

LEVANTAMENTO TÉCNICO DE PREÇOS DE TERRAS DO MUNICÍPIO DE PARANATINGA - MT, PARA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR DA TERRA NUA À RECEITA FEDERAL DO BRASIL - 2026

Em atendimento à Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019 e alterações (IN RFB nº 1.939/2020, IN RFB nº 2.018/2021 e IN RFB nº 2.089/2022).

1 - OBJETIVO

Prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), para fins de arbitramento da 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.

2 – ENTE FEDERADO

Município de Paranatinga – MT
CNPJ 15.023.971/0001-24
Avenida Brasil, 1900 - Centro
CEP 78870-000

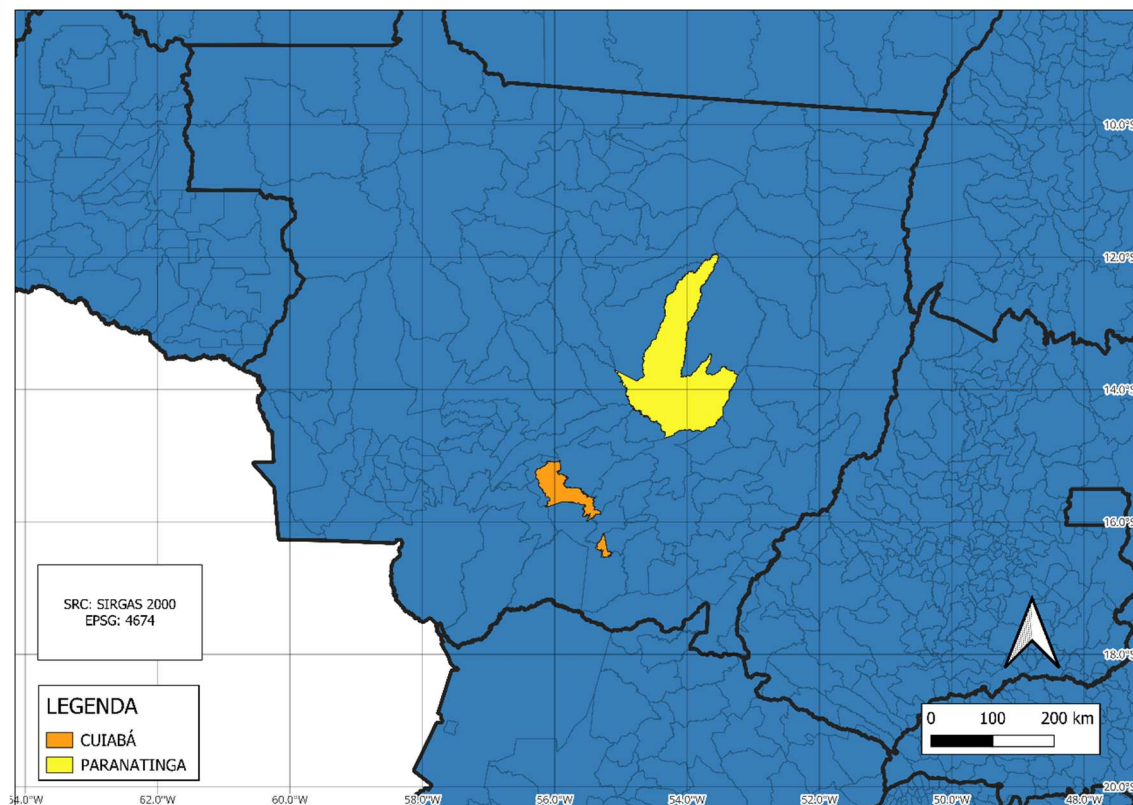
3 – CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Paranatinga localiza-se no estado do Mato Grosso, na região imediata de Primavera do Leste, conforme a publicação “Malha Municipal Digital e Áreas Territoriais 2023” do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

O município está distante cerca de 385 quilômetros da capital, Cuiabá.

Faz divisa com os seguintes municípios:

- Norte: Nova Ubiratã, Feliz Natal e Gaúcha do Norte;
- Leste: Campinópolis;
- Oeste: Santa Rita do Trivelato e Rosário Oeste; e
- Sul: Planalto da Serra, Primavera do Leste e Santo Antônio do Leste.



