



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

DECRETO Nº 023, DE 25 DE MAIO DE 2026.

Regulamenta o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis inter vivos e Cessão de Direitos a sua Aquisição – ITBI, previsto no Capítulo IV da Lei Complementar Municipal nº 002, de 23 de setembro de 2025, e dá outras providências.

[Diário Oficial de Contas do TCE/MT nº 3877, 27/05/2026](#)

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal e o que dispõe os Arts 123 a 147, da Lei Complementar nº 002, de 23 de setembro de 2025,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta a cobrança, o lançamento, a base de cálculo, a forma de avaliação, o pagamento, as isenções, a imunidade, as obrigações acessórias e as infrações relativas ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis inter vivos e Cessão de Direitos a sua Aquisição – ITBI, de competência do Município de Alto Araguaia – MT, nos termos do Capítulo IV da Lei Complementar Municipal nº 002/2025.

Art. 2º O ITBI incide, a alíquota de 2,5% (dois e meio por cento), calculada na forma dos Arts. 127 a 130 da Lei Complementar nº 002/2025 e deste Decreto, sobre os atos e negócios jurídicos previstos no Art. 124 da referida Lei Complementar.

Parágrafo único. A fiscalização, o lançamento e a cobrança do ITBI serão executados pela Administração Tributária Municipal, por intermédio do setor de Tributos ou unidade que vier a substituí-lo.

TÍTULO II DA DECLARAÇÃO E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LANÇAMENTO CAPÍTULO I DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DO ITBI

Art. 3º O ITBI será obrigatoriamente declarado por meio de formulário padronizado disponibilizado pela Administração Tributária Municipal.

§ 1º A declaração deverá ser apresentada:

- I – antes da lavratura de escritura pública;
- II – antes da assinatura de instrumento particular que dependa de registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis;
- III – antes da assinatura de contrato, termo ou documento que configure qualquer das



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

hipóteses do Art. 124 da Lei Complementar nº 002/2025;

IV - até 30 (trinta) dias da data do trânsito em julgado da sentença, nos casos de adjudicação, remição, arrematação ou outras decisões judiciais.

§ 2º A declaração será formulada pelo sujeito passivo (adquirente, cessionário, permutante, arrematante, adjudicante ou remetente), podendo ser assinada por procurador com poderes específicos.

Art. 4º A declaração do ITBI conterà, no mínimo:

I - identificação completa dos sujeitos passivos e do transmitente/cedente (nome, CPF ou CNPJ, estado civil, endereço, e-mail e telefone);

II - indicação do imóvel: matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, número de inscrição imobiliária, endereço, área, uso e demais características relevantes;

III - natureza do ato ou negócio jurídico (compra e venda, permuta, dação em pagamento, cessão de direitos, arrematação, adjudicação, remição etc.), com referência expressa ao inciso correspondente do Art. 124 da Lei Complementar nº 002/2025;

IV - valor da transação declarado pelas partes, discriminando, quando for o caso, parcelas pagas à vista, financiadas, tornas, reposições e outros ajustes econômicos;

V - indicação, quando existente, de laudo de avaliação bancária, laudo oficial ou valor constante de procedimento de regularização fundiária;

VI - declaração acerca da existência ou não de edificações e benfeitorias, bem como sua situação de regularidade ou pendência junto ao Cadastro Imobiliário;

VII - informação sobre eventual enquadramento em hipótese de imunidade ou isenção.

§ 1º A Administração Tributária poderá exigir documentos complementares, tais como contratos, minutas de escritura, certidões de matrícula, laudos de avaliação, planta do imóvel, laudos judiciais ou administrativos e demais comprovações admitidas.

§ 2º A falta ou inconsistência de informações poderá ensejar a suspensão da emissão da guia de ITBI até saneamento, sem prejuízo da aplicação de penalidade prevista no Art. 142 da Lei Complementar nº 002/2025.

CAPÍTULO II DO PROCESSO DE LANÇAMENTO E DA GUIA DE ITBI

Art. 5º Apresentada a declaração, o setor de Tributos:

I - verificará a correta identificação da hipótese de incidência;

II - conferirá o valor declarado com os parâmetros de mercado e com os elementos previstos no Art. 127, § 4º, da Lei Complementar nº 002/2025 (valor de contrato, lances, avaliação bancária, valor declarado pelo sujeito passivo, valores de regularização fundiária);

III - analisará eventual pedido de imunidade ou isenção;

IV - determinará a base de cálculo, podendo acolher o valor declarado ou encaminhar à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária para arbitramento, nos termos do Art. 128 da Lei Complementar nº 002/2025.

Art. 6º Considerada adequada a base de cálculo, será efetuado o lançamento por declaração, com emissão da Guia de Recolhimento do ITBI - GR-ITBI.

§ 1º A GR-ITBI conterà, no mínimo:

I - identificação do imóvel e do sujeito passivo;

II - natureza do ato;

III - base de cálculo adotada;

IV - alíquota aplicável;



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

V – valor do imposto devido;

VI – prazo de vencimento.

§ 2º A GR-ITBI será disponibilizada ao sujeito passivo por meio eletrônico, no e-mail cadastrado ou sistema próprio, ou, subsidiariamente, entregue em meio físico.

Art. 7º Quando o valor declarado for inferior ao valor de mercado ou houver elementos que indiquem subfaturamento, o pedido de lançamento será direcionado à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, nos termos dos Arts. 127, § 5º, e 128 da Lei Complementar nº 002/2025.

§ 1º A remessa à Comissão será comunicada ao sujeito passivo por meio eletrônico, com indicação sucinta da motivação (discrepância em relação a valores de mercado, lances, laudo bancário, regularização fundiária etc.).

