

Para a determinação do VTN foi realizada a pesquisa de mercado buscando ofertas de mercado. Os imóveis ofertados foram submetidos ao fator de oferta (coeficiente 0,9).

11. Diagnóstico do Mercado Imobiliário Local

Através da consulta dos dados de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) com a prefeitura municipal de Itaúba de vendas realizadas no período de 2023, foi informado 1 imóvel rural vendido no período de interesse. Os dados foram obtidos de duas formas, 1 (uma) através da prefeitura e 6 (seis) foram retiradas de anúncios de venda de imóveis rurais pela internet em sites oficiais de imobiliárias.

12. Valor do VTN

Quadro 1. Valor Unitário da Terra Nua (R\$/ha)

Ano	I - Lavoura Aptidão Boa	II - Lavoura Aptidão Regular	III - Lavoura Aptidão Restrita	IV - Pastagem Plantada	V - Silvicultura ou Pastagem plantada	VI - Preservação da Fauna e Flora
Índice	100	65	42	44	30	25
Valor R\$	R\$ 12.454,72	R\$ 8.095,57	R\$ 5.230,98	R\$ 5.480,08	R\$ 3.736,41	R\$ 3.130,11

A base de referência do cálculo para as Classes II, III, IV, V e VI foi baseado no cálculo de VTN de anos antecedentes a este.

Foi utilizado a estimativa de tendência central (R\$/ha) dos cálculos encontrados dos imóveis rurais avaliados de cada aptidão. Foi obtido o Grau de Fundamentação (NBR 14653 / 2019) = 2 (dois), e Grau de Precisão (NBR 14653 / 2019) = 3 (três). Adotado a distribuição " t " de Student, Nível de confiança (%) = 80.

13. Conclusão

O laudo técnico utilizou o método comparativo direto de dados de mercado para calcular os valores do VTN, em conformidade com a NBR 14653-1. Os valores médios dos imóveis foram estimados com referência à data de 25º de fevereiro de 2025.

No município de Santo Antônio do Leste - MT, o valor médio da terra nua por hectare, em 25 de fevereiro de 2025, foi de **R\$ 6.354,64** (Seis mil trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).