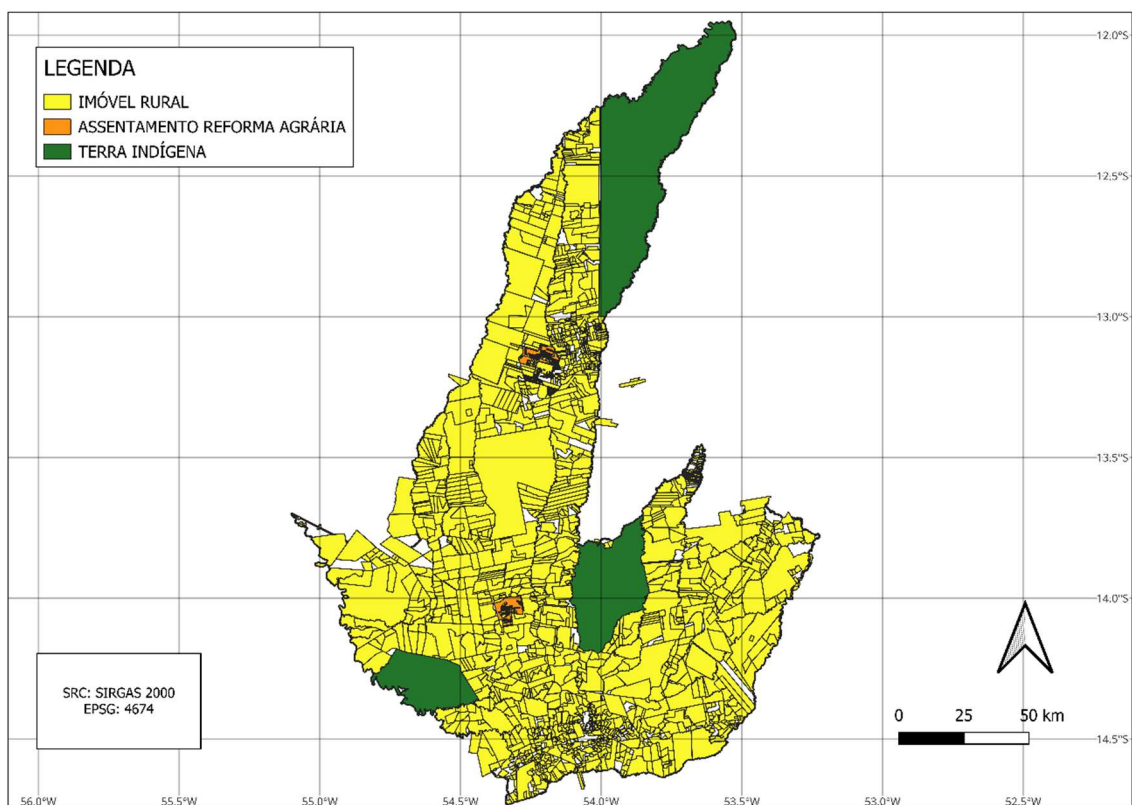
Fonte: IBGE

Sua área territorial é de 24.166,6 hectares.

Conforme o IBGE, a população de Paranatinga, em 2022 (último Censo), era de 26.423 pessoas, com um PIB per capita de R\$ 110.538,03.

3.1 – ESTRUTURA FUNDIÁRIA

Conforme consulta pública ao Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), o município possui 2.349 imóveis rurais declarados ativos. O município possui Assentamento.

