terra bruta: Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

XIV - terra cultivada: Terra com cultivo agrícola.

XV - terra nua: Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

XVI - valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

XVII - custo de oportunidade do capital: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez.

XVIII - valor de mercado de um imóvel rural: baseando-se na concorrência de mercado e lei de oferta e procura, pode ser definido como o preço médio praticado nas vendas de propriedades com características similares naquele momento naquele mercado.

XIX - valor real de um imóvel rural: corresponde ao valor nominal pago pela propriedade rural depois de ajustado em relação à inflação (ou deflação), com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro com base de pesquisa semelhante.

XX - valor nominal de um imóvel rural: é o valor dos preços vigentes no momento de realização da aquisição, não sendo ajustados pela inflação ou por reavaliação.

Art. 26 por princípio, a Média Ponderada dos Valores Rurais de Mercado deve ter por características os seguintes requisitos:

I – ser acessível, de fácil entendimento permitindo tanto ao contribuinte como ao servidor público o domínio de sua aplicação;

II – de ampla aplicação, englobando todas as demandas de avaliação rural do município;

III – flexível, adaptando-se a realidade da propriedade rural a ser examinada;

IV – executado em fases, garantindo a maior segurança no resultado;

V – adaptável, permitindo revisões periódicas de forma a manter o máximo de eficiência no resultado.

Parágrafo único Para fins do presente decreto, entende-se como finalidade a aplicação do solo para o qual ele se destina, a saber:

I – lazer e recreação;

II – produção agropastoril;

III – exploração mineral;



- IV – preservação;
- V – exploração natural das florestas.

Art. 27 Em análise preliminar do processo de aptidão deverá ser a classificação da capacidade do uso da terra ou aptidão agrícola para fins de fixação tanto do uso efetivo como do potencial destinação do uso da terra.

Parágrafo único A ausência ou a presença, em maior ou em menor grau de limitações, servirá de base para o enquadramento das terras em classes de aptidão ou capacidade de uso agrícola.

SEÇÃO II

Da fixação base de cálculo no lançamento do imposto

Art. 28 A base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, é o valor venal de mercado dos bens ou direitos transmitidos.

§1º Na impossibilidade de se estabelecer o valor venal de mercado, o valor do imóvel rural pode ser definido com base em parâmetros de referência que considerem características, circunstâncias e localizações assemelhadas.

§2º O emprego da avaliação comparativa de valor de mercado não deve ser preterida em favor do uso do valor real do bem por meio da adequação do valor pago pela propriedade rural por índices de inflação.

§3º O arbitramento do valor da propriedade rural por meio do emprego do Valor Real deverá ser utilizado quando se tratar de aquisição de um bem de forma onerosa fora do processo de livre concorrência nos termos do decreto regulamentar.

Art. 29 Nos termos do artigo 147 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, por se tratar de um lançamento por declaração do contribuinte, a base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, terá na manifestação do sujeito passivo ou do substituto tributário, a presunção de veracidade dos valores praticados, apenas podendo ser afastada por lançamento de ofício após a devida instalação do processo administrativo regular apropriado que deverá ser observado o direito ao contraditório, ampla defesa, impessoalidade razoabilidade e o devido processo legal.

SEÇÃO III

Da classificação do imóvel rural

Art. 30 A classificação do imóvel rural para fim de avaliação deverá levar em consideração as seguintes características:

I – em relação a sua dimensão o porte do imóvel poderá ser:

- a) pequeno – até 5 módulos fiscais;
- b) médio – de 5 a 15 módulos fiscais;
- c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

II – com relação a sua utilização (finalística) o imóvel poderá ser:

- a) Agricultura de alto rendimento;
- b) Agricultura de médio rendimento;
- c) Exploração Mista - Agricultura e pecuária;
- d) Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;
- e) Pecuária - Pastagem nativa;
- f) Agroindustrial;
- g) Lazer e turismo;
- h) Silvicultura;
- i) não explorado (VEGETAÇÃO NATIVA);



- j) Área de preservação permanente;
- k) de agricultura de alto rendimento;

§2º No caso de o mesmo imóvel desenvolver duas ou mais características de utilização, o processo de avaliação deverá levar em consideração a utilização imóvel de forma proporcional conforme a área empregada para a realização da atividade.

Art. 31 Para fins de avaliação de imóveis rurais, as propriedades ou suas frações deverão ser enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, descrito no anexo II, devendo, sempre que possível, ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

§1º Quanto ao seu estágio de exploração atual, as propriedades rurais poderão ser classificadas como:

- I – Terra bruta;
- II – Terra nua;
- III – Terra cultivada.

§2º Quanto aos tipos de benfeitorias, as propriedades rurais poderão ser classificadas como:

- I – Produção vegetal (culturas permanentes e de longo ciclo);
- II – Construções e instalações ligadas a produção;
- III – Construções e instalações não ligadas a produção;
- IV – Obras e trabalhos de melhoria das terras.

§3º A depreciação deve levar em conta tanto os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação como os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

§4º Para a identificação do valor econômico das culturas de ciclo longo nos primeiros anos de implantação, recomenda-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de implantação, incluídos os custos diretos e indiretos.

§5º Nas pastagens, emprega-se o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

§6º Para a identificação do valor da terra em conjunto com a sua floresta nativa, a regra será a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, salvo quando existir exploração econômica autorizada pelo órgão competente, quando deverá ser utilizado o método da capitalização da renda, onde deverão considerados os custos diretos e indiretos.

Art. 32 Quando a avaliação da propriedade incluir o valor das terras em conjunto com benfeitorias, deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com os modelos fornecidos pela Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais em anexo, levando em consideração a localização, área, tipos de solos, benfeitorias, e equipamentos imobilizados.

Parágrafo único Na falta de informações ou de modelos de referência contendo os dados do mercado, poderá ser utilizado o método da capitalização da renda.

Art. 33 Quando as benfeitorias tiverem prazo de vida útil igual ou inferior a um ano ou se tratar de despesas de conservação e reparos, os custos correspondentes deverão ser considerados para fins contábeis como despesas operacionais.

Art. 34 Quando as benfeitorias e as melhoria das terras não tiver sido contempladas em outros itens da avaliação, a identificação do valor deve ser feita pelo custo de reedição, devendo ser demonstrado por meio de memorial de cálculo a forma pela qual o valor foi obtido.

Art. 35 Por se tratar de bens que não incorporam a propriedade os equipamentos, máquinas agrícolas, animais e culturas de ciclo curto não deverão compor o valor venal de mercado para fins de base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis.



