

## PORTARIA Nº 039, DE 07 DE MAIO DE 2026

Divulga os valores da terra nua por hectare (VTN/ha) do Município de Araguaína para o exercício de 2026, apurados em cumprimento ao convênio celebrado com a União para fiscalização do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município, pela Lei Complementar Municipal nº 196, de 06 de janeiro de 2025, e pela Portaria nº 023/2025;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 153, §4º, III, da Constituição Federal, e na Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005, que autorizam a União a delegar aos municípios as atribuições de fiscalização, lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR;

**CONSIDERANDO** que o Município de Araguaína celebrou convênio com a União, por intermédio da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil – RFB, para fins de fiscalização e cobrança do ITR, disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 1.640/2016;

**CONSIDERANDO** a obrigação imposta pelo art. 17, III, da IN RFB nº 1.640/2016, de informar anualmente os valores de terra nua por hectare (VTN/ha) para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras – SIPT da RFB, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019;

**CONSIDERANDO** que o levantamento técnico de preços de terras referente ao exercício de 2026 foi realizado pelo Engenheiro Agrônomo Marco Antonio Thadei Donato, inscrito no CPF nº XXX.031.538-XX, CREA/SP nº 681952070, Registro Nacional nº 2622678851, com as informações transmitidas eletronicamente à RFB por meio do Portal e-CAC, nos termos do art. 9º da IN RFB nº 1.877/2019;

**CONSIDERANDO** o princípio da publicidade que, dentre outros igualmente importantes, norteia os trabalhos da Administração Pública Municipal;

### RESOLVE:

**Art. 1º** Ficam divulgados os valores da terra nua por hectare (VTN/ha) do Município de Araguaína, apurados com data de referência de 1º de janeiro de 2026, para os enquadramentos de aptidão agrícola previstos no art. 3º da IN RFB nº 1.877/2019, conforme tabela abaixo:

I – Lavoura – Aptidão Boa: R\$ 21.785,04 (vinte e um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos) por hectare;

II – Lavoura – Aptidão Regular: R\$ 20.695,79 (vinte mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e nove centavos) por hectare;

III – Lavoura – Aptidão Restrita: R\$ 14.590,03 (quatorze mil, quinhentos e noventa reais e três centavos) por hectare;



IV – Pastagem Plantada: R\$ 10.892,52 (dez mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos) por hectare;

V – Silvicultura e Pastagem Natural: R\$ 6.535,51 (seis mil, quinhentos e trinta e cinco reais e cinquenta e um centavos) por hectare;

VI – Preservação da Fauna e Flora: R\$ 5.446,26 (cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos) por hectare.

**Art. 2º** Os valores de que trata o art. 1º constituem referência para fins de preenchimento da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, observado que ao contribuinte é assegurada a autoavaliação do imóvel, nos termos do art. 8º, §§1º e 2º, da Lei nº 9.393/1996, podendo declarar valor de mercado diverso, desde que devidamente fundamentado.

**Art. 3º** A Secretaria Municipal da Fazenda providenciará a disponibilização desta Portaria e do respectivo laudo técnico de levantamento de preços de terras no portal eletrônico oficial do Município de Araguaína, para consulta pelos contribuintes.

**Art. 4º** Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

LEANDRO SACCHI  
PINOTTI:03831219141

Assinado de forma digital  
por LEANDRO SACCHI  
PINOTTI:03831219141

**LEANDRO SACCHI PINOTTI**  
Secretário Municipal da Fazenda  
Portaria nº 023/2025



**LEVANTAMENTO TÉCNICO  
DE PREÇOS DE TERRAS DO  
MUNICÍPIO DE  
ARAGUAÍNA-TO, 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 Araguaína – Tocantins**