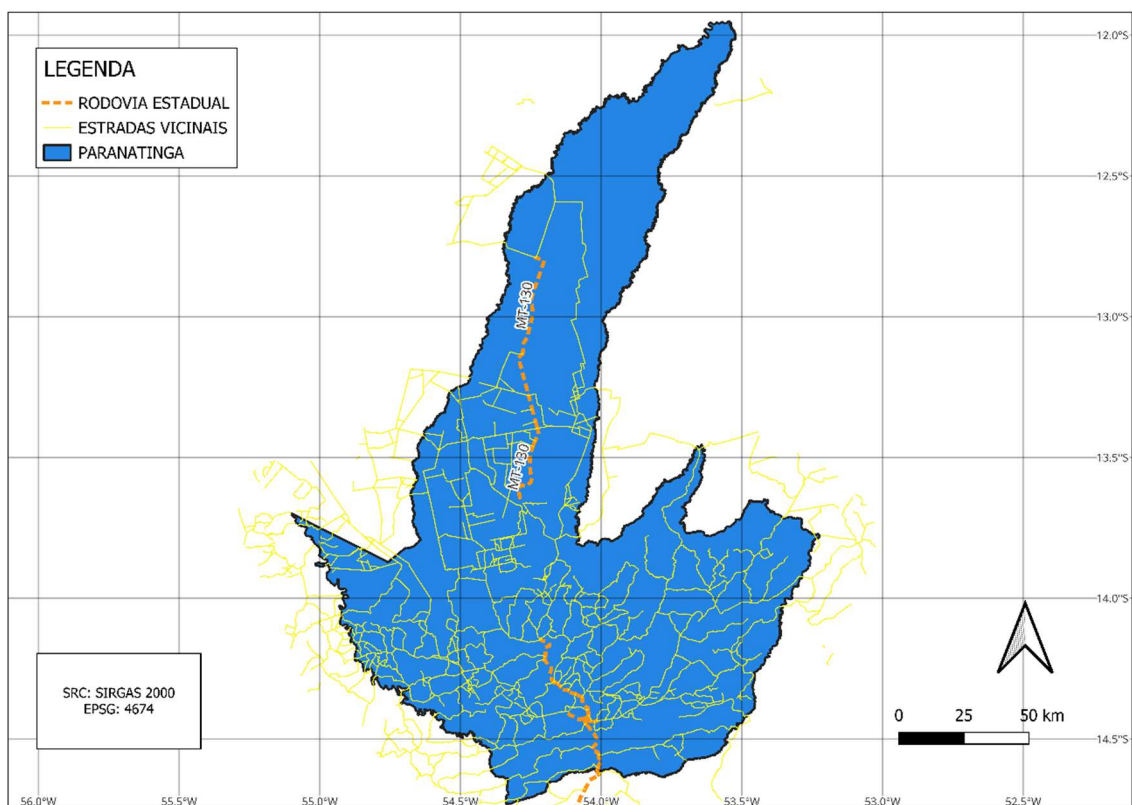


Fonte: CAR

3.2 – RODOVIAS

A rodovia estadual MT – 130 liga Paranatinga a Primavera do Leste (ao sul) e segue para o norte em direção a Feliz Natal.

As estradas vicinais ligam as áreas remotas ao perímetro urbano e a MT – 130.

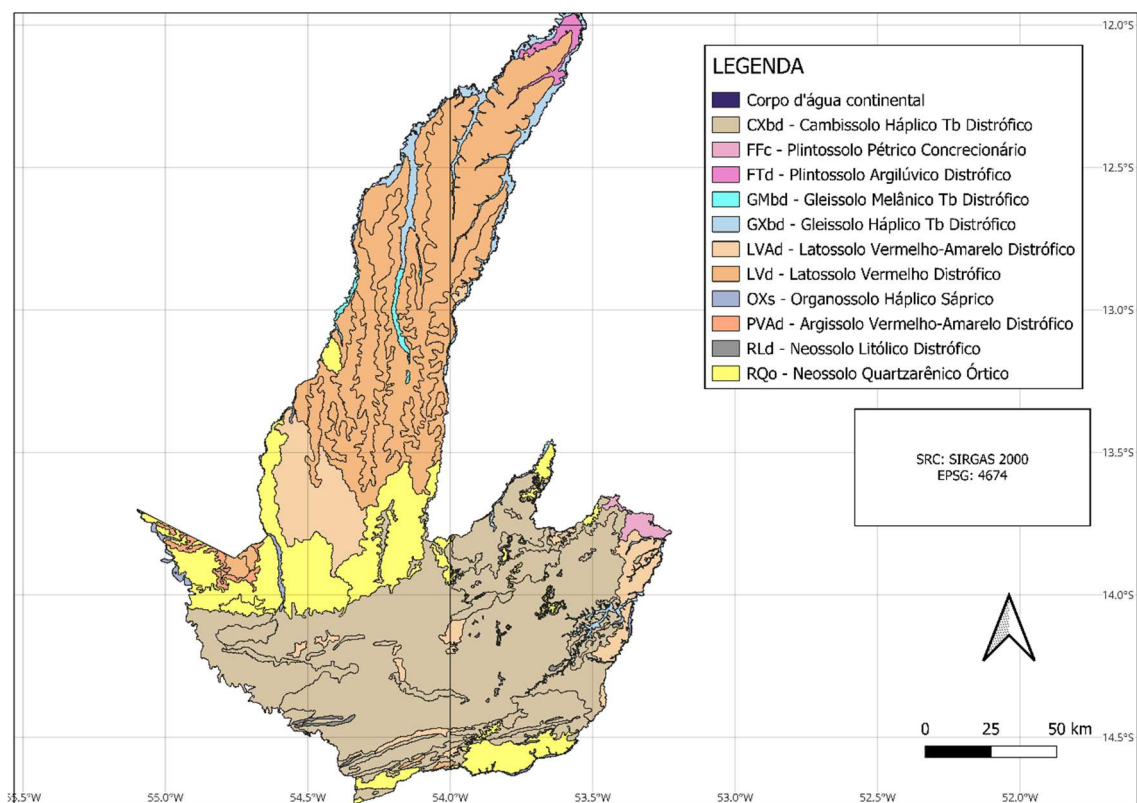


Fonte: IBGE

3.3 – HIDROGRAFIA

Conforme a Divisão Hidrográfica Nacional (DHN250) do IBGE, o município de Paranatinga está inserido, na Microrregião Hidrográfica Nascentes do Xingu, na sua parte norte e MH Alto Teles Pires, na sua parte sul.