§ 2º Enquanto não concluída a avaliação, ficará suspensa a emissão da GR-ITBI, ficando igualmente suspenso o prazo do Art. 131, sem prejuízo de utilização do instrumento particular ou da minuta de escritura para fins de financiamento.

CAPÍTULO III DA BASE DE CÁLCULO EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 8º Nas regularizações fundiárias onerosas realizadas por órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal, a base de cálculo do ITBI incidirá sobre o valor do negócio jurídico praticado com o beneficiário, ratificado pelo Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, na forma do art. 127, § 4º, V e §§ 6º e 7º da Lei Complementar nº 002/2025.

§ 1º Entende-se por regularização fundiária onerosa, para fins deste artigo, aquela em que:

I – haja cobrança, ainda que subsidiada, de preço pela outorga da propriedade ou direito real; e

II – a transferência decorra de programa ou procedimento formal de regularização fundiária implementado por órgão público.

§ 2º A base de cálculo será, em regra, o valor contratual (preço) constante nos instrumentos firmados entre o beneficiário e o órgão público responsável pela regularização, desde que:

I – compatível com a metodologia de precificação adotada no programa;

II – ratificado, expressamente, pelo Secretário Municipal de Finanças e Planejamento; e

III – não seja notoriamente inferior aos valores praticados em operações análogas no mesmo programa ou em programas equivalentes.

Art. 9º Para a ratificação de que trata o art. 4º, §§ 6º e 7º do art. 127 da Lei Complementar nº 002/2025, o órgão público responsável pela regularização encaminhará ao setor de Tributos processo próprio contendo, no mínimo:

I – identificação do programa/projeto de regularização fundiária;

II – relação nominal dos beneficiários e respectivos imóveis ou unidades;

III – laudo ou estudo oficial de avaliação que tenha fundamentado a fixação do preço, com memória de cálculo;

IV – minuta ou cópia do contrato, termo de titulação ou instrumento equivalente firmado com cada beneficiário;

V – indicação expressa do valor contratado por imóvel/unidade;

VI – manifestação técnica interna justificando a razoabilidade dos valores face ao objetivo social do programa.

§ 1º Recebida a documentação, a Administração Tributária instruirá o processo e o



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

encaminhará ao Secretário Municipal de Finanças e Planejamento para análise e ratificação.

§ 2º A ratificação:

I - será feita por despacho fundamentado, que vinculará a Administração Tributária, para fins de base de cálculo do ITBI;

II - poderá ser genérica (para todo o programa, com tabela de valores por tipologia ou faixa) ou individualizada (por beneficiário ou grupo específico), conforme a estrutura do projeto.

§ 3º O Secretário poderá determinar diligências, solicitar documentos complementares ou, em caso de divergência grave entre o preço praticado e o valor de mercado, remeter o processo à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária para parecer técnico específico sobre a política de preços do programa.

Art. 10 O contribuinte beneficiário deverá, no ato da declaração do ITBI, anexar:

I - cópia do contrato, termo de titulação ou instrumento de concessão;

II - cópia do laudo oficial de avaliação, se não já anexado ao processo coletivo pelo órgão responsável;

III - cópia do despacho de ratificação do Secretário de Finanças e Planejamento ou referência ao ato coletivo que aprovou a tabela de valores do programa.

Parágrafo único. Na hipótese de a ratificação ter sido efetuada em ato normativo geral (portaria/tabela), bastará ao contribuinte indicar tal ato na declaração, sem prejuízo da conferência pelo setor de Tributos.

Art.11 Nos casos previstos no § 6º do art. 127 da Lei Complementar nº 002/2025, a base de cálculo não poderá ser inferior ao valor ratificado pelo Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, ainda que o contrato preveja subsídios, descontos por adimplência, bonificações ou outras condições de natureza social.

§ 1º Descontos condicionados (por exemplo, por pagamento antecipado, adimplência futura ou contrapartidas) não reduzem a base de cálculo do ITBI.

§ 2º Subsídios concedidos diretamente ao beneficiário, por meio de abatimento no preço, não afastam a utilização do valor ratificado como base de cálculo.

Art. 12 O contribuinte deverá apresentar, para fins do art. 127, § 7º da Lei Complementar nº 002/2025, o laudo de avaliação oficial e o contrato ou documento equivalente firmado com o órgão público responsável pela regularização, sob pena de o lançamento ser:

I - suspenso até a complementação;

II - efetuado com base em avaliação da CMAI, caso não apresentados os documentos em prazo razoável fixado pela Administração Tributária.

§ 1º A ausência injustificada dos documentos previstos neste artigo poderá ser considerada indício de infração à legislação tributária, ensejando aplicação das penalidades cabíveis.

§ 2º Uma vez apresentada a documentação, e não havendo ratificação prévia, a Administração Tributária encaminhará o processo ao Secretário de Finanças para a ratificação prevista no art. 4º.

Art. 13 Quando a regularização fundiária envolver, simultaneamente, a regularização dominial e a edificação já existente, a base de cálculo do ITBI poderá ser desdobrada, mediante:

I - atribuição de valor ao terreno, conforme ratificação do programa de regularização; e

II - atribuição de valor à edificação, pela CMAI, com base em suas características, padrão e estado de conservação.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

§ 1º Nesse caso, a soma dos valores atribuídos ao terreno e à edificação corresponderá ao valor total de mercado do imóvel regularizado, para fins de eventual controle de razoabilidade.

§ 2º Nada impede que o programa de regularização adote, desde logo, valores globais (terreno + edificação) por tipologia, procedendo-se à ratificação.