Art. 36 Os recursos hídricos presentes na propriedade poderão ser avaliados pelo método da capitalização da renda, quando houver explorações econômicas agregado.

SEÇÃO V Do Método de avaliação do imóvel

Art. 37 A metodologia escolhida deve ser compatível com as características da propriedade rural avaliada bem como os dados de mercado disponíveis.

Parágrafo único Após a publicação do presente decreto, todas as transações e avaliações deverão ser lançadas em um cadastro georreferenciado contendo informações precisas da localização das propriedades transacionadas, suas características e dos valores envolvido a fim de manter estatisticamente atualizada a Média Ponderada de Valores de Mercado Rurais.

Art. 38 O laudo de avaliação a ser produzido deverá ser sintético, editado de forma sucinta contendo apenas as informações necessárias para a compreensão de sua conclusão, devendo conter as seguintes informações:

- I - identificação pelos membros pela confecção da avaliação;
- II – identificação do servidor administração fazendária responsável pelo processo administrativo regular;
- III – qualificação do contribuinte;
- IV – relatório contendo:
 - a) Descrição da configuração do fato gerador;
 - b) Características da propriedade;
 - c) Planta de localização da propriedade;
 - d) Diagnóstico de mercado.
- V – fundamentação contendo:
 - a) Descrição do método utilizado;
 - b) Descrição da análise fundamentada;
 - c) Fontes de dados de mercado utilizadas;
- VI – conclusão contendo:
 - a) Resultado da avaliação do imóvel;
 - b) Responsável pela realização da avaliação;
 - c) Prazo de realização da avaliação;
 - d) Prazo e local para interpor recurso de avaliação;
 - e) Notas explicativas relevantes ao processo de avaliação;

§1º Ao iniciar o procedimento de avaliação, deverá ser elencada toda a documentação da propriedade a ser examinada incluindo:

- I – matrícula junto ao cartório de ofício atualizada;
- II – cadastro junto aos órgãos de controle ambiental;
- III – declaração expedida junto a Secretaria da Receita Federal do último exercício;
- IV – documento utilizado para realizar a transferência da propriedade ou dos direitos reais sobre imóveis;
- V – questionário contendo informações econômicas da propriedade a ser obtida juntamente com o contribuinte;

§2º Na impossibilidade de se realizar o levantamento da documentação ideal ou estes possuírem eventuais incoerências, o responsável pela avaliação deverá solicitar a suspensão do prazo para o agente responsável pelo processo administrativo, até que sejam realizadas todas as diligências necessárias para sanar as dúvidas proveniente da falta de informação.

§3º Por se tratar de um imposto com o lançamento originário por meio de declaração, caso o contribuinte obste o processo de levantamento das informações o avaliador deverá fazer constar o fato junto as notas explicativas, devendo demonstrar qual o impacto da insuficiência ou incoerência da informação na conclusão da avaliação.

§4º A fundamentação levará em conta a confiabilidade das informações, qualidade e



quantidade dos dados amostrais disponíveis, a declaração do contribuinte, os relatórios expedidos por órgãos os quais o fisco municipal mantenha algum tipo de convênio e vistoria realizada juntamente a propriedade.

§5º As características da propriedade deverão incluir:

I – descrição da região onde se encontra a propriedade;

II – descrição detalhada das terras;

III – construções, instalações;

IV – produções vegetais;

V – obras e trabalhos de melhoria das terras.

SUBSEÇÃO I

Do método comparativo de dados

Art. 39 Em sendo possível a identificação dos valores preteridos por meio da presente Média Ponderada de Valores de Mercado ou de forma subsidiária por qualquer outra Planta de Valores de Mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, deve-se utilizar o método comparativo direto de dados.

Art. 40 O Método comparativo de dados deverá ser realizado com base na informação obtida na pela Média Ponderada de Valores, podendo ser realizado consulta subsidiária aos dados obtidos em pesquisa mercadológica dos preços praticados primeiramente na região onde se encontra a propriedade analisada (anexo I), no restante do município, e por fim nos municípios limítrofes sempre levando em consideração as informações produzidas a partir de atributos semelhantes aos atributos da propriedade em avaliação.

SUBSEÇÃO II

Do método Evolutivo

Art. 41 O meio do Método Evolutivo tem por intenção realizar de forma separada a avaliação da terra, e das eventuais culturas de longo prazo, construções e instalações e obras e trabalhos de melhoria das terras, somando os valores obtidos para só então definir o valor global do imóvel.

Parágrafo único Na construção do valor global da propriedade, o levantamento do valor da terra preferencialmente deverá ser dar pelo Método Comparativo Direto de Dados, utilizando-se tratamento de fatores ou inferência estatística, e a construção das edificações não discriminadas na presente na Ponderação Métrica de Valores de Mercado, pelo Método da Quantificação de Custo, empregando-se, basicamente, o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB, incluídos o BDI e a depreciação.

Art. 42 A composição do valor total da propriedade rural avaliando pode ser obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores contido na presente Média Ponderada de Valores de Mercado Rural, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, conforme demonstrado a seguir:

$$VTI = MPVMR + VBR + VBNR + AA - PA$$

VTI - valor total do imóvel;

MPVMR – média ponderada de valores;

VBR - valor das benfeitorias reprodutivas;

VBNR - valor das benfeitorias não reprodutivas;

AA - valor do ativo ambiental, quando relevante;

PA - valor do passivo ambiental, quando relevante.

§1º Na aplicação do método evolutivo é necessário que o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados utilizando primeiramente a Média Ponderada de Valores de Mercado, e, subsidiariamente os dados obtidos dentro da zona de influência da propriedade nos termos do anexo.



§2º Os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras caso não estejam contemplados pela Média Ponderada de Valores de Mercado Rural, deverão ser aferidos preferencialmente a partir do método comparativo direto de custo ou na dificuldade deste pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda.

§3º O método da capitalização da renda é um procedimento onde os valores da benfeitoria reprodutiva poderão ser obtidos a partir da antecipação de vencimentos convertendo a valores presente.

§4º Em caso se mostre de difícil obtenção do valor da benfeitoria reprodutiva nos termos do parágrafo anterior, poderá ser empregado a análise do custo de formação, devendo ser considerados apenas os custos diretamente relacionados concepção da benfeitoria analisada.

SEÇÃO VI

Do processo administrativo regular

Art. 43 Para as propriedades com área inferior a 100 ha, bem como as propriedades localizadas nas áreas limítrofes aos núcleos urbanos consolidados definidos em lei, o processo administrativo regular para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao atendimento ao contribuinte da prefeitura devendo este ser analisado de forma célere e monocrática.

