

LEVANTAMENTO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE CLÁUDIA – MT PARA DECLARAÇÃO DE ITR 2026

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste trabalho é levantar o Valor da Terra Nua (VTN) do Município de Cláudia/MT para o ano de 2026 e atender aos requisitos firmados pelo Município junto à União, conforme inciso III, artigo 17, da Instrução Normativa RFB nº 1.640 de 11/05/2016. O VTN servirá para a atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil. Para isso, foi realizada a classificação das terras do município em suas respectivas aptidões agrícolas.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019;

Manual de Procedimentos para Determinação do Valor da Terra Nua (MAPA);

Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para avaliação de bens (NBR 14653-3).

DESCRIÇÃO SIMPLIFICADA DA METODOLOGIA

A metodologia adotada para determinação do Valor da Terra Nua considerou:

- Pesquisa de valores do mercado imobiliário local e regional (anúncios de jornais, internet e contatos telefônicos);
- Levantamento de informações com corretores de imóveis, sindicatos rurais e empresas especializadas;
- Consideração de características como localização, aptidão agrícola, topografia, acesso e disponibilidade de água;
- O levantamento do Valor da Terra Nua (VTN) foi baseado também na distância da sede do município, estrutura fundiária, relevo, flora, fauna, bacias hidrográficas, capacidade de uso e classificação dos solos.
- A valorização observada no mercado de terras rurais na região de Cláudia/MT;
- A análise de negociações recentes e ofertas públicas de imóveis rurais na internet;
- A necessidade de alinhamento dos valores municipais à média regional.

O comportamento do mercado fundiário no Estado de Mato Grosso e na região Centro-Oeste evidencia **valorização contínua das terras agrícolas**, impulsionada por fatores como expansão agrícola, infraestrutura logística e demanda por áreas produtivas.



Dessa forma, o percentual aplicado mostra-se **compatível com a realidade econômica e com os valores praticados no mercado regional**, mantendo o VTN dentro da faixa observada para propriedades com características semelhantes.

TABELA DE VTN 2026

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura/Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2026	R\$ 9.023,29	R\$ 8.009,19	R\$ 6.995,08	R\$ 5.980,97	R\$ 4.966,87	R\$ 4.792,44

METODOLOGIA

A definição do Valor da Terra Nua (VTN) para o exercício de 2026 considerou, além dos valores históricos do Município, o reajuste correspondente à variação do índice oficial de inflação (IPCA) acrescida da valorização observada no mercado de terras rurais da região.

Foram realizadas análises comparativas com municípios de características semelhantes, bem como levantamento de mercado de terras rurais no Estado de Mato Grosso, incluindo ofertas públicas e dados de comercialização.

Observou-se que o Município de Cláudia apresentava valores ligeiramente inferiores à média regional, sendo identificado espaço para atualização moderada. A análise do comportamento do mercado de terras rurais no Centro-Oeste indica valorização consistente nos últimos anos, em patamar compatível com o reajuste aplicado.

Levantamentos realizados em plataformas especializadas e junto a agentes imobiliários locais demonstram valores por hectare variando conforme aptidão e localização, situando-se, para áreas de perfil semelhante ao Município de Cláudia, entre aproximadamente **R\$ 6.000,00 e R\$ 12.000,00 por hectare**, corroborando a adequação do valor fixado para o exercício de 2026.

CLÁUDIA – MT, 29 DE ABRIL DE 2026

GEORDANO MATEI

Secretário de Desenvolvimento Econômico e Rural
Prefeitura Municipal de Cláudia - MT