TÍTULO III DA AVALIAÇÃO E DO ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO CAPÍTULO I DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 14 A Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, prevista nos Arts. 127, § 5º, e 128 da Lei Complementar nº 002/2025, será instituída por ato do Chefe do Poder Executivo e composta, no mínimo, por:

I – 02 (dois) servidores da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento e seus respectivos suplentes;

II – 01 (um) servidor da Secretaria Municipal de Administração e seu respectivo suplente.

§ 1º Na Portaria que nomear os membros da Comissão, o chefe do Poder Executivo Municipal indicará seu presidente.

§ 2º A Comissão poderá editar instruções internas padronizando procedimentos, modelos de laudo e critérios técnicos de avaliação, observadas as diretrizes deste Decreto.

Art. 15 Compete à Comissão:

I – arbitrar a base de cálculo do ITBI sempre que o valor declarado não retratar a realidade das condições normais de mercado ou for inferior ao valor de mercado;

II – emitir laudos fundamentados de avaliação, considerando obrigatoriamente os elementos do Art. 128, § 1º, da Lei Complementar nº 002/2025:

a) zoneamento urbano;

b) características da região, do terreno e da construção;

c) valores aferidos no mercado imobiliário;

d) outros dados informativos tecnicamente reconhecidos;

III – analisar justificativas de redução ou aumento de preço em razão de interesses pessoais do comprador ou vendedor, nos termos do Art. 128, § 2º, da Lei Complementar;

IV – manifestar-se, quando solicitado, em procedimentos de regularização fundiária, arrematação judicial e outras hipóteses que demandem arbitramento especial.

Art. 16 O laudo da Comissão:

I – será elaborado por escrito, com identificação do imóvel, resumo da situação fática, metodologia de avaliação, pesquisa comparativa de mercado e conclusão motivada;

II – indicará, de forma clara, o valor de mercado apurado para fins de ITBI e a data de referência da avaliação;

III – integrará o processo de lançamento, constituindo fundamento da base de cálculo.

§ 1º A base de cálculo não poderá ser inferior ao valor venal utilizado para o IPTU quando este refletir as condições normais de mercado.

§ 2º Havendo divergência relevante, prevalecerá o valor de mercado apurado pela Comissão.

§ 3º Em casos de regularização fundiária promovida por órgãos públicos, observar-se-á o disposto no Capítulo III, do Título II, deste Decreto.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO E DO RECURSO ADMINISTRATIVO

Art. 17 Concluído o laudo de avaliação, o sujeito passivo será notificado:

- I – por meio do e-mail cadastrado ou outro meio eletrônico adotado pelo Município; ou
- II – na impossibilidade, por via postal com AR ou por edital, na forma do Art. 394 da Lei Complementar nº 002/2025.

§ 1º A notificação indicará o valor declarado, o valor arbitrado, a base legal (Arts. 127 e 128) e o prazo para impugnação.

§ 2º O prazo para impugnação será de 30 (trinta) dias, contados da ciência, aplicando-se, no que couber, as regras gerais do processo administrativo tributário previstas no Livro III, Título II, da Lei Complementar nº 002/2025, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 012, de 11 de fevereiro de 2026.

Art. 18 A impugnação poderá versar sobre:

- I – erro ou omissão de dados utilizados na avaliação;
- II – descon sideração de elementos previstos no Art. 127, § 4º, da Lei Complementar nº 002/2025;
- III – divergência quanto a características do imóvel (área, padrão construtivo, localização, estado de conservação, benfeitorias etc.);
- IV – justificativas de redução do preço por circunstâncias especiais (estado ruinoso, litígio, ônus reais gravosos, necessidade de desocupação onerosa etc.), desde que devidamente comprovadas.

Parágrafo único. O acolhimento parcial da impugnação implicará novo arbitramento, com emissão de laudo complementar e nova base de cálculo.

Art. 19 Da decisão definitiva que mantiver ou alterar a avaliação caberá recurso administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 012, de 11 de fevereiro de 2026, sem efeito suspensivo quanto à exigibilidade do crédito, salvo se concedida medida expressa.

CAPÍTULO III Da Média Ponderada dos Valores Rurais de Mercado

SEÇÃO I Da finalidade

Art. 20 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 necessária: 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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. 21 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.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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. 22 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. 23 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. 24 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. 25 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;



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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. 26 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.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Art. 27 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. 28 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. 29 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. 30 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. 31 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. 32 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. 33 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;



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

- 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. 34 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. 35 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

propriedade em avaliação.

SUBSEÇÃO II Do método Evolutivo

Art. 36 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. 37 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.

TÍTULO IV DO PAGAMENTO E DOS PRAZOS

Art. 38 O ITBI será pago em parcela única, na forma do Art. 131 da Lei Complementar nº 002/2025, observados os seguintes prazos máximos:

I – transmissões ou cessões por escritura pública: antes da lavratura do ato notarial;



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

II – transmissões ou cessões por documento particular: até 30 (trinta) dias da assinatura, sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

III – procuração em causa própria ou instrumento equivalente: antes da lavratura;

IV – transmissões por sentença judicial: até 30 (trinta) dias do trânsito em julgado;

V – arrematação ou adjudicação: até 30 (trinta) dias da assinatura do auto ou do trânsito em julgado;

VI – demais casos: até 30 (trinta) dias da data da ocorrência do fato gerador, conforme Art. 123, § 2º, da Lei Complementar nº 002/2025.

§ 1º O não pagamento no prazo acarretará a incidência de multa e juros, na forma dos Arts. 132 e 519 da Lei Complementar nº 002/2025.