§1º O prazo para a apreciação da peça inicial por parte do agente fiscalizador será de 20 (vinte) dias podendo ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

§2º A peça inicial poderá ser proposta eletronicamente e deverá ser instruído com os documentos elencados no presente Decreto Regulamentar.

§3º Sendo a documentação insuficiente para a apreciação do pedido, o agente analisador poderá realizar diligências até a propriedade que compõe o objeto do recurso.

Art. 44 Da peça inicial responsável pela abertura do processo administrativo regular caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias corridos ao chefe do setor de tributos.

Art. 45 Da contestação a decisão do processo administrativo caberá contestação por parte tanto do servidor como do contribuinte no prazo de 15 (quinze) corridos com endereçamento ao chefe do setor de tributos para que a decisão seja reavaliada.

§1º Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica esta mantida, devendo ser dado ciência ao contribuinte de seu inteiro teor.

§2º No caso de a decisão da primeira instância ser reformulada, deverá ser providenciada a retificação do lançamento de ofício junto à Administração Tributária Municipal.

SEÇÃO VII

Do processo administrativo regular ordinário

Art. 46 Para as demais propriedades, caberá abertura de processo nos termos do Código Tributário Municipal, por meio de peça inicial eletrônica ou física por parte do agente fiscalizador em um prazo de 30 (trinta) dias, com o suporte da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários podendo o prazo de duração ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

SEÇÃO VIII

Demais aspectos do recurso

Art. 47 Apenas o contribuinte responsável pelo pagamento do tributo ou seu procurador é competente para requerer a revisão do valor venal de sua propriedade.

Parágrafo único. Nos casos em que existam responsáveis subsidiários pelo recolhimento do imposto estes também poderão requerer a revisão do valor venal.

Art. 48 No ato da abertura do processo regular o contribuinte deverá realizar a revisão de seu cadastro na central de atendimento ao contribuinte fornecendo obrigatoriamente:



I – O endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação, nos termos do Decreto Regulamentar;

II – Os dados do contribuinte e de seus representantes legais nos termos do Decreto Regulamentar.

Art. 49 A notificação do contribuinte sobre qualquer ato praticado pela Administração Tributária Municipal, será realizada, preferencialmente por meio de correio eletrônico ou DTE(domicílio tributário eletrônico).

Parágrafo único Considerará a notificação entregue:

I – no 1º dia útil após o envio do correio eletrônico;

II – no ato do recebimento da notificação por meio da DTE (domicílio tributário eletrônico).

Art. 50 Diante da impossibilidade de realizar a notificação por meio do correio eletrônico ou pelo DTE(domicílio tributário eletrônico), a Administração Pública Municipal poderá promover a notificação por meio de edital junto a imprensa oficial, comunicação pessoal por agente da prefeitura com competência específica em portaria emitida pelo Chefe do Poder Executivo ou por outrem indicado por ele para esta função, pelo Serviços de Correio ou por meio do comparecimento do contribuinte junto à Administração Tributária Municipal.

Parágrafo único Considerará a notificação entregue:

I – no dia seguinte à publicação do edital no Diário Oficial do Município;

II – no ato da entrega quando realizada por agente da Administração Pública Municipal;

III – no ato do recebimento da notificação da comunicação pessoal promovida pelo agente público designado;

IV – 07 (sete) dias corridos após a postagem dos correios;

V – no ato da notificação por meio do comparecimento pessoal do contribuinte junto a administração Pública Municipal.

SEÇÃO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51 Os valores descritos na presente Média Ponderada de Valores Imobiliários estão expressos em moeda corrente somente podendo ser atualizado mediante novo levantamento de preços praticados no mercado promovido pela administração municipal.

Art. 52 A distribuição das zonas fiscais foi realizada segundo seus aspectos geográficos nos termos do anexo do presente decreto.

Art. 53 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 54 Revogam-se as disposições em contrário.

Alto Araguaia - MT, 21 de outubro de 2024

GUSTAVO DE MELO ANICÉZIO
Prefeito Municipal



ANEXO I DISTRIBUIÇÃO DAS FAIXAS FISCAIS

01 - RIO ARAGUAIA / COUTO MAGALHÃES	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 40.220,59	R\$ 48.839,28	R\$ 57.457,98	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 19.305,88	R\$ 23.442,86	R\$ 27.579,83	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 20.311,40	R\$ 24.663,84	R\$ 29.016,28	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 18.501,47	R\$ 22.466,07	R\$ 26.430,67	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 16.892,65	R\$ 20.512,50	R\$ 24.132,35	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 16.088,23	R\$ 19.535,71	R\$ 22.983,19	hectare
Agroindustrial;	R\$ 17.898,16	R\$ 21.733,48	R\$ 25.568,80	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 15.484,93	R\$ 18.803,12	R\$ 22.121,32	hectare
Silvicultura;	R\$ 11.503,09	R\$ 13.968,03	R\$ 16.432,98	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 11.749,58	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 12.653,40	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 10.845,77	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 4.729,07	hectare

02 - ÁGUA EMENDADA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 42.810,22	R\$ 51.983,83	R\$ 61.157,45	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 20.548,90	R\$ 24.952,24	R\$ 29.355,58	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 21.619,16	R\$ 26.251,84	R\$ 30.884,51	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 19.692,70	R\$ 23.912,56	R\$ 28.132,43	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 17.980,29	R\$ 21.833,21	R\$ 25.686,13	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 17.124,09	R\$ 20.793,53	R\$ 24.462,98	hectare
Agroindustrial;	R\$ 19.050,55	R\$ 23.132,81	R\$ 27.215,07	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 16.481,93	R\$ 20.013,78	R\$ 23.545,62	hectare
Silvicultura;	R\$ 12.243,72	R\$ 14.867,38	R\$ 17.491,03	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 12.506,09	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 13.468,09	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 11.544,08	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 4.620,07	hectare

03 - PARAISO ASPAR	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 37.223,49	R\$ 45.199,96	R\$ 53.176,42	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 17.867,28	R\$ 21.695,98	R\$ 25.524,68	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 18.797,86	R\$ 22.825,98	R\$ 26.854,09	hectare



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA
CNPJ: 03.579.836/0001-80

Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 17.495,04	R\$ 21.243,98	R\$ 24.992,92	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 16.006,10	R\$ 19.435,98	R\$ 22.865,86	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 14.889,40	R\$ 18.079,98	R\$ 21.270,57	hectare
Agroindustrial;	R\$ 16.564,45	R\$ 20.113,98	R\$ 23.663,51	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 14.331,05	R\$ 17.401,98	R\$ 20.472,92	hectare
Silvicultura;	R\$ 10.645,92	R\$ 12.927,19	R\$ 15.208,46	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 10.874,05	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 11.710,51	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 10.037,58	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 4.364,65	hectare