Os principais cursos d'água, como os Rios Paranatinga, Jatobá e Teles Pires, estão indicados no mapa a seguir.



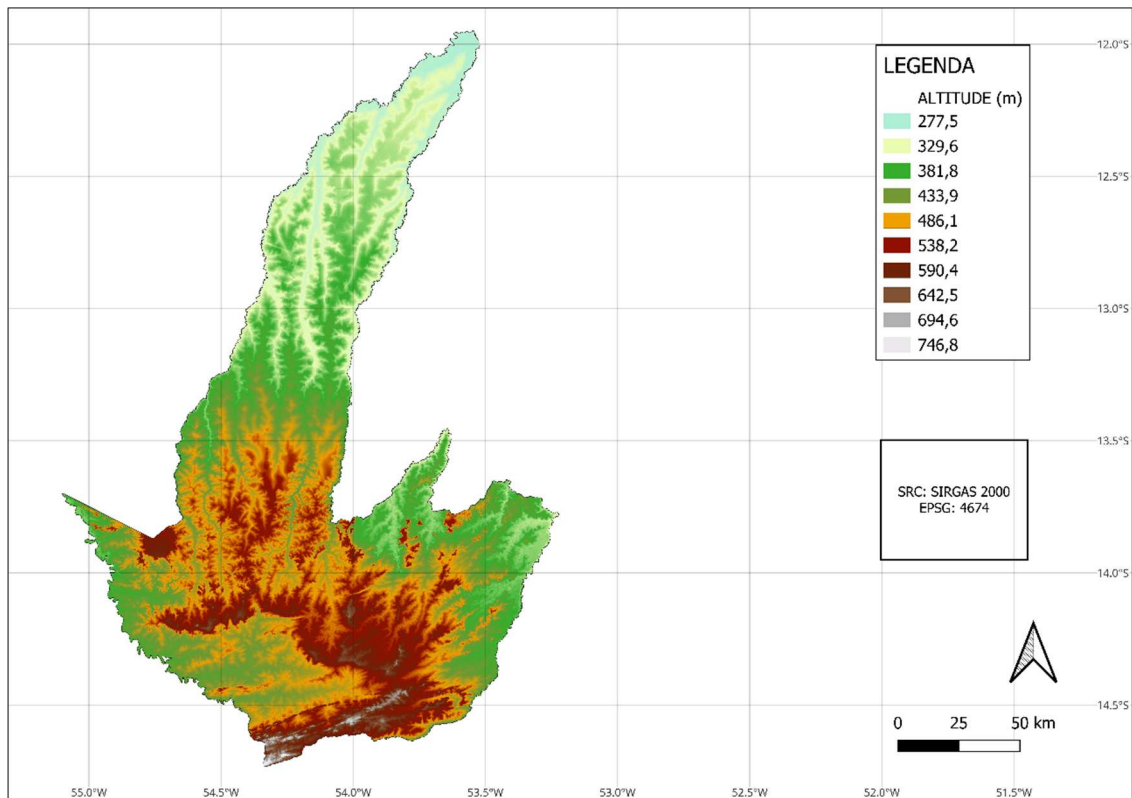
Fonte: IBGE

3.5 – ALTIMETRIA

O relevo do município apresenta altitudes entre 276,8 e 770,2 metros.

A altitude média é de 440,6 metros.

As áreas mais baixas estão na região norte.