§ 2º O parcelamento do ITBI poderá ser admitido em situações excepcionais, mediante despacho fundamentado do Secretário Municipal de Finanças, observados os critérios gerais de parcelamento previstos nos Arts. 410 a 413 da Lei Complementar nº 002/2025, vedado o registro enquanto não quitada a última parcela, salvo se garantida a integralidade do crédito nos termos a serem estabelecidos em ato complementar.

Art. 39 A quitação do ITBI será comprovada por:

I – documento de arrecadação original emitido pelo sistema da Prefeitura; ou

II – Certidão de Quitação de ITBI expedida pela Administração Tributária.

Parágrafo único. Nos casos de imunidade, isenção ou não incidência, a comprovação far-se-á mediante Certidão de Reconhecimento Administrativo, nos termos dos Arts. 125 e 135 da Lei Complementar nº 002/2025 e deste Decreto.

TÍTULO V

DA IMUNIDADE, DAS ISENÇÕES E DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I

DA IMUNIDADE E DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 40 O reconhecimento administrativo de imunidade ou não incidência do ITBI observará as hipóteses do Art. 125 da Lei Complementar nº 002/2025, especialmente:

I – retrovenda dentro do prazo legal;

II – pacto comissório ou condição resolutiva, dentro do prazo legal;

III – retrocessão;

IV – usucapião;

V – transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes na desincorporação;

VI – fusão, incorporação, cisão ou extinção, salvo preponderância imobiliária;

VII – transmissões envolvendo entes públicos e entidades alcançadas por imunidade constitucional.

Art. 41 Para obter o reconhecimento:

I – o interessado deverá apresentar requerimento específico antes do pagamento do ITBI;

II – o pedido será instruído com:

a) atos constitutivos, estatutos, alterações, atas e documentos de registro;

b) demonstrações contábeis exigidas nos §§ 3º e 4º do Art. 125 da Lei Complementar nº 002/2025;

c) declaração expressa de ausência de atividade preponderantemente imobiliária, quando for o caso;

d) documentos relativos ao imóvel e ao ato de transmissão.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Parágrafo único. Verificada, em qualquer tempo, a ocorrência de atividade preponderantemente imobiliária ou o descumprimento dos requisitos legais, será devido o imposto com atualização monetária, juros e multa, nos termos do Art. 125, §§ 2º a 5º, da Lei Complementar nº 002/2025.

CAPÍTULO II DAS ISENÇÕES

Art. 42 As isenções do Art. 134 da Lei Complementar nº 002/2025 (habitação popular e remoção de famílias de área de risco) serão reconhecidas por ato do setor de Tributos, a partir de requerimento do interessado ou de ofício, nos projetos oficiais de habitação popular.

§ 1º Para a isenção de habitação popular, deverão ser comprovados, cumulativamente, os requisitos do parágrafo único do Art. 134 (área construída, área de terreno, renda familiar, localização e inexistência de outro imóvel), mediante:

- I - documentos de identificação e comprovação de renda;
- II - certidão negativa de propriedade emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis local e declaração do beneficiário quanto à inexistência de imóveis em outros municípios;
- III - documentos do programa habitacional e do imóvel.

§ 2º Nas transferências decorrentes de remoção de famílias de áreas de risco, a isenção poderá ser reconhecida de ofício, com base em lista fornecida pela Secretaria competente.

Art. 43 O reconhecimento administrativo das isenções e imunidades caberá ao setor de Tributação, na forma do Art. 135 da Lei Complementar nº 002/2025, mediante análise caso a caso e emissão de:

- I - Certidão de Reconhecimento de Imunidade; ou
- II - Certidão de Reconhecimento de Isenção.

Parágrafo único. A certidão indicará o imóvel, o ato, o fundamento legal e o prazo de validade, quando aplicável.

TÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS E DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

Art. 44 Para fins de cumprimento dos Arts. 136 a 141 da Lei Complementar nº 002/2025, os notários, registradores, instituições financeiras e demais pessoas jurídicas obrigadas deverão:

I - exigir, antes da prática de atos que importem transmissão ou cessão de direitos reais, a apresentação de:

- a) comprovante de pagamento do ITBI; ou
 - b) certidão de imunidade, isenção ou não incidência; e
 - c) certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, quando exigível.
- II - consignar, no corpo da escritura, do termo ou do registro:
- a) número e data do documento de arrecadação ou da certidão;
 - b) valor da base de cálculo e do imposto pago, quando cabível;
 - c) identificação do sujeito passivo e do imóvel.

Art. 45 Os cartórios de notas, de registro de imóveis, de títulos e documentos e as instituições financeiras deverão fornecer, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, as informações eletrônicas ou em mídia digital previstas no Art. 140 da Lei Complementar nº 002/2025, contendo, no mínimo:



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

- I – identificação do imóvel (matrícula, inscrição imobiliária, endereço);
- II – valores de transmissão, cessão ou permuta;
- III – nomes, CPF/CNPJ e endereços de transmitentes, adquirentes, cedentes e cessionários;
- IV – valor do ITBI, data do pagamento, instituição arrecadadora e número do documento;
- V – número do selo digital, quando houver.

Parágrafo único. O não cumprimento dos deveres de informação sujeita os responsáveis às penalidades do Art. 142, § 3º e § 4º, da Lei Complementar nº 002/2025, sem prejuízo de responsabilidade civil, administrativa e penal.

TÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 46 Aplica-se às infrações relativas ao ITBI o regime de multas do Art. 142 da Lei Complementar nº 002/2025, especialmente:

- I – multa de 100% (cem por cento) do imposto devido, ao serventuário que registrar imóvel sem comprovante de recolhimento;
- II – multa de 25% (vinte e cinco por cento) do imposto devido, ao sujeito passivo que deixar de declarar o fato gerador ou simular o valor da transação para reduzir o imposto;
- III – multa de 10 (dez) UFRM por omissão de comunicação de ocorrências do Art. 134;
- IV – multa de 10 (dez) UFRM por mês pelo descumprimento do Art. 133;
- V – aplicação das mesmas penalidades a qualquer pessoa, inclusive funcionário municipal, que concorra para inexatidão ou omissão.