04 - PARAISO 364	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 34.889,48	R\$ 42.365,80	R\$ 49.842,12	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 16.746,95	R\$ 20.335,58	R\$ 23.924,22	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 17.619,19	R\$ 21.394,73	R\$ 25.170,27	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 17.095,85	R\$ 20.759,24	R\$ 24.422,64	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 15.700,27	R\$ 19.064,61	R\$ 22.428,95	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 13.955,79	R\$ 16.946,32	R\$ 19.936,85	hectare
Agroindustrial;	R\$ 15.525,82	R\$ 18.852,78	R\$ 22.179,74	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 13.432,45	R\$ 16.310,83	R\$ 19.189,22	hectare
Silvicultura;	R\$ 9.978,39	R\$ 12.116,62	R\$ 14.254,85	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 10.192,22	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 10.976,23	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 9.408,20	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 3.840,17	hectare

05 - RIO ARAGUAIA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 32.731,96	R\$ 39.745,95	R\$ 46.759,94	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 15.711,34	R\$ 19.078,06	R\$ 22.444,77	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 16.529,64	R\$ 20.071,70	R\$ 23.613,77	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 16.365,98	R\$ 19.872,97	R\$ 23.379,97	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 15.711,34	R\$ 19.078,06	R\$ 22.444,77	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 13.420,10	R\$ 16.295,84	R\$ 19.171,58	hectare
Agroindustrial;	R\$ 14.565,72	R\$ 17.686,95	R\$ 20.808,17	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 12.601,80	R\$ 15.302,19	R\$ 18.002,58	hectare
Silvicultura;	R\$ 9.361,34	R\$ 11.367,34	R\$ 13.373,34	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 9.909,65	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 10.671,93	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 9.147,37	hectare



área degradada/não aproveitável			R\$ 3.622,81	hectare
---------------------------------	--	--	--------------	---------

06 - GRACIOSA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 29.104,85	R\$ 35.341,61	R\$ 41.578,36	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 13.970,33	R\$ 16.963,97	R\$ 19.957,61	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 14.697,95	R\$ 17.847,51	R\$ 20.997,07	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 15.134,52	R\$ 18.377,64	R\$ 21.620,75	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 14.261,38	R\$ 17.317,39	R\$ 20.373,40	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 11.932,99	R\$ 14.490,06	R\$ 17.047,13	hectare
Agroindustrial;	R\$ 12.951,66	R\$ 15.727,01	R\$ 18.502,37	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 11.205,37	R\$ 13.606,52	R\$ 16.007,67	hectare
Silvicultura;	R\$ 8.323,99	R\$ 10.107,70	R\$ 11.891,41	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 8.966,12	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 9.655,83	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 8.276,42	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 3.297,02	hectare

07 - VALE ENCANTADO	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 26.929,71	R\$ 32.700,36	R\$ 38.471,01	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 12.926,26	R\$ 15.696,17	R\$ 18.466,08	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 13.599,50	R\$ 16.513,68	R\$ 19.427,86	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 14.407,39	R\$ 17.494,69	R\$ 20.581,99	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 13.599,50	R\$ 16.513,68	R\$ 19.427,86	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 11.310,48	R\$ 13.734,15	R\$ 16.157,82	hectare
Agroindustrial;	R\$ 11.983,72	R\$ 14.551,66	R\$ 17.119,60	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 10.367,94	R\$ 12.589,64	R\$ 14.811,34	hectare
Silvicultura;	R\$ 7.701,90	R\$ 9.352,30	R\$ 11.002,71	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 8.439,08	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 9.088,24	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 7.789,92	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.991,60	hectare

08 - MT 299	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 23.938,24	R\$ 29.067,86	R\$ 34.197,48	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 11.490,35	R\$ 13.952,57	R\$ 16.414,79	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 12.088,81	R\$ 14.679,27	R\$ 17.269,73	hectare



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA
CNPJ: 03.579.836/0001-80

Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 12.926,65	R\$ 15.696,64	R\$ 18.466,64	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 12.208,50	R\$ 14.824,61	R\$ 17.440,71	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 10.054,06	R\$ 12.208,50	R\$ 14.362,94	hectare
Agroindustrial;	R\$ 10.652,52	R\$ 12.935,20	R\$ 15.217,88	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 9.216,22	R\$ 11.191,13	R\$ 13.166,03	hectare
Silvicultura;	R\$ 6.846,34	R\$ 8.313,41	R\$ 9.780,48	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 7.628,77	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 8.215,60	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 7.041,95	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.868,29	hectare

09 - ARAGUAIA DIREITA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 20.359,82	R\$ 24.722,63	R\$ 29.085,45	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 9.772,71	R\$ 11.866,86	R\$ 13.961,02	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 10.281,71	R\$ 12.484,93	R\$ 14.688,15	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 11.096,10	R\$ 13.473,83	R\$ 15.851,57	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 10.485,30	R\$ 12.732,16	R\$ 14.979,01	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 8.754,72	R\$ 10.630,73	R\$ 12.506,74	hectare
Agroindustrial;	R\$ 9.060,12	R\$ 11.001,57	R\$ 12.943,03	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 7.838,53	R\$ 9.518,21	R\$ 11.197,90	hectare
Silvicultura;	R\$ 5.822,91	R\$ 7.070,67	R\$ 8.318,44	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 6.704,66	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 7.220,40	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 6.188,92	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.857,43	hectare

10 - RIO DE PEIXE BURITI	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 18.041,55	R\$ 21.907,59	R\$ 25.773,64	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 8.659,94	R\$ 10.515,65	R\$ 12.371,35	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 9.110,98	R\$ 11.063,33	R\$ 13.015,69	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 9.922,85	R\$ 12.049,18	R\$ 14.175,50	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 9.381,60	R\$ 11.391,95	R\$ 13.402,29	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 7.757,87	R\$ 9.420,27	R\$ 11.082,67	hectare
Agroindustrial;	R\$ 8.028,49	R\$ 9.748,88	R\$ 11.469,27	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 6.946,00	R\$ 8.434,42	R\$ 9.922,85	hectare
Silvicultura;	R\$ 5.159,88	R\$ 6.265,57	R\$ 7.371,26	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 6.228,72	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 6.707,85	hectare



Área de preservação permanente			R\$ 5.749,58	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.791,32	hectare