**Palácio Tancredo Neves**

**Rua 25 de Dezembro, 52 - Centro**

**CEP: 77.804-030**

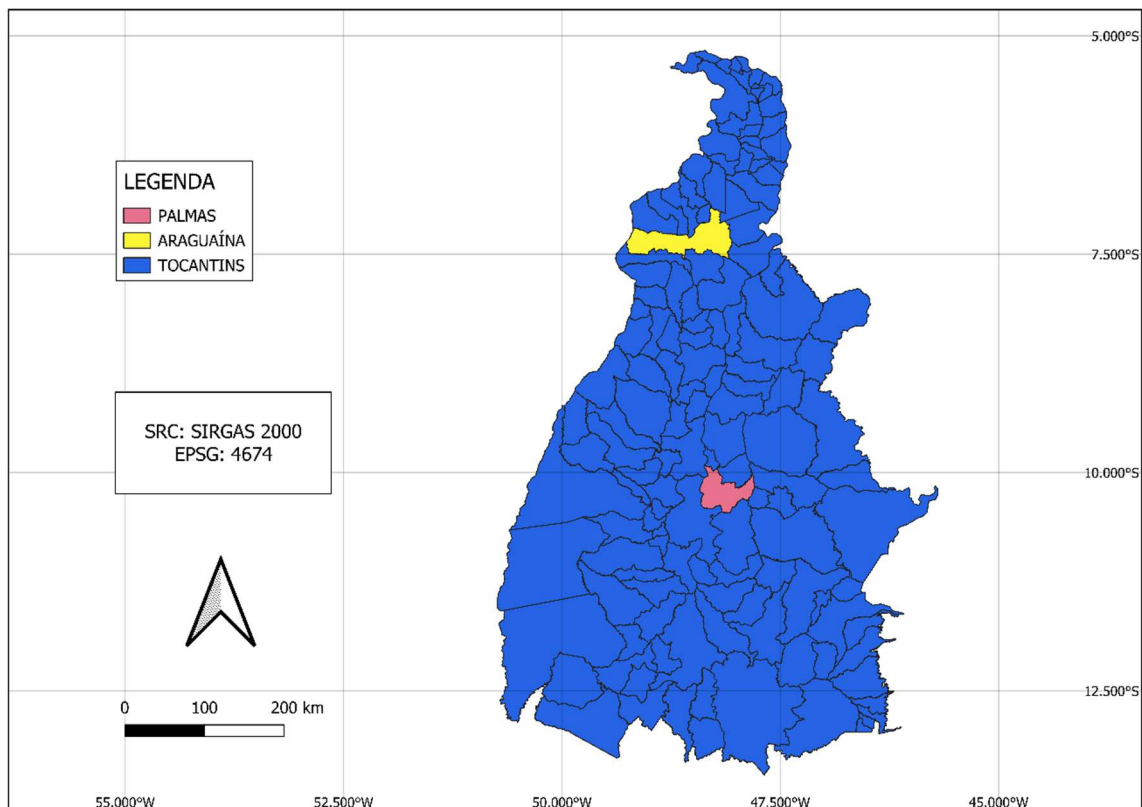
## **3 – CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO**

**Araguaína localiza-se no norte do Estado do Tocantins. O município está distante cerca de 382 quilômetros da capital, Palmas.**

**Faz divisa com os seguintes municípios:**

- Norte: Santa Fé do Araguaia, Aragominas, Carmolândia e Muricilândia;**
- Leste: Wanderlândia, Babaçulândia e Piraquê;**
- Oeste: Araguanã, Piçarra – PA e São Geraldo do Araguaia – PA;**

**- Sul: Nova Olinda, Pau D`Arco e Arapoema.**



Fonte: IBGE

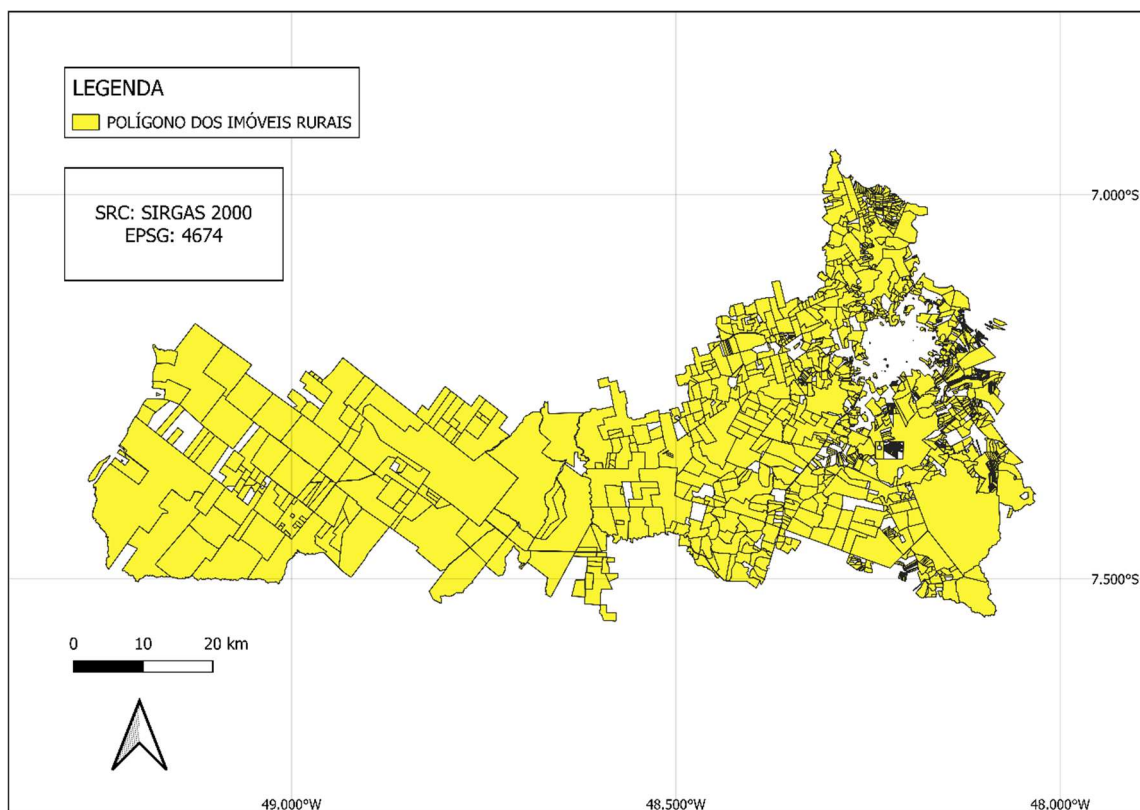
**O município possui área territorial de 4.004,6 quilômetros quadrados.**

**Conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em 2023, a população de Araguaína era de 171.301 pessoas, com um PIB per capita de R\$ 42.951,52 (55º maior do Estado do Tocantins).**

### 3.1 – ESTRUTURA FUNDIÁRIA

Conforme consulta pública no Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), 35 imóveis rurais concentram 161.990,2 hectares, que representam 40,4% da extensão territorial do município.