Parágrafo único. Não excluem as penalidades: o pagamento do imposto devido, a atualização monetária e os juros de mora, nos termos dos Arts. 132, 382, 418, 419 e 519 da Lei Complementar.

TÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47 Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste Decreto serão resolvidos pela Administração Tributária Municipal, observadas as normas gerais da Lei Complementar nº 002/2025 e do Código Tributário Nacional.

Art. 48 Ficam revogadas as disposições em contrário constantes de atos normativos anteriores relativos ao ITBI.

Art. 49 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Araguaia – MT, 25 de maio de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

ANEXO I DISTRIBUIÇÃO DAS FAIXAS FISCAIS

01 - RIO ARAGUAIA / COUTO MAGALHÃES	VALORES			UNIDADE
	Menor de 70% até 85%	Centro avaliação 85%	Maior de 85% até 100%	
UTILIZAÇÃO FINALÍSTICA DA TERRA				
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 de 70% até 85%	Centro avaliação 85%	Maior 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 de 70% até 85%	Centro avaliação 85%	Maior 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
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 FINALÍSTICA DA TERRA	Menor de 70% até 85%	Centro avaliação 85%	Maior de 85% até 100%	



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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 FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 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 FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Área de preservação permanente			R\$ 7.789,92	hectare
área degradada/não aproveitável			R\$ 2.991,60	hectare
08 - MT 299	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\$ 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
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 FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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 FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 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 FINALISTICA DA TERRA	Menor	Centro avaliação	Maior	
	de 70% até 85%	85%	de 85% ate 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;	11°
Cultura permanente - agricultura de rendimento único	10°
Cultura temporaria - agricultura de baixo rendimento;	09°
Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;	8°
Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;	7°
Pecuária - Pastagem nativa;	6°
Agroindustrial;	5°
Lazer e turismo;	4°
Silvicultura;	3°
não explorado (VEGETAÇÃO NATIVA) COM reserva legal;	2°
não explorado (VEGETAÇÃO NATIVA) SEM reserva legal;	2°
Área de preservação permanente;	1°
Área de gradada/não aproveitável	0°

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



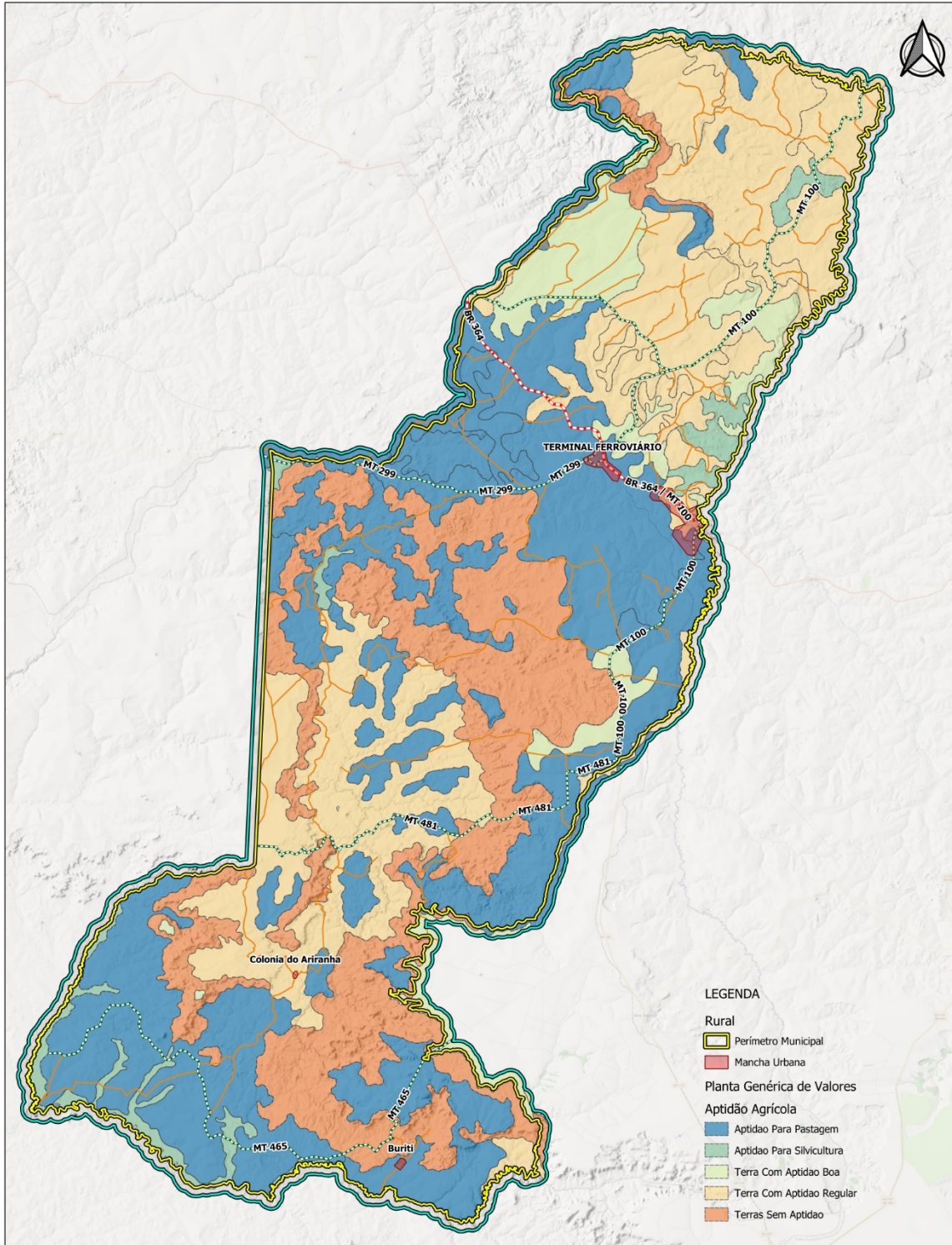
MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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%