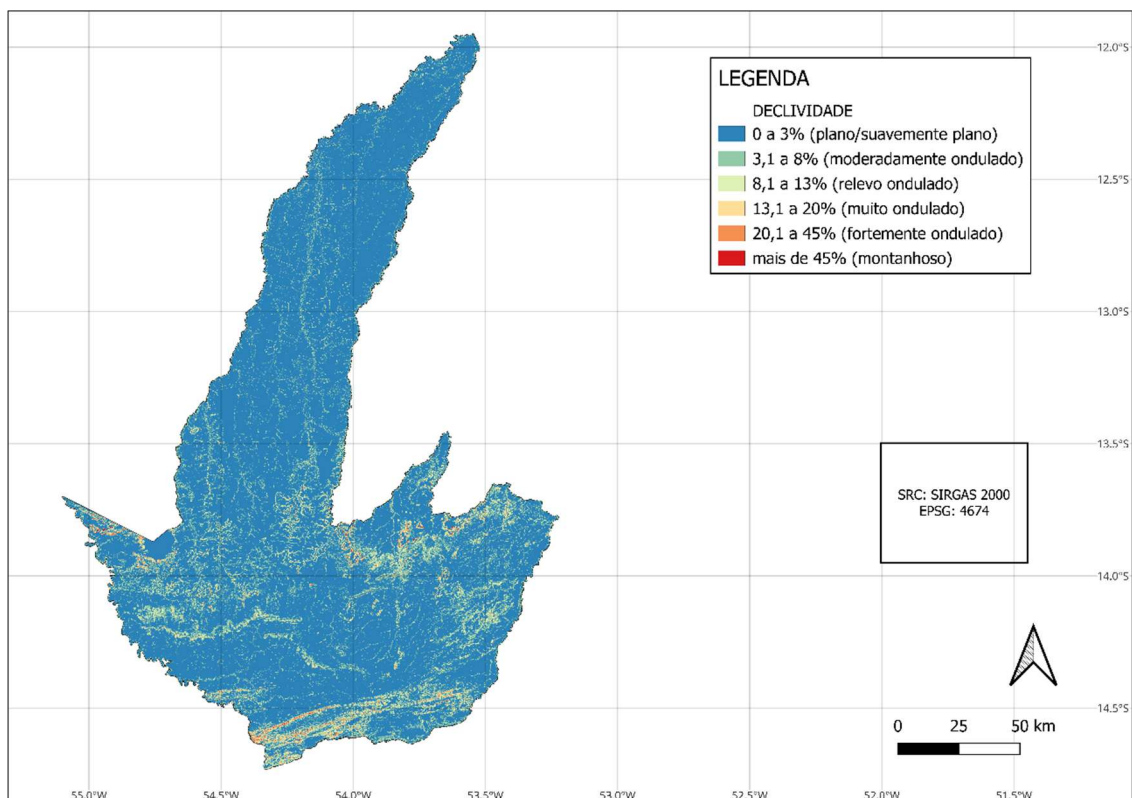


Fonte: Modelo Digital de Elevação, obtido a partir do OpenTopography (<https://opentopography.org/>)

3.6 – DECLIVIDADE

O tipo de relevo plano ou suavemente ondulado é predominante no município.

Este relevo plano favorece a mecanização e reduz as limitações para o uso agropecuário.



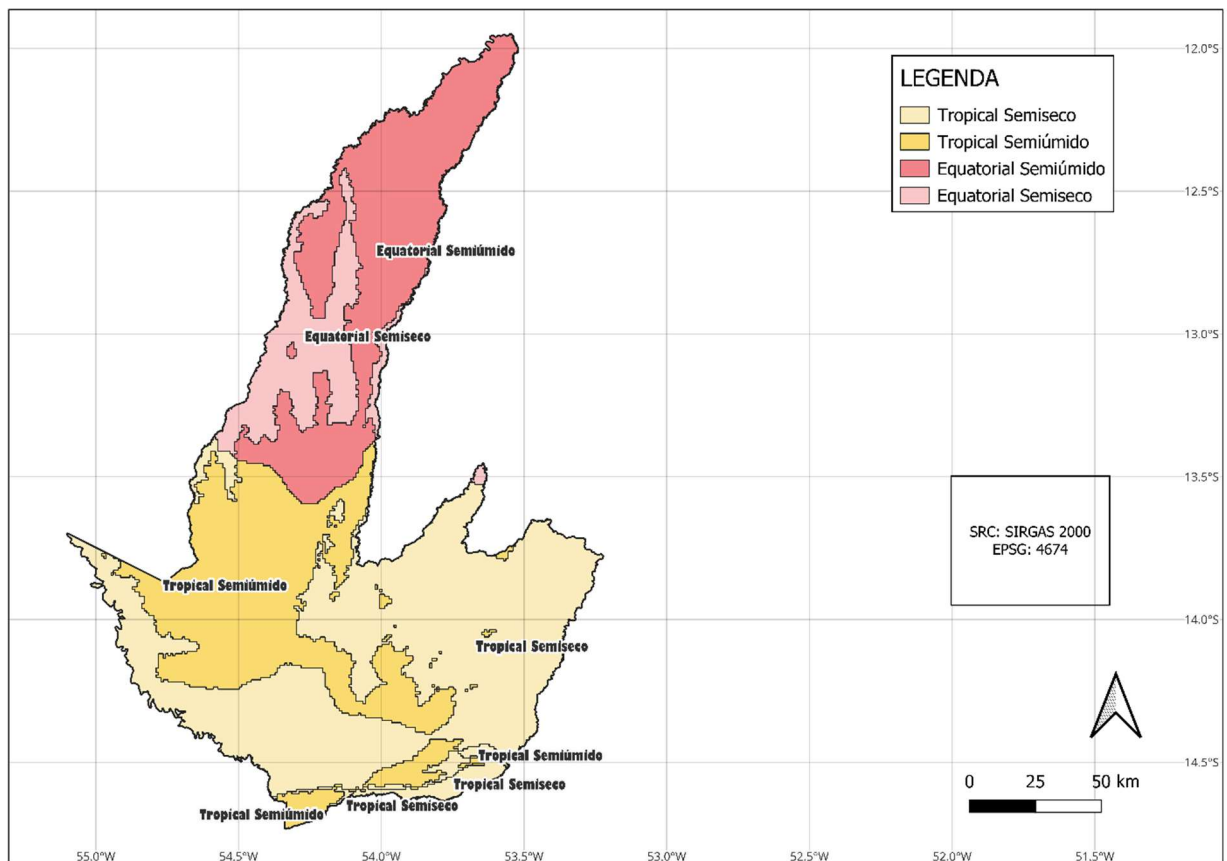
Fonte: Modelo Digital de Elevação, obtido a partir do OpenTopography (<https://opentopography.org/>)