Tais imóveis localizam-se na porção oeste, ao passo que os de menor porte situam-se na face leste, próximos ao perímetro urbano de Araguaína.



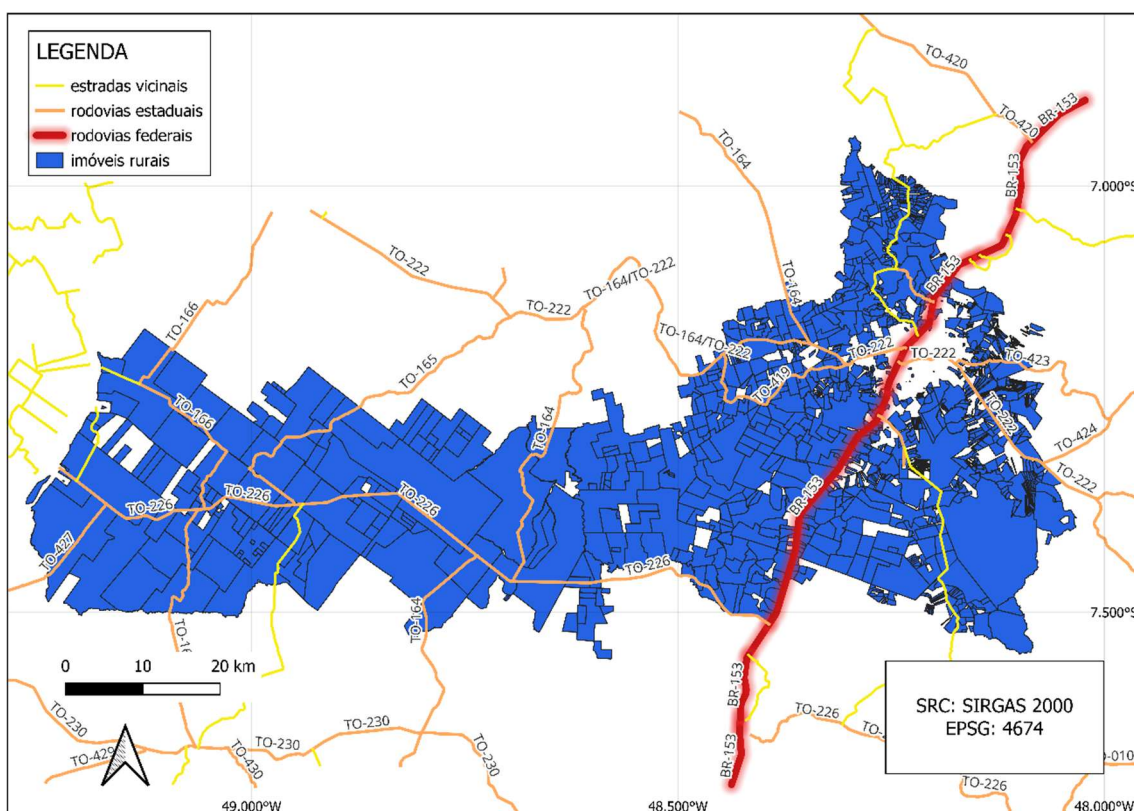
Fonte: CAR

A tabela, a seguir, demonstra a distribuição dos imóveis por dimensão:

área	nº de imóveis	%
superior à 1.000 hectares	76	4,4%
500 a 999,9 hectares	79	4,6%
200 a 499,9 hectares	178	10,3%
100 a 199,9 hectares	139	8,1%
50 a 99,9 hectares	197	11,4%
20 a 49,9 hectares	319	18,5%
inferior à 20 hectares	735	42,7%

### 3.2 – RODOVIAS

O município é cortado longitudinalmente pela BR – 153, a principal ligação de Araguaína com o Sul/Sudeste do país e com o estado do Pará ao norte.