11 - LAGOA DOS VEADOS	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 16.432,67	R\$ 19.953,95	R\$ 23.475,24	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 7.887,68	R\$ 9.577,90	R\$ 11.268,12	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 8.298,50	R\$ 10.076,75	R\$ 11.855,00	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 9.037,97	R\$ 10.974,67	R\$ 12.911,38	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 8.544,99	R\$ 10.376,06	R\$ 12.207,12	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 7.230,37	R\$ 8.779,74	R\$ 10.329,11	hectare
Agroindustrial;	R\$ 7.312,54	R\$ 8.879,51	R\$ 10.446,48	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 6.326,58	R\$ 7.682,27	R\$ 9.037,97	hectare
Silvicultura;	R\$ 4.699,74	R\$ 5.706,83	R\$ 6.713,92	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 5.847,82	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 6.297,66	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 5.397,99	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.498,33	hectare

12 - ARAGUAINHA ESQUERDA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 15.249,47	R\$ 18.517,22	R\$ 21.784,96	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 9.302,18	R\$ 11.295,50	R\$ 13.288,83	hectare
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 8.844,69	R\$ 10.739,99	R\$ 12.635,28	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 8.387,21	R\$ 10.184,47	R\$ 11.981,73	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 7.929,73	R\$ 9.628,95	R\$ 11.328,18	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 6.709,77	R\$ 8.147,58	R\$ 9.585,38	hectare
Agroindustrial;	R\$ 6.786,02	R\$ 8.240,16	R\$ 9.694,31	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 5.871,05	R\$ 7.129,13	R\$ 8.387,21	hectare
Silvicultura;	R\$ 4.361,35	R\$ 5.295,92	R\$ 6.230,50	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 5.750,75	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 6.193,12	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 5.308,38	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.423,65	hectare

13 - PEDRA FURADA	VALORES			UNIDADE
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% até 100%	
Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;	R\$ 13.632,67	R\$ 16.553,95	R\$ 19.475,24	hectare
Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;	R\$ 8.315,93	R\$ 10.097,91	R\$ 11.879,90	hectare



Cultura permanente - agricultura de rendimento único	R\$ 8.043,27	R\$ 9.766,83	R\$ 11.490,39	hectare
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	R\$ 7.634,29	R\$ 9.270,21	R\$ 10.906,13	hectare
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	R\$ 7.225,31	R\$ 8.773,60	R\$ 10.321,88	hectare
Pecuária - Pastagem nativa;	R\$ 5.998,37	R\$ 7.283,74	R\$ 8.569,11	hectare
Agroindustrial;	R\$ 6.066,54	R\$ 7.366,51	R\$ 8.666,48	hectare
Lazer e turismo;	R\$ 5.248,58	R\$ 6.373,27	R\$ 7.497,97	hectare
Silvicultura;	R\$ 3.898,94	R\$ 4.734,43	R\$ 5.569,92	hectare
SEM ATIVIDADE ECONOMICA DIRETA			Valor médio	
não explorado (vegetação nativa) com reserva legal;			R\$ 5.575,49	hectare
não explorado (vegetação nativa) sem reserva legal;			R\$ 6.004,37	hectare
Área de preservação permanente			R\$ 5.146,60	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.288,84	hectare

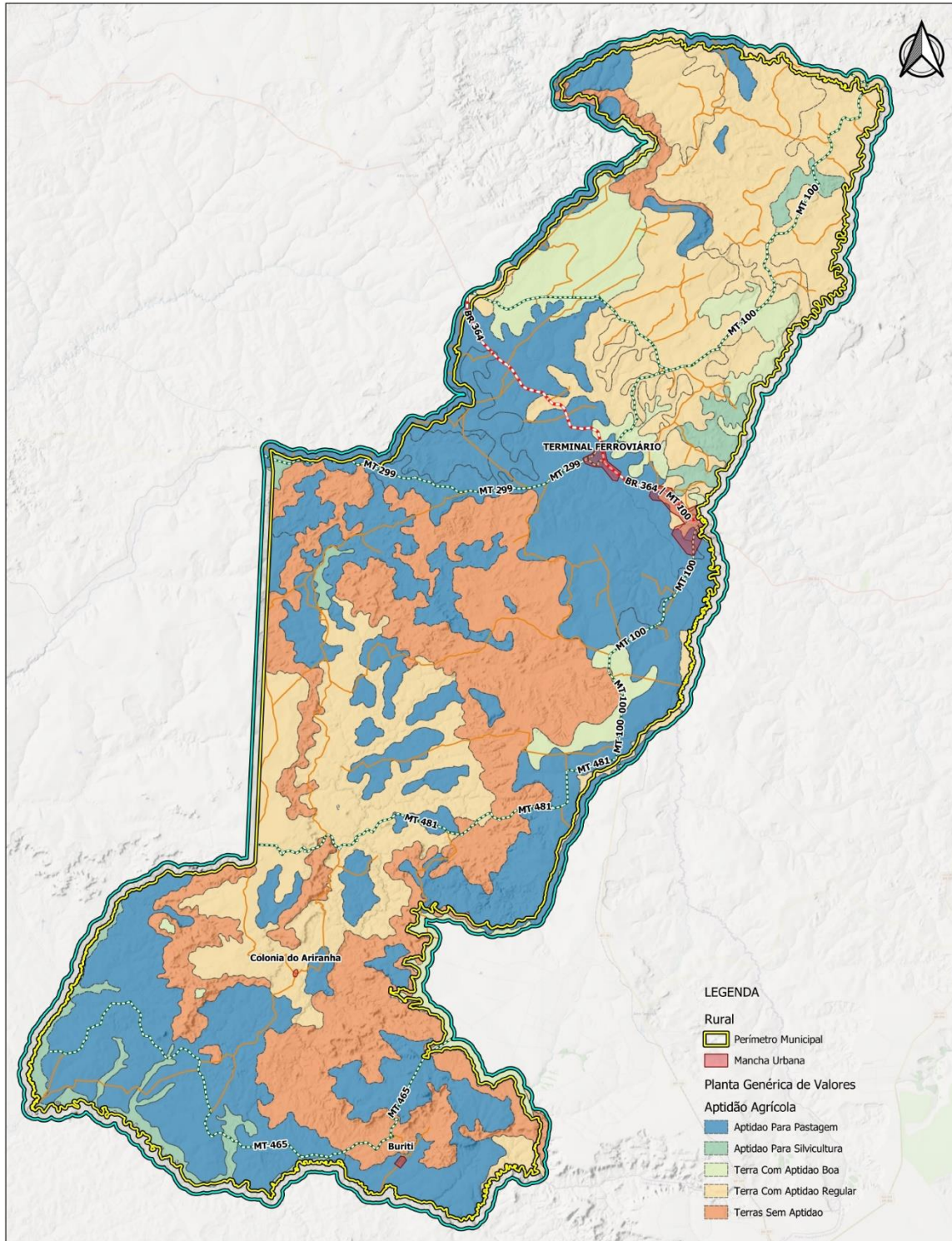
ANEXO II

Classificação do solo segundo sua utilização

UTILIZAÇÃO FINALISTICA DA TERRA	GRAU DE UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE
Cultura temporaria - agricultura de alto rendimento;	11º
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	10º
Cultura temporaria - agricultura de baixo rendimento;	09º
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	8º
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	7º
Pecuária - Pastagem nativa;	6º
Agroindustrial;	5º
Lazer e turismo;	4º
Silvicultura;	3º
não explorado (VEGETAÇÃO NATIVA) COM reserva legal;	2º
não explorado (VEGETAÇÃO NATIVA) SEM reserva legal;	2º
Área de preservação permanente;	1º
Área degradada/não aproveitável	0º