3.7 - CLIMA

De acordo com a classificação climática estabelecida por Novais, com os domínios e subdomínios climáticos, baseados em dados mensais de temperatura e precipitação, predominam no município:

- o subdomínio “Equatorial Semiseco”, caracterizado por uma precipitação média anual de 1.165 a 2.871 mm, de 6 a 7 meses secos e com temperatura média no mês mais frio entre 22,5 e 26,9°.
- subdomínio “Equatorial Semiúmido”, caracterizada por uma precipitação média anual de 1.353 a 3.703 mm, de 4 a 5 meses secos e com temperatura média no mês mais frio entre 22,5 e 26,8°.
- o subdomínio “Tropical Semiseco”, caracterizado por uma precipitação média anual de 886 a 2.127 mm, de 6 a 7 meses secos e com temperatura média no mês mais frio entre 18,4 e 26,6°.

- subdomínio “Tropical Semiúmido”, caracterizada por uma precipitação média anual de 1.193 a 2.487 mm, 5 meses secos e com temperatura média no mês mais frio entre 18,0 e 26,1°.



Fonte: Novais, *Climas do Brasil* (2023)

3.8 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Nesta análise são utilizados os mapas de Uso e Cobertura da Terra, da Coleção 10 , do Projeto MapBiomas. A utilização e a manutenção de matas não se confundem com as diferentes aptidões agrícolas das terras.

Conforme dados do MapBiomas, no ano de 2024, o município de Paranatinga foi ocupado em 940.072,6 hectares, por atividades agropecuárias (38,9 % de todo o território).

A área de pastagem plantada, no total de 460.379,3 hectares, correspondeu a 19,0% de todo o território. Também se destacou o plantio de soja, com 253.850,2 hectares (10,5% do território).