Fonte: IBGE

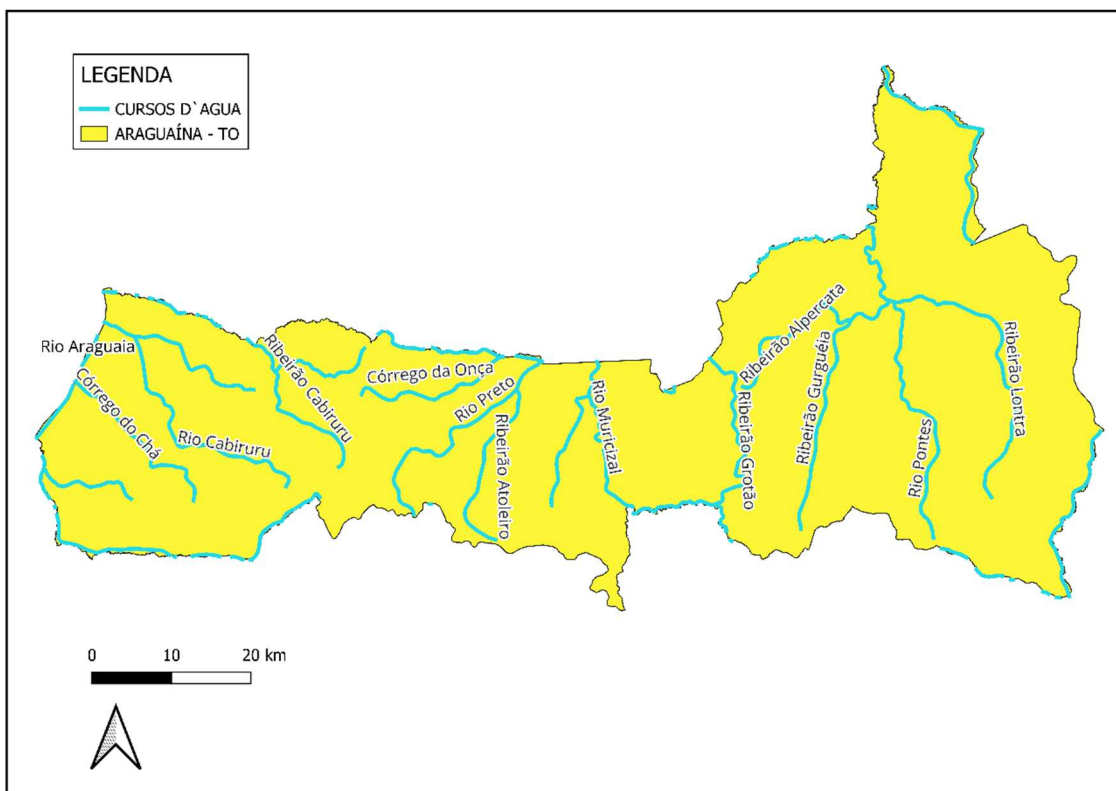
Outras rodovias estaduais também atravessam o município, como a TO-226, TO-164 e TO-222, além outras estradas vicinais.

### 3.3 – HIDROGRAFIA

Conforme a Divisão Hidrográfica Nacional (DHN250) do IBGE, o município de Araguaína está inserido, em sua maior parte, na Microrregião Hidrográfica do Baixo Araguaia e, em uma menor porção a leste, na Microrregião Hidrográfica do Médio Tocantins.

O rio Araguaia é o divisor natural do limite Oeste do município.

Os principais cursos d'água são os Rios Lontra, Rio Preto, Rio Muricizal e Rio Cabiruru, indicados no mapa a seguir.



Fonte: Agência Nacional das Águas (ANA)

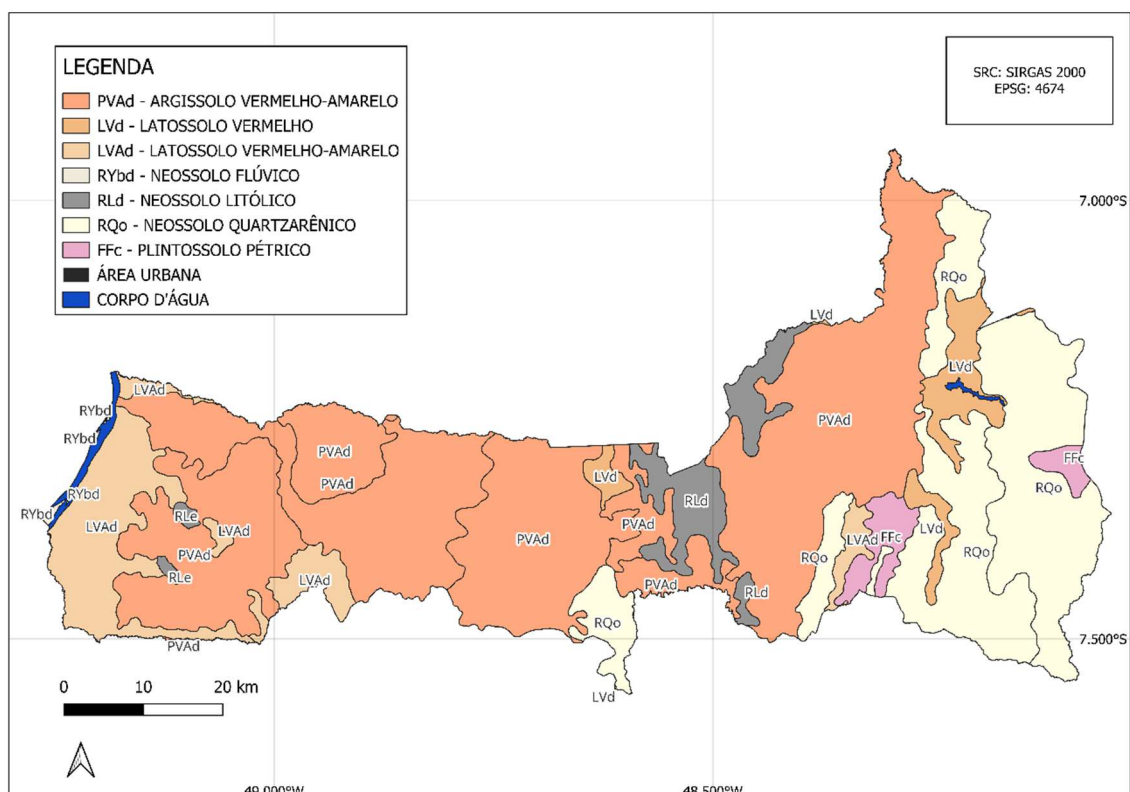
### 3.4 – SOLOS

Conforme o “Mapeamento de Recursos Naturais do Brasil”, produzido pelo IBGE, são identificados no território municipal argilossolos, neossolos e latossolos.