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



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 | 08.748.599/0001-98
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguari / 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

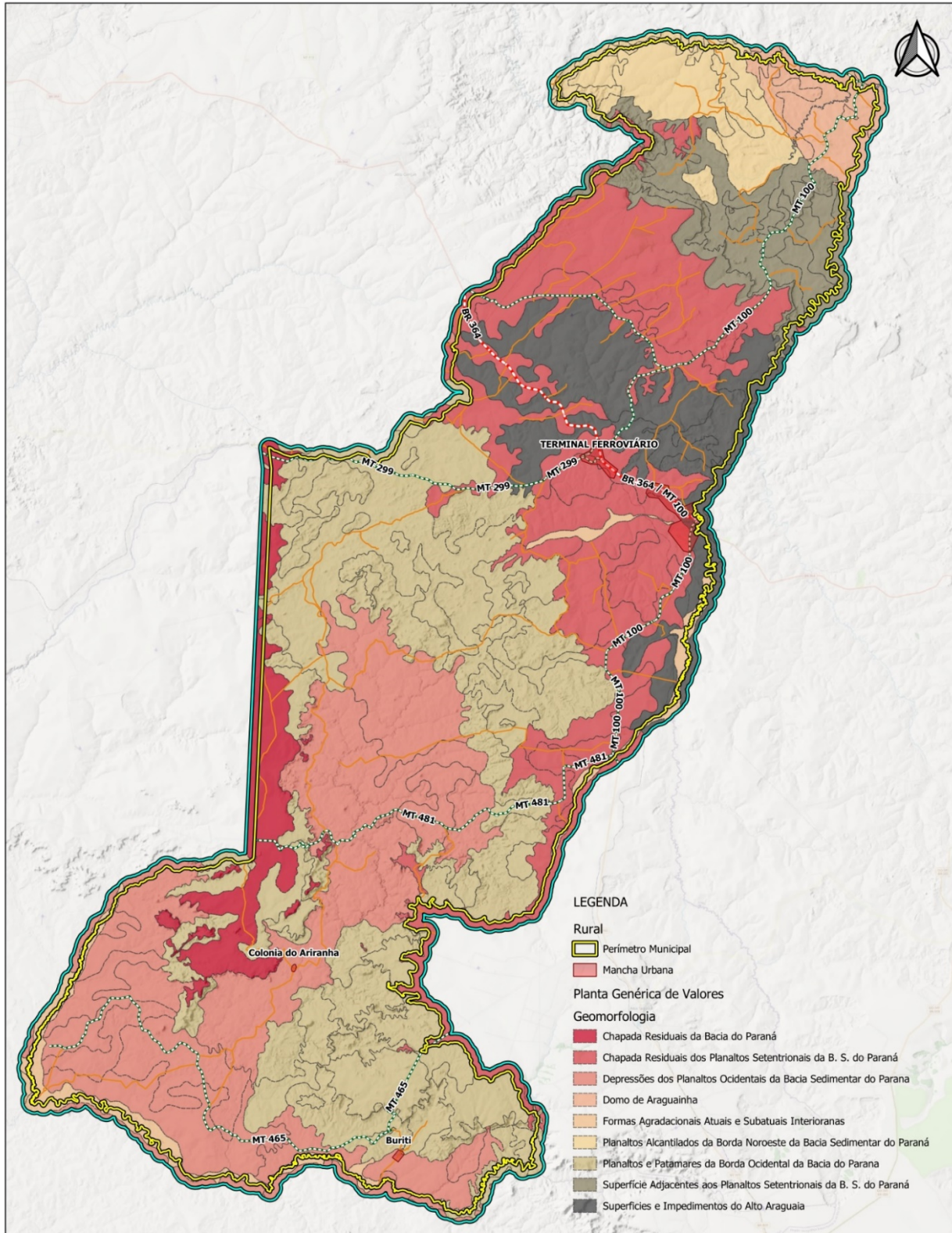
EPSG:31982 - SIRGAS 2000 /
UTM zone 22S

FOLHA:
01/01

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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