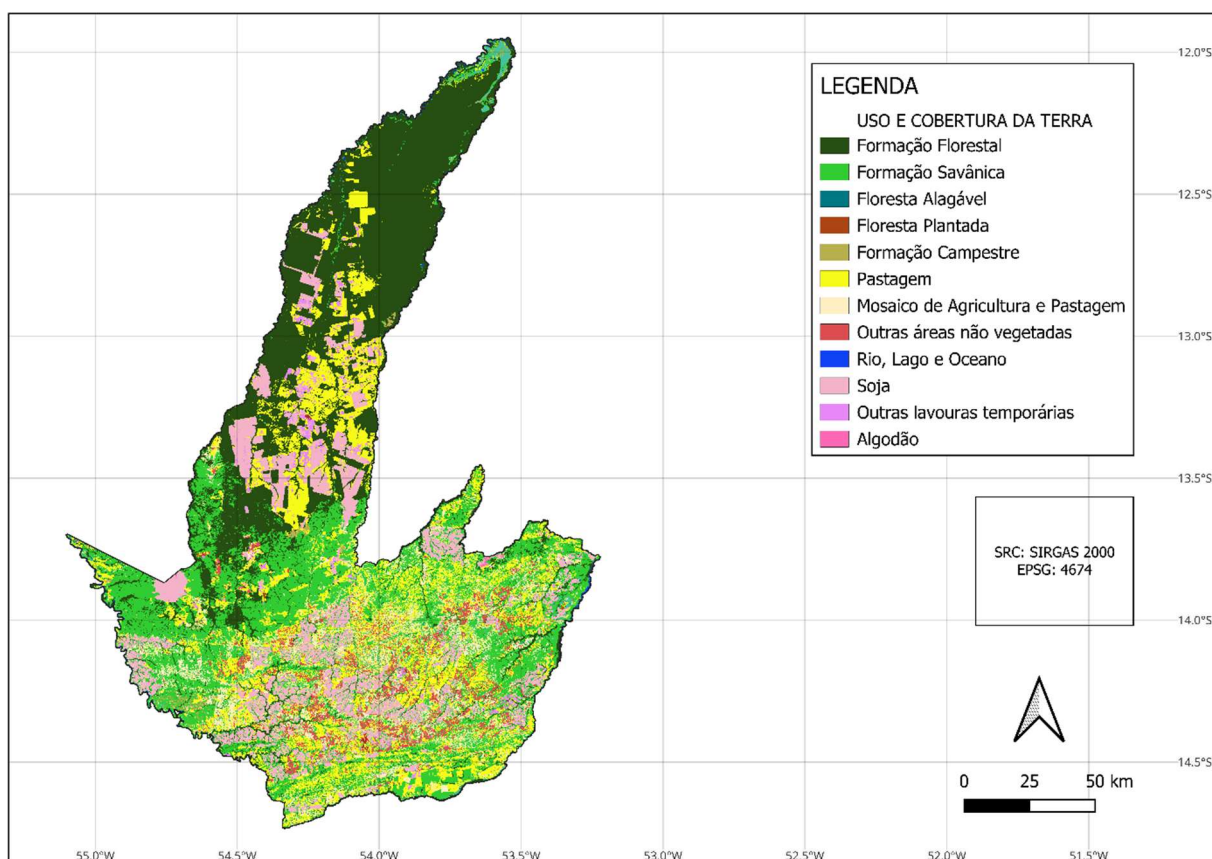


Tabela 1. Uso e cobertura da terra, em Paranatinga, no ano de 2024

Uso e cobertura da terra	Área em hectares	Porcentagem
Formação Florestal	703.513,0	29,11%
Formação Savânica	634.781,4	26,27%
Pastagem	460.379,3	19,05%
Soja	253.850,2	10,50%
Mosaico de Usos	182.748,5	7,56%
Outras Áreas não Vegetadas	94.537,2	3,91%
Outras Lavouras Temporárias	41.497,6	1,72%
Formação Campestre	19.276,0	0,80%
Campo Alagado	18.438,6	0,76%
Corpo D'Água	4.533,7	0,19%
Área Urbanizada	1.084,9	0,04%
Silvicultura	852,2	0,04%
Algodão	744,8	0,03%
Floresta Alagável	423,2	0,02%

Fonte: Projeto MapBiomias – Coleção 10 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, acessado em 16/03/2026, através do link: <https://brasil.mapbiomas.org/colecoes-mapbiomas/>

4 - METODOLOGIA

Conforme a IN RFB nº 1.877/2019, em seu §1º, artigo 1º, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I - localização do imóvel;
- II - aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

O artigo 2º da citada IN define “aptidão agrícola” e “uso da terra”:

- I - aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais; e
- II - uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

O artigo 3º dispõe que as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

- I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;
- II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Conforme o artigo 5º, o levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere (2026);

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município, conforme descrito no art. 3º.

A metodologia adotada foi coleta de valores negociados ou ofertados de imóveis rurais, na região do município, no ano de 2025. A determinação desses valores conforme as características do município. A aplicação de fator para cálculo das benfeitorias, utilizando valores regionais constantes no Relatório de Análise do Mercado de Terras (RAMT) - INCRA/2024. A apuração do valor da terra nua para terras de agricultura e para terras de pastagem, com a utilização de tabela adaptada de Classe de Capacidade de Uso, para o cálculo valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município.

5 – MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS

O cenário das terras agrícolas no Brasil em 2025 foi marcado por uma baixa liquidez nas negociações. Mesmo com a estabilidade nos preços das principais commodities de origem vegetal e animal, a taxa Selic, em 15% (quinze por cento), ao ano, encareceu o crédito e os custos operacionais, reduzindo a rentabilidade do setor.

Contudo, o valor dos imóveis rurais não recuou, sustentado pela percepção da terra como um ativo financeiro estratégico e seguro.

6 – APURAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

Devido ao reduzido número de transações na região a fundamentação baseou-se no Relatório de Terras da Scot Consultoria, abrangendo o intervalo entre dezembro de 2025 e março de 2026. O relatório apresenta preços mínimos, médios e máximos e tratam de negócios consolidados.