Aproximadamente 55,5% do município é constituído por argilossolo vermelho-amarelo distrófico. O neossolo quartzarênico órtico ocupa a parte leste (23,7% do território).

Destacam-se, ainda, latossolo vermelho-amarelo distrófico (9,4%), neossolo litólico distrófico (4,4%), latossolo vermelho distrófico (3,8%) e plintossolo pétrico concrecionário (2,2%).

Os solos predominantes no município de Araguaína são classificados como solos de fertilidade natural baixa.



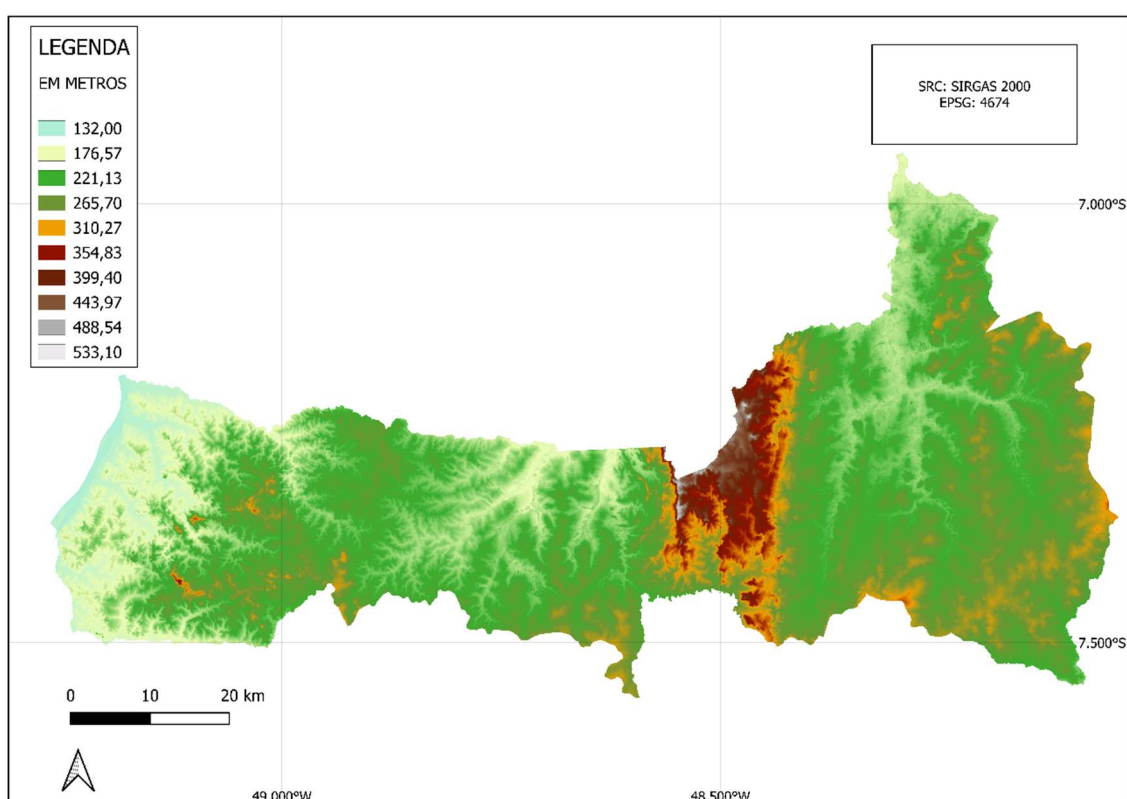
Fonte: IBGE

### 3.5 – ALTIMETRIA

O relevo do município segue a estrutura regional, com altitudes entre 132 e 533,1 metros.

A altitude média é de 227 metros.

As maiores altitudes estão na região central. O oeste é a região mais baixa.