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

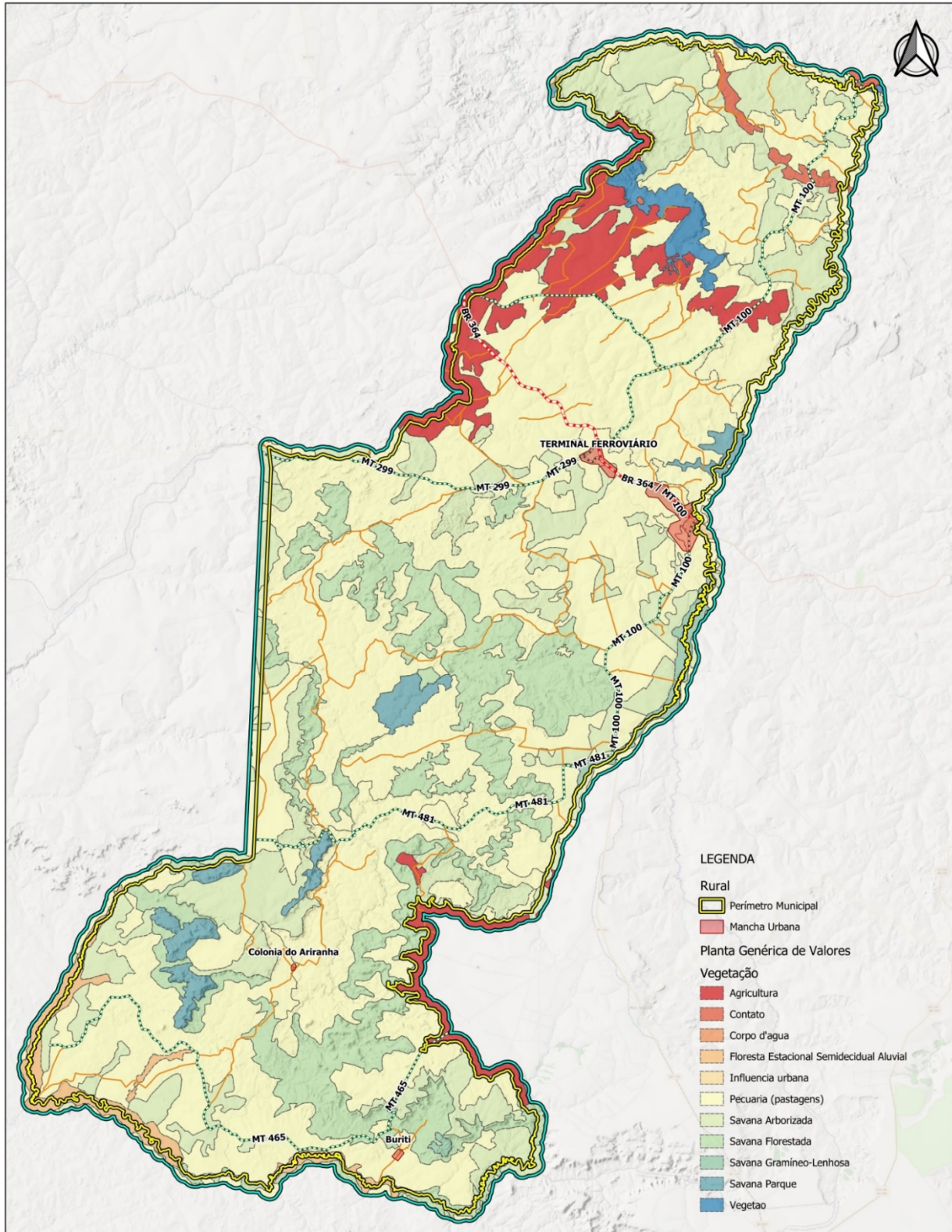
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ : 03.579.836/0001-80

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. TAPAJOŠ Engº Florestal: 53600



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA | 08.748.599/0001-58
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguari / 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: RUDINEI D SILVA