A análise de mercado para áreas de agricultura na região de Canarana, na qual Paranatinga pertence, indicou um intervalo de R\$ 25.000,00 a R\$ 80.000,00 por hectare (ha), com um valor médio de R\$ 44.100,00/ha.

Já os valores para terras de pastagens variaram de R\$ 3.800,00 (mínimo) a R\$ 35.000,00 (máximo), com valor médio de R\$ 9.500,00/ha.

Considerando as características e condições do município, descritas neste levantamento, optou-se pela valoração de R\$ 16.500,00/ha para terras com agricultura e R\$ 9.500,00 para terras ocupadas com pastagem, com a aplicação de um fator de oferta de 5% (0,95).

Para o cálculo do valor da terra nua (VTN), foram considerados percentuais médios apurados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024 – MT.

Novamente, considerando as características regionais e municipais, calculou-se um percentual de desconto referente às benfeitorias de 13,9%.

Assim, o valor da terra nua foi fixado em R\$ 13.495,83/ha para a classe 'Lavoura Aptidão Boa', conforme as condições de manejo estabelecidas pelo artigo 3º da IN RFB nº 1.877/2019.

Para a definição dos valores das demais aptidões, foi utilizada uma adaptação da tabela de capacidade de uso do solo, segundo Mendes Sobrinho, com base nas características da região.

Tabela 2. Adaptação da classe de capacidade de uso

Classes de uso	Escala de valor	Aptidões IN RFB	Adaptação
I	100%	lav. apt. boa	100%
II	95%	lav. apt. regular	95%
III	75%	lav. apt. restrita	75%
IV	55%	pastagem	55%
V	50%	silvicultura	50%
VI	40%	-	-
VII	30%	preservação	30%
VIII	20%	-	-

Dessa maneira, fixam-se os valores de terra nua por hectare para as seis classes de aptidão, referentes ao exercício de 2026, conforme discriminado abaixo:

lav apt boa	lav apt regular	lav apt restrita	pastagem	silvicultura	preservação
R\$ 13.495,83	R\$ 12.821,04	R\$ 10.121,88	R\$ 7.422,71	R\$ 6.747,92	R\$ 4.048,75

Lavoura Aptidão Boa: R\$ 13.495,83 (Treze mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e três centavos);

Lavoura Aptidão Regular: R\$ 12.821,04 (Doze mil, oitocentos e vinte e um reais e quatro centavos);

Lavoura Aptidão Restrita: R\$ 10.121,88 (Dez mil, cento e vinte e um reais e oitenta e oito centavos);

Pastagem Plantada: R\$ 7.422,71 (Sete mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos);

Silvicultura e Pastagem Natural: R\$ 6.747,92 (Seis mil, setecentos e quarenta e sete reais e noventa e dois centavos);

Preservação da Fauna e Flora: R\$ 4.048,75 (Quatro mil, quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

7 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, Brasília-DF. Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019. Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Brasil, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Mato Grosso - RAMT 2024 – Superintendência Regional de Mato Grosso – SR(13)MT, Cuiabá, 2024.

Companhia Nacional de Abastecimento. Acompanhamento da safra brasileira de grãos – v.1, n.1 (2013-) – Brasília : Conab, 2013

EMBRAPA. Mapa de Erodibilidade dos Solos à Erosão Hídrica do Brasil. Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. Disponível em: <https://geoportal.cprm.gov.br/pronasolos/>

EMBRAPA SOLOS. Solos Tropicais, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária , Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos-tropicais>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Divisão Hidrográfica Nacional, IBGE. Rio de Janeiro, 2021.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Malha Municipal Digital e Áreas Territoriais, IBGE. Rio de Janeiro, 2024.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Mapeamento de Recursos Naturais do Brasil, IBGE. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: https://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm

KOZMA, M. C. F. da S. Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais). São Paulo, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia, 184.

NOVAIS, Giuliano Tostes. Climas do Brasil : classificação climática e aplicações. -- 1. ed. --
Porto Alegre, RS : Totalbooks, 2023.

SCOT CONSULTORIA, Relatório de Terras, número 45, Bebedouro/SP, março de 2026.

8 – ENCERRAMENTO

Encerro a presente avaliação em 17 (dezesete) páginas, digitadas de um só lado, datada e assinada.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Marco Antonio Thadei Donato

CPF: 072.031.538-78

Engenheiro Agrônomo

CREA SP nº 681952070

Registro Nacional: 2622678851

Especialização:

Pós-graduado em Agronegócios (2024)

Pós-graduado em Direito Tributário, Gestão e Relacionamento com a Sociedade (2024)