A ausência ou a presença, em maior ou em menor grau de limitações, servirá de base para o enquadramento das terras em classes de aptidão ou capacidade de uso agrícola.

Circulação e acesso							
DISTÂNCIA DA SEDE MUNICIPAL							
TIPO DE ACESSO			Até 25km	Até 50km	Até 75km	Até 100km	Acima de 100km
	ÓTIMO	Rodovia com asfalto	100%	97%	94%	90%	85%
	BOA	Rodovia estadual sem asfalto	97%	94%	90%	85%	81%
	REGULAR	Vicinal com boa manutenção	94%	90%	85%	81%	77%
	RUIM	Acesso por servidão	90%	85%	81%	77%	73%
	PÉSSIMA	Trecho de acesso prejudicado por falta de infraestrutura	85%	81%	77%	73%	70%



LEGENDA

Rural

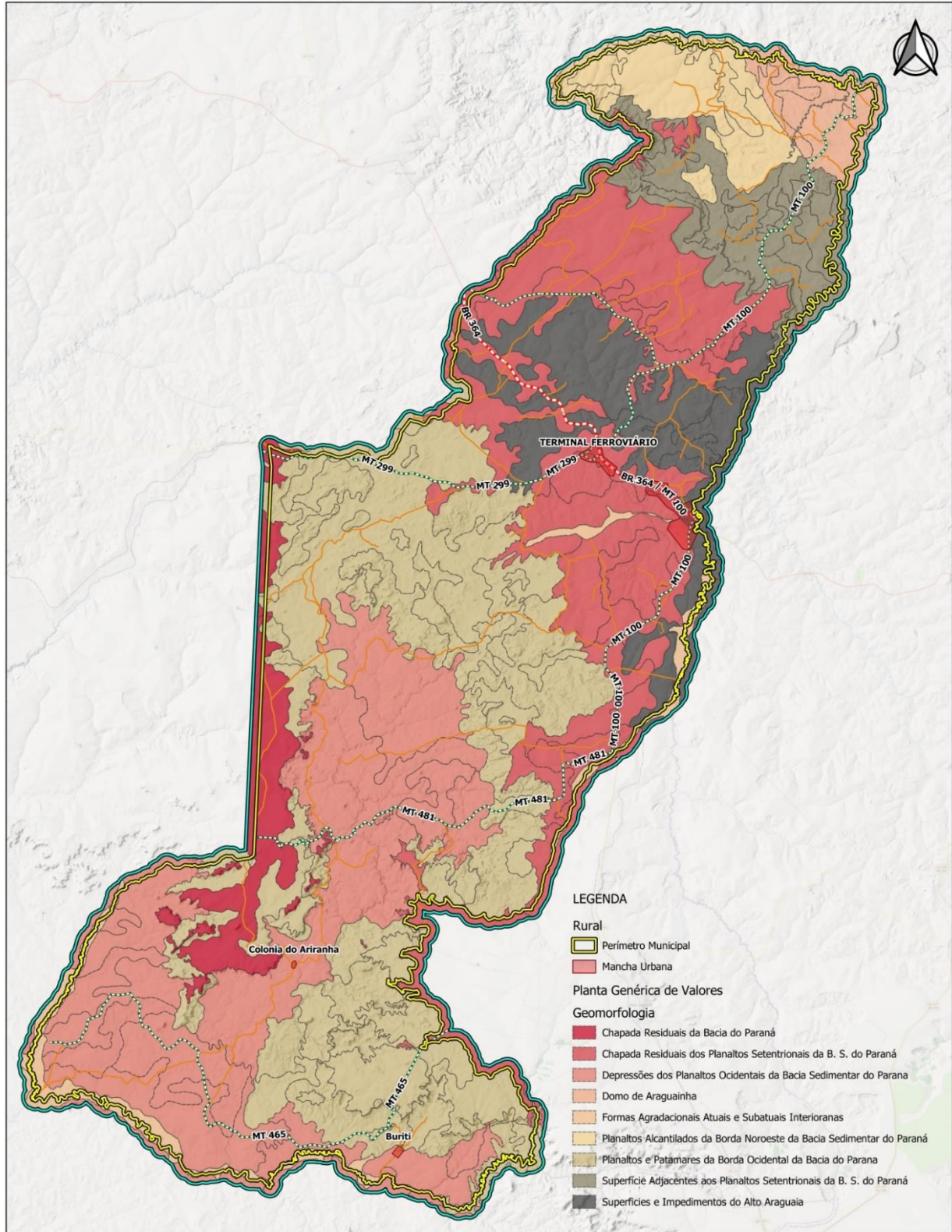
- Perímetro Municipal
- Mancha Urbana

Planta Genérica de Valores

Aptidão Agrícola

- Aptidão Para Pastagem
- Aptidão Para Silvicultura
- Terra Com Aptidão Boa
- Terra Com Aptidão Regular
- Terras Sem Aptidão

 AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA	AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA 08.748.599/0001-58 Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 Bairro Sibipiruna Araguaia / MG - CEP: 38445-131 Fone : (34) 3241-5456 www.aerotri.com.br	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80				
		ASSUNTO: PLANTA GENÉRICA DE VALORES RURAL - Aptidão Agrícola				
DESENHO: RUDINELI D SILVA	DATA: JULHO / 2024	ESCALA: 1 / 380.000	ART : 1220240089661	EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	FOLHA: 01/01	RESP TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS Engº Florestal: 53600



 **AEROTRI**
AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguaia / MG - CEP: 38445-131
Fone : (34) 3241-5456 | www.aerotri.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ : 03.579.836/0001-80