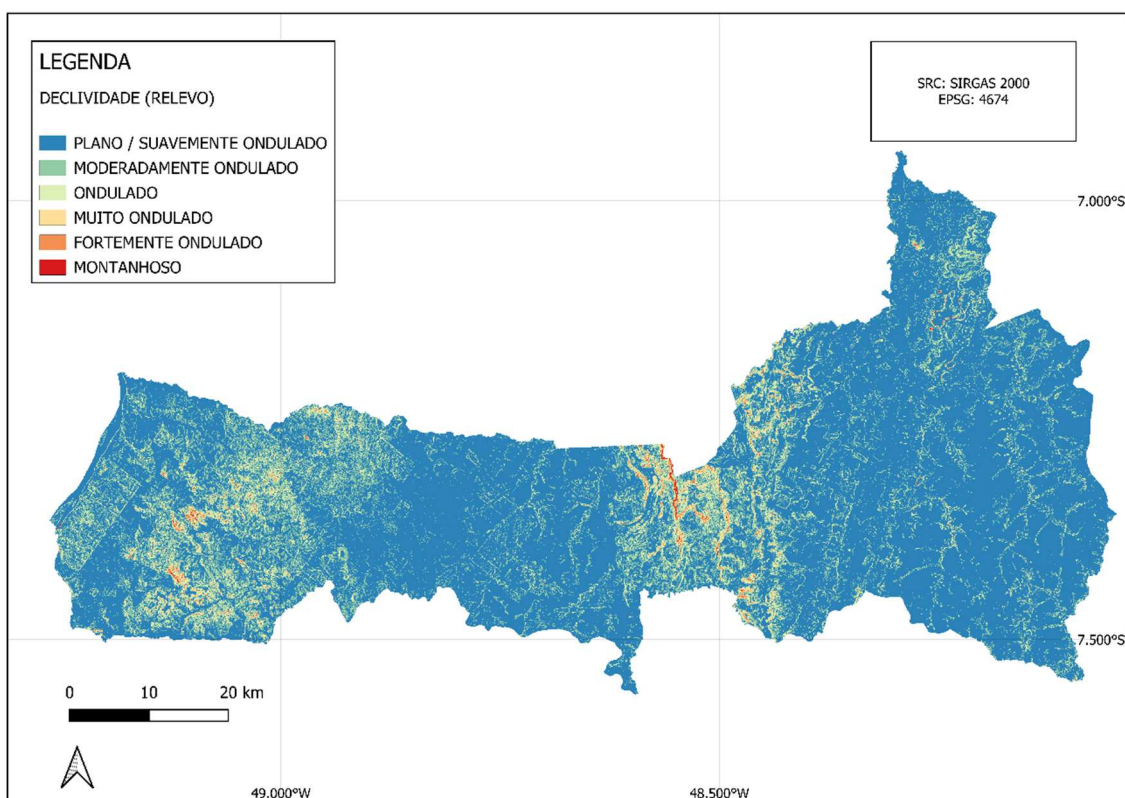
Fonte: Modelo Digital de Elevação, obtido a partir do OpenTopography (<https://opentopography.org/>)

### 3.6 – DECLIVIDADE

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

A predominância deste relevo plano favorece a mecanização e

**reduz as limitações para o uso agropecuário.**

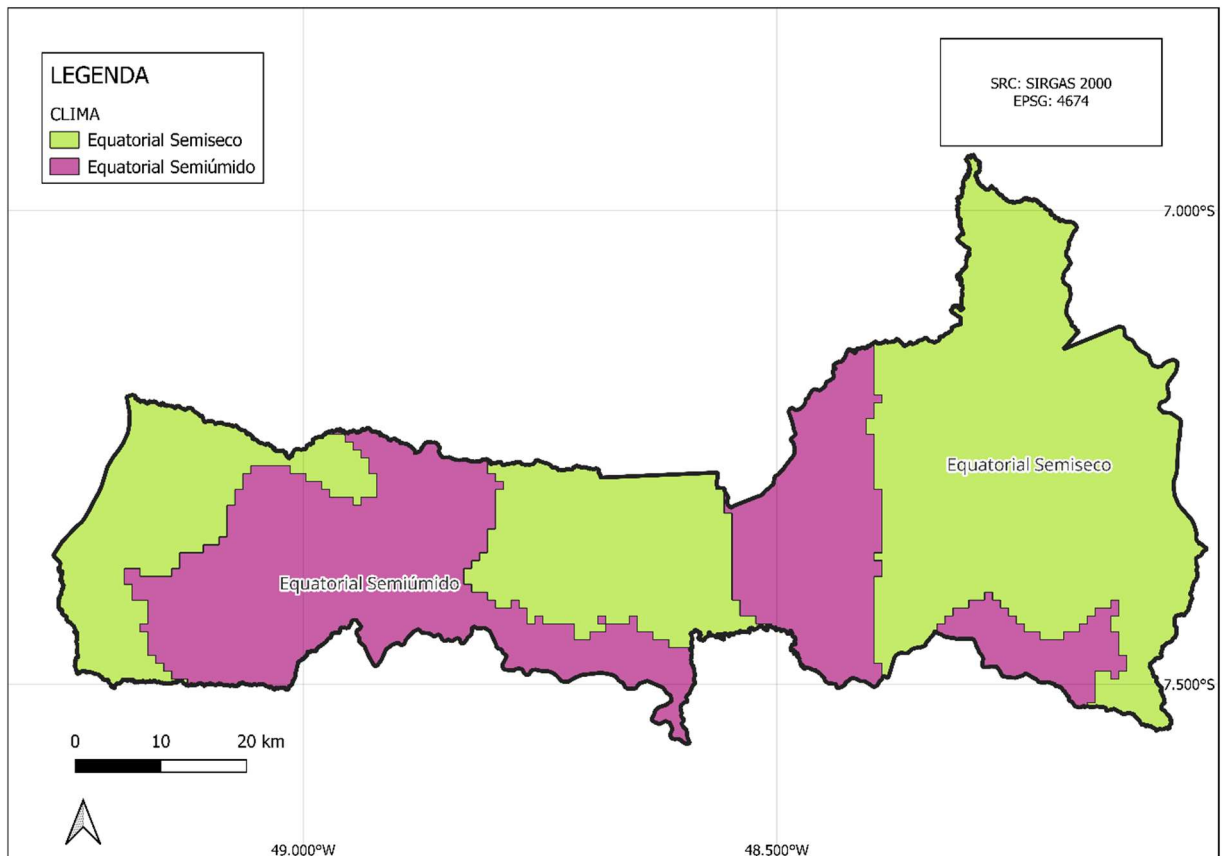


Fonte: Modelo Digital de Elevação, obtido a partir do OpenTopography (<https://opentopography.org/>)