DATA: JULHO / 2024

ESCALA: 1 / 380.000

ART : 1220240089661

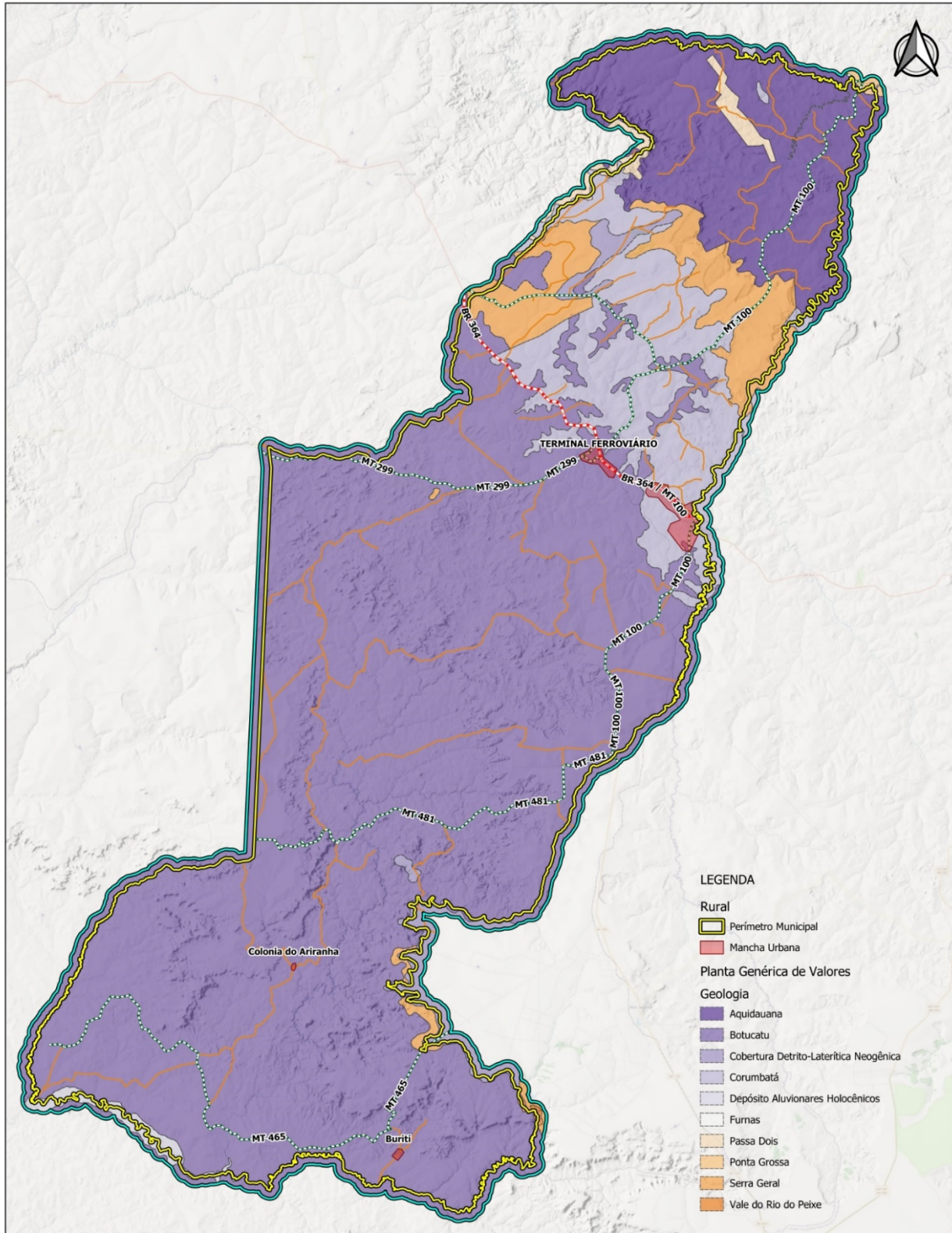
EPSG:31982 - SIRGAS 2000 /
UTM zone 22S

FOLHA:
01/01

RESP. TÉCNICO E
AUTOR DO PROJ.: AMANDA R. DE C. TAPAJÓS
Eng. Florestal: 53660



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA | 08.748.599/0001-58
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguari / 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

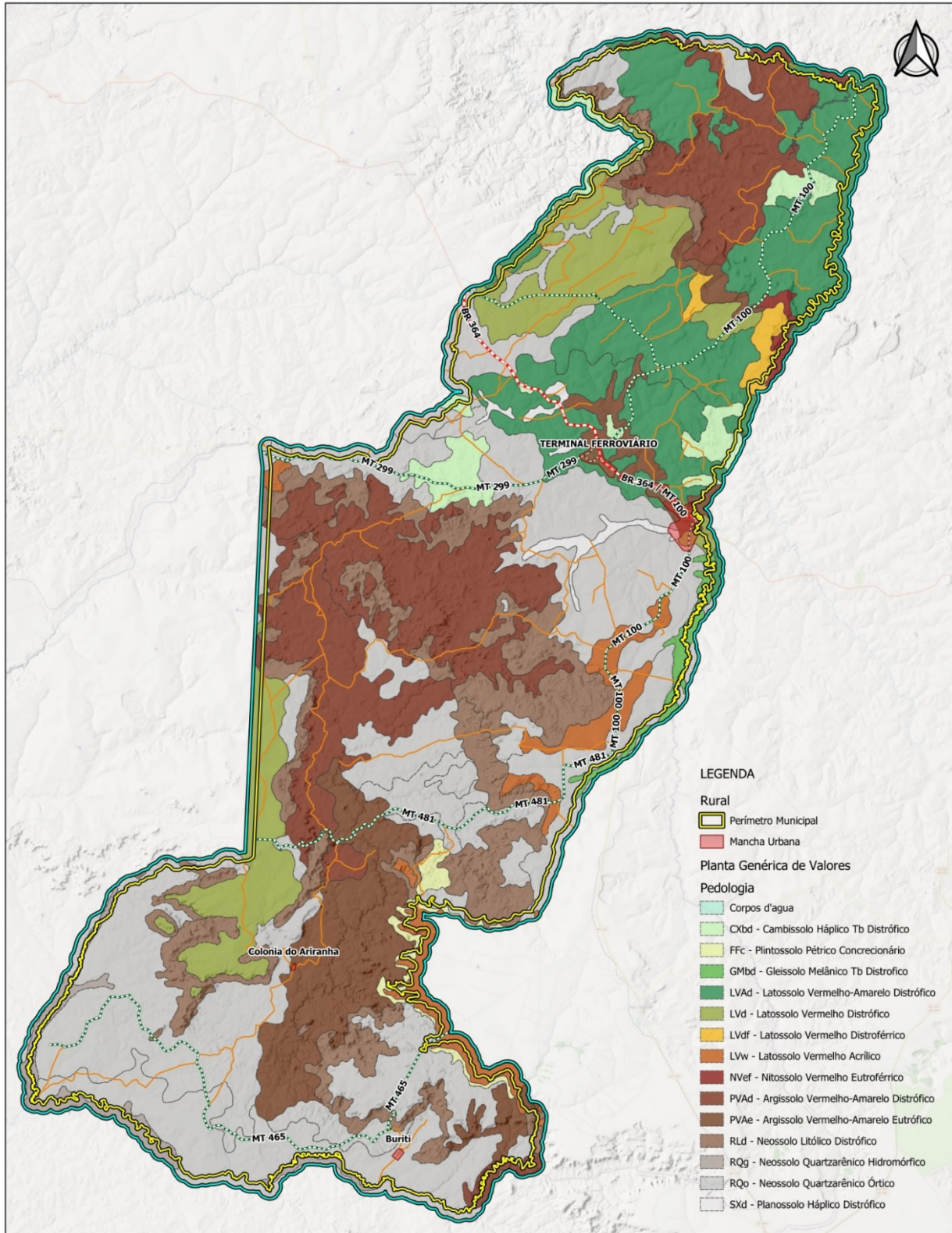
EPSG:31982 - SIRGAS 2000 /
UTM zone 22S

FOLHA:
01/01

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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



AEROTRI AEROFOTOGRAFIA E CARTOGRAFIA LTDA | 08.748.599/0001-58
Rua Luiz Humberto Mendes, nº 123 | Bairro Sibipiruna
Araguari / 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. TAPAJOŠ
Eng. Florestal: 53600