ASSUNTO: PLANTA GENÉRICA DE VALORES RURAL - Geomorfologia

DESENHO: RUDINELI D SILVA

DATA: JULHO / 2024

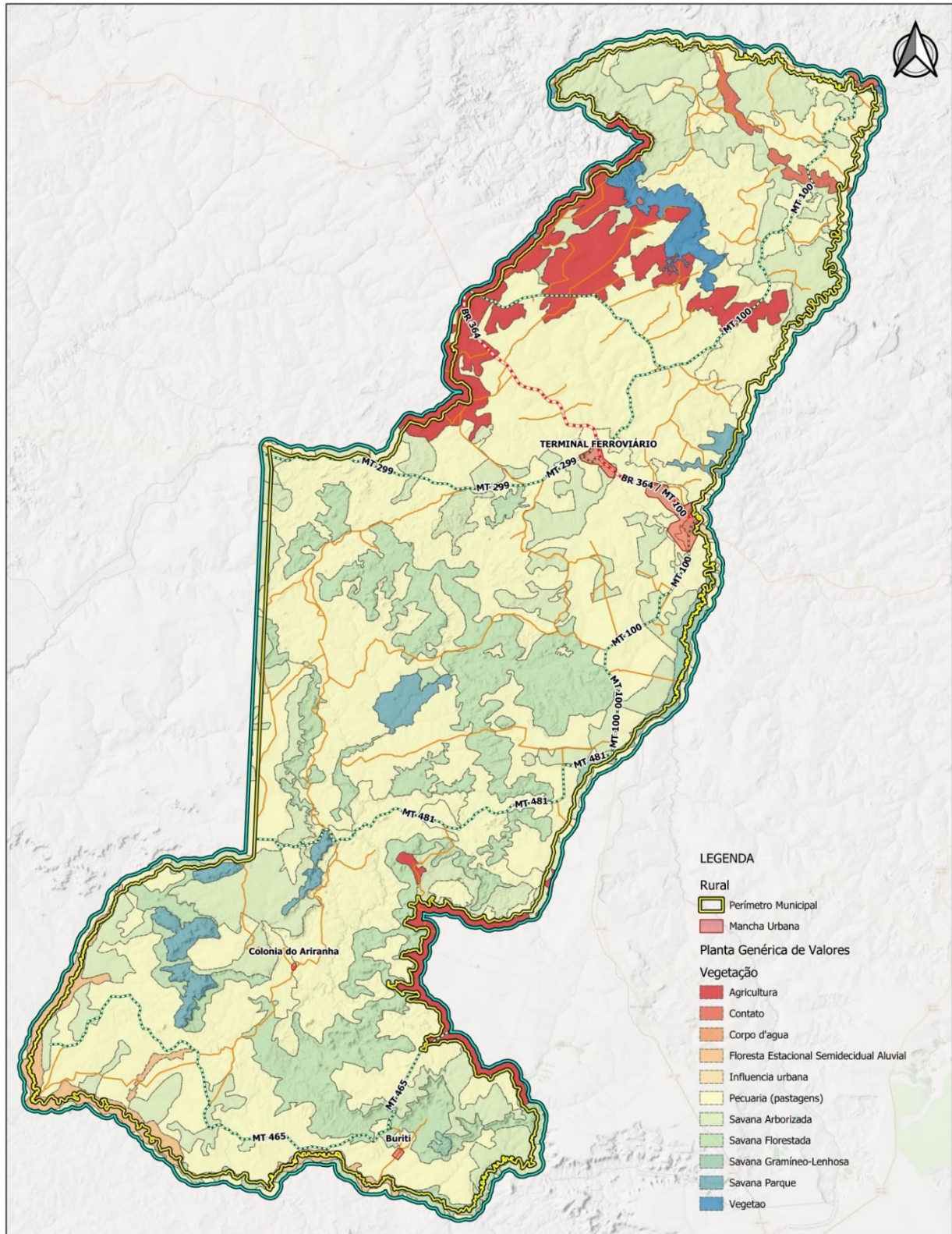
ESCALA: 1 / 380.000

ART : 1220240089661

EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S

FOLHA: 01/01

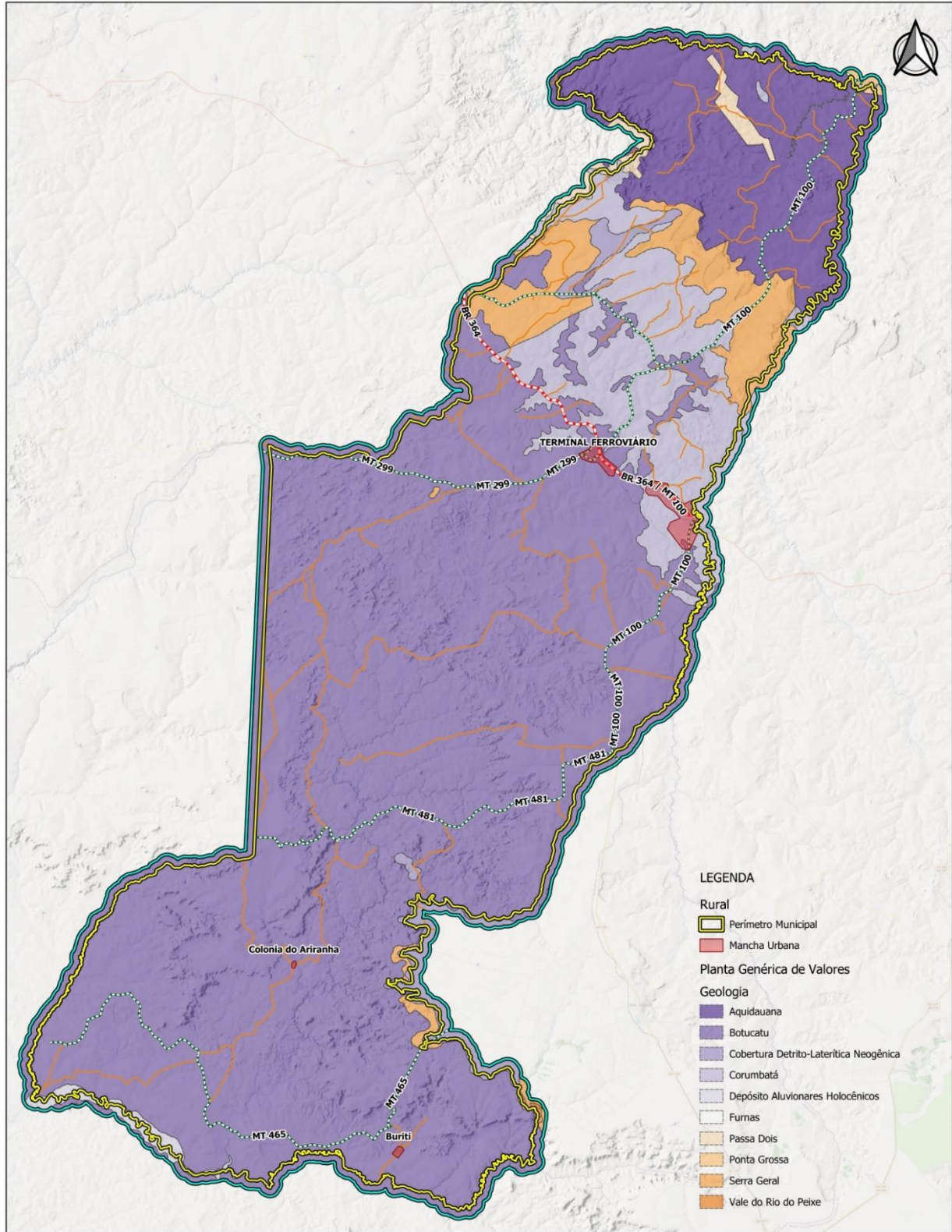
RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS
Engº Florestal: 53600