### **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 Semiúmido”, caracterizado por uma precipitação média anual de 1.353 – 3.703 mm, de 4 a 5 meses secos (maio a setembro) e com temperatura média no mês mais frio entre 22,5 e 26,8°.
- subdomínio “Equatorial Semiseco”, caracterizada por uma precipitação média anual de 1.165 a 2.871 mm, de 6 a 7 meses secos (junho a dezembro) e com temperatura média no mês mais frio entre 22,5 e 26,9°.

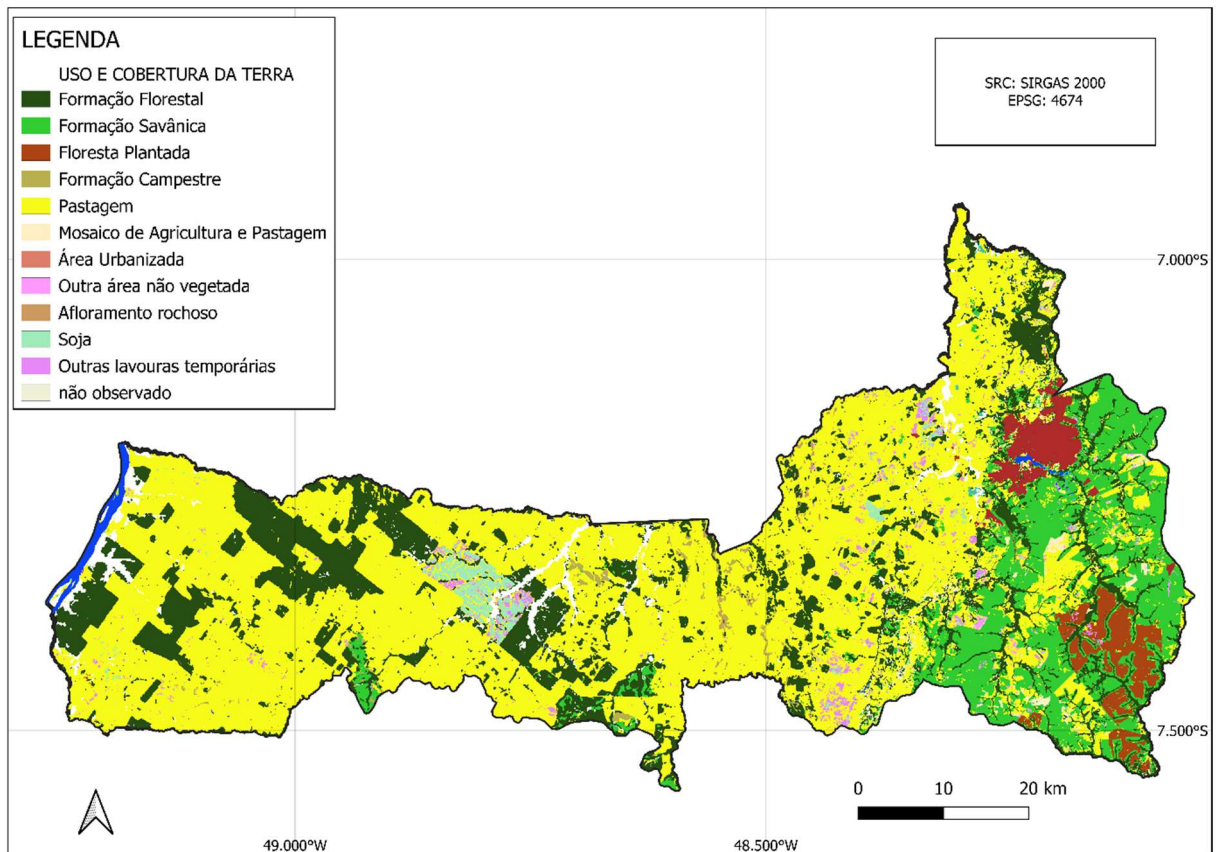


Fonte: Novais, *Climas do Brasil* (2023)

### 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.

Conforme dados do MapBiomas, no ano de 2024, o município de Araguaína foi ocupado em 249.038,1 hectares, por atividades agropecuárias, o equivalente a 62,2 % de todo o território.



uso e cobertura da terra	área em hectares	%
<b>Pastagem</b>	<b>226.634,8</b>	<b>56,6%</b>
Formação Florestal	78.005,8	19,5%
Formação Savânica	48.712,3	12,2%
Floresta Alagável	10.718,3	2,7%
<b>Silvicultura</b>	<b>8.259,9</b>	<b>2,1%</b>
Área Urbanizada	6.846,3	1,7%
<b>Soja</b>	<b>5.176,3</b>	<b>1,3%</b>
<b>Outras Lavouras Temporárias</b>	<b>4.854,2</b>	<b>1,2%</b>
<b>Mosaico de Usos</b>	<b>4.112,9</b>	<b>1,0%</b>
Formação Campestre	2.559,4	0,6%
Corpo D'Água	2.290,6	0,6%
Outras Áreas não Vegetadas	948,2	0,2%
Afloramento Rochoso	764,1	0,2%
Campo Alagado	634,4	0,2%
Não observado	22,8	0,0%

Fonte: Projeto MapBiomass – 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/>

**As pastagens ocupam mais da metade do território (56,6%), abrangendo uma área de 226.634,8 hectares.**

**Destacam-se, ainda, 8.259,9 hectares (2,1%) de Silvicultura no lado leste e 5.176,3 hectares (1,3%) de área plantada com Soja na região central do município.**

## **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 (2025);**

**II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município de Araguaína, 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 de Araguaína, conforme descrito no art. 3º.**

## **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 commodities de origem vegetal e animal, a 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)**

**Considerando a baixa liquidez do mercado de terras da região, foram utilizados, como fonte, os dados do “Relatório de Terras”**

**da Scot Consultoria”, relativo ao período de dezembro de 2025 a março de 2026.**

**O relatório apresenta preços mínimos, médios e máximos e tratam de negócios consolidados, não sendo necessário a aplicação de um fator de oferta.**

**Os valores para terras de agricultura, na região, variaram de R\$ 9.000,00 (mínimo) a R\$ 45.000,00 (máximo), com valor médio de R\$ 19.900,00, por hectare (ha).**

**Já os valores para terras de pastagens variaram de R\$ 9.000,00 (mínimo) a R\$ 30.000,00 (máximo), com valor médio de R\$ 13.300,00/ha.**

**Considerando as características do município de Araguaína, como boa malha rodoviária, condições climáticas favoráveis às atividades agropecuárias praticadas, relevo plano, e uso e cobertura da terra, apurou-se o valor de R\$ 14.410,00/ha, para terras ocupadas com pastagem.**

**Para a apuração do valor da terra nua (VTN), foram considerados percentuais médios apurados pelo INCRA no último Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT – Tocantins, de 2022.**

**Novamente, considerando as características regionais e municipais, calculou-se um desconto de benfeitorias de 24,4%.**

**Dessa forma, apurou-se o valor R\$ 10.892,52/ha para terras com pastagens, sendo este valor enquadrado na classe “pastagem plantada”, considerando as condições de manejo das terras, conforme o 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.**

<b>classes de uso</b>	<b>escala de valor</b>	<b>aptidões IN RFB</b>	<b>adaptação</b>
I	100%	lav. apt. boa	100%
II	95%	lav. apt. regular	95%
III	75%	lav. apt. restrita	75%
IV	55%		
V	50%	pastagem	50%
VI	40%		
VII	30%	silvicultura	30%
VIII	20%	preservação	25%

**Atribui-se um acréscimo percentual de cinco por cento (5%) para a aptidão "preservação da fauna e flora", considerando a maior procura por áreas destinadas à compensação ambiental.**

**Desta forma, os valores da terra nua, por hectare, para as seis classes de aptidão, apurados, para o exercício de 2026, são:**

<b>lav apt boa</b>	<b>lav apt reg</b>	<b>lav apt rest</b>	<b>pastagem</b>	<b>silvicultura</b>	<b>preservação</b>
R\$ 21.785,04	R\$ 20.695,79	R\$ 14.590,03	R\$ 10.892,52	R\$ 6.535,51	R\$ 5.446,26

**Lavoura Aptidão Boa: R\$ 21.785,04 (Vinte e um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos);**

**Lavoura Aptidão Regular: R\$ 20.695,79 (Vinte mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e nove centavos)**

**Lavoura Aptidão Restrita: R\$ 14.590,03 (Quatorze mil, quinhentos e noventa reais e três centavos);**

**Pastagem Plantada: R\$ 10.892,52 (Dez mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos);**

**Silvicultura e Pastagem Natural: R\$ 6.535,51 (Seis mil, quinhentos e trinta e cinco reais e cinquenta e um centavos);**

**Preservação da Fauna e Flora: R\$ 5.446,26 (Cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e seis 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.**

**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. Mapeamento de Recursos Naturais do Brasil, IBGE. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: [https://downloads.ibge.gov.br/downloads\\_geociencias.htm](https://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm)**

**Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Relatório de Análise de Mercado de Terras - RAMT - INCRA – Superintendência Regional do Tocantins, 2022.**

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

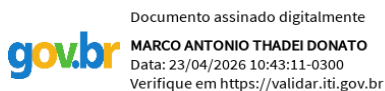
**NOVAIS, Giuliano Tostes. Climas do Brasil : classificação climática e aplicações. -- 1. ed. -- Porto Alegre, RS : Totalbooks, 2023.**

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

## **8 – ENCERRAMENTO**

**Encerro a presente avaliação em 18 (dezoito) páginas, digitadas de um só lado, datada e assinada.**

**Araguaína, 23 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)**