 **AEROTRI**
AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguaia / MG - CEP: 38445-131
Fone : (34) 3241-5456 | www.aerotri.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ : 03.579.836/0001-80
ASSUNTO: PLANTA GENÉRICA DE VALORES RURAL - Vegetação

DESENHO: RUDINELI D SILVA	DATA: JULHO / 2024	ESCALA: 1 / 380.000	ART : 1220240089661	EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	FOLHA: 01/01	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS Engº Florestal: 53600
---------------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---	--------------	--

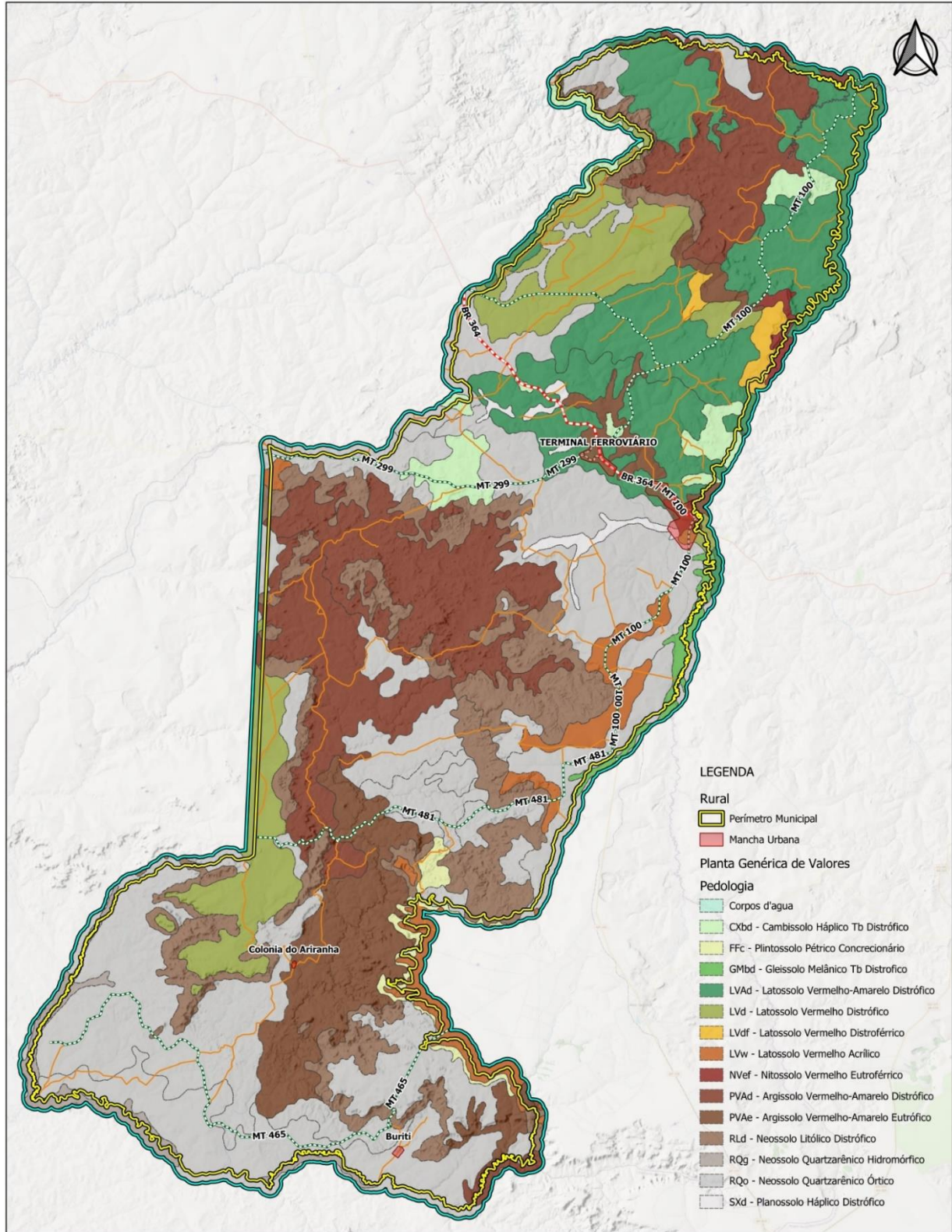


 **AEROTRI** AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA | 08.748.599/0001-58
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguaia / MG - CEP: 38445-131
Fone : (34) 3241-5456 | www.aerotri.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ : 03.579.836/0001-80

ASSUNTO: PLANTA GENÉRICA DE VALORES RURAL - Geologia

DESENHO: RUDINELI D SILVA DATA: JULHO / 2024 ESCALA: 1 / 380.000 ART : 1220240089661 EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S FOLHA: 01/01 RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS Engº Florestal: 53600



AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA	AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA 08.748.599/0001-58 Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 Bairro Sibipiruna Araguaia / MG - CEP: 38445-131 Fone : (34) 3241-5456 www.aerotri.com.br	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80				
		ASSUNTO: PLANTA GENÉRICA DE VALORES RURAL - Pedologia				
DESENHO: RUDINELI D SILVA	DATA: JULHO / 2024	ESCALA: 1 / 380.000	ART : 1220240089661	EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	FOLHA: 01/01	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS Engº Florestal: 53600

Alto Araguaia-MT, 21 de outubro de 2024.

GUSTAVO DE MELO ANICÉZIO
Prefeito Municipal