

LAUDO TÉCNICO AGRONÔMICO VALOR DE TERRA NUA (VTN)

Município de Toledo/PR



Integra

Geologia, Engenharia e Meio Ambiente

APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui Laudo Agronômico para determinação do Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de 2026, que tem por objetivo atualizar o sistema de preços de terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no município de Toledo/PR.

Neste laudo tratar-se-ão de aspectos relativos ao estudo das características socioeconômicas, agrossilviculturais e demais itens que se adequem aos parâmetros estabelecidos na Instrução normativa RFB n° 1877/2019 e suas atualizações.

O método comparativo direto de dados de mercado foi utilizado na elaboração do presente laudo, conforme preconiza a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além de consultas e comparações com o Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Paraná – RAMT/PR, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Os levantamentos e estudos das propriedades do município ocorreram entre os dias 07/03/2026 a 26/03/2026.

Lajeado, março de 2026.

Leonardo Ferreira Cenci
Responsável Técnico

SUMÁRIO

I	INFORMAÇÕES GERAIS	5
I.1	DADOS DO EMPREENDEDOR.....	5
I.2	EQUIPE RESPONSÁVEL PELO ESTUDO	5
I.3	EMPRESA RESPONSÁVEL PELO ESTUDO	6
II	INTRODUÇÃO E OBJETIVOS	7
III	CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO	8
III.1	LOCALIZAÇÃO GERAL	8
III.2	LOCALIZAÇÃO REGIONAL.....	8
III.2.1	REGIÕES GEOGRÁFICAS.....	9
III.3	CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E SOCIOECONÔMICAS.....	10
III.3.1	ESTATÍSTICAS GERAIS	10
III.3.2	CLIMA, SOLOS E VEGETAÇÃO	10
IV	CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS.....	11
IV.1	MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS	11
IV.2	APTIDÃO DAS TERRAS POR CAPACIDADE DE USO	14
IV.3	MEMORIAIS DE CÁLCULO	16
IV.3.1	ANÁLISE DOS PONTOS DE INFLEXÃO	17
IV.4	PROJEÇÕES DOS VALORES DE VTN PARA 2026:.....	17
IV.5	VALORES DE VTN COM BASE AMOSTRAL.....	18
IV.6	VALORES FINAIS E CONCLUSÃO	19
V	CONCLUSÃO.....	19
VI	RESPONSÁVEL TÉCNICO	20
VII	BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	21

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Localização do município de Toledo em relação ao Estado do Paraná e aos municípios vizinhos. Fonte: Google Imagens.	8
Figura 2. Localização do município de Toledo na Região Imediata de Toledo, indicado pela seta verde. Fonte: IBGE, 2017. Base cartográfica: ITCG (2018).	9
Figura 3. Mapa dos Mercados Regionais de Terras para o Estado do Paraná. Fonte: INCRA, 2017.	12
Figura 4. Planilha Referencial de Preços: PR-908 Oeste / Sudoeste. Fonte: INCRA, 2025.	13
Figura 5 e 6. Principais usos do solo do município de Toledo levantados pela Plataforma MAPBiomias. Adaptado de MAPBiomias.	14

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Valores de Terra Nua 2025 divulgados pela RFB para Toledo e região.	16
Tabela 3. Dados reais e locais de preços de terras à venda no município de Toledo.	18
Tabela 4. Valores de Terra Nua do município de Toledo para o ano de 2026.	19

I INFORMAÇÕES GERAIS

I.1 DADOS DO EMPREENDEDOR

Razão Social	PREFEITURA MUNICIPAL DE TOLEDO
CNPJ	76.205.806/0001-88
Endereço	Rua Raimundo Leonardi, nº 1.586, CEP 85.900-110
Município	Toledo
Contato	Prefeitura de Toledo
Telefone contato	(45) 3196-2000
E-mail	receita@toledo.pr.gov.br / www.toledo.pr.gov.br

I.2 EQUIPE RESPONSÁVEL PELO ESTUDO

Profissional	Formação	Registro	Função
Leonardo Ferreira Cenci	Engenheiro Agrônomo	CREA RS223663	Responsável técnico
Jonatas Monteiro da Silva Avelino	Geólogo	CREA RS215058	Analista Ambiental

I.3 EMPRESA RESPONSÁVEL PELO ESTUDO

Razão Social	INTEGRA GEOLOGIA AMBIENTAL LTDA	
Endereço	Rua Ervino Arthur Thomas, 364 – Universitário	
Município	Lajeado/RS	
CNPJ	28.075.541/0001-06	
Contato	Geólogo Jonatas Monteiro da Silva Avelino	
E-mail	contato@integraambiental.com	
Telefone	(51) 4064-0247 – (51) 98652-6702 – (51) 97027126	
Registro CREA RS	228179	
Registro CRBio RS	1114-03/2019	
Registro CRQ RS	053610081	
Responsáveis Técnicos CREA	Alberto Togni	Engenheiro Mecânico
	Charles Otaviano Ferreira Da Silva	Engenheiro Civil
	Glauco Rafeale Bao	Engenheiro Químico
	Gustavo Schmidt Dos Anjos	Engenheiro Eletricista
	Jonatas Monteiro Da Silva Avelino	Geólogo
	Leonardo Ferreira Cenci	Engenheiro Agrônomo
	Fernanda Nicolodi Brum	Engenheira Sanitarista e Ambiental
Responsáveis Técnicos CRBIO	Franciela Dal Cero	Bióloga
	Guilherme André Spohr	Biólogo
Responsável Técnico - CRQ	Glauco Rafeale Bao	Engenheiro Químico

II INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

O presente laudo objetiva subsidiar informações técnicas necessárias à apuração do valor médio do Valor de Terra Nua (VTN) por hectare para o município de Toledo/PR, solicitado anualmente para informar à Secretaria da Receita Federal do Brasil as recomendações legais para apuração do imposto sobre a propriedade rural para os municípios.

Dentre as informações aqui apresentadas, incluem-se dados sobre a localização regional do município, censos atualizados das características sociais e econômicas de seus moradores, dados recentes da produção agropecuária e cálculos específicos realizados para chegar ao Valor de Terra Nua (VTN) solicitado pelo empreendedor.

Foram consideradas as características preconizadas na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019 e suas atualizações (Instruções Normativas RFB nº 1.939/2020, RFB nº 2.018/2021 e RFB nº 2.089/2022). Segundo os artigos nº 2 e 3 da IN 1.877/2019, as informações coletadas devem refletir em um valor médio de VTN por hectare sobre a aptidão das terras. Desta forma, o objetivo específico deste trabalho será a classificação e agrupamento das terras do município de Toledo, segundo as aptidões agrícolas descritas nestes artigos, para elaboração de um VTN com o máximo de precisão e devidamente correspondente à realidade local.

O presente laudo foi solicitado pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE TOLEDO**, registrada sob nº **CNPJ 76.205.806/0001-88** e elaborado pela empresa INTEGRA GEOLOGIA AMBIENTAL LTDA. Foram usadas, para tanto, consultas bibliográficas diversas aos sites oficiais de dados socioeconômicos do município e do estado do Paraná (IBGE, IPARDES, SEAB), além de pesquisas sobre os valores de terras encontrados em algumas propriedades disponíveis no município.

Os levantamentos e estudos das propriedades do município ocorreram entre os dias 07/03/2026 a 26/03/2026, considerando aspectos inerentes as propriedades locais, tais como: tipos de solo, localização, acessos, cobertura vegetal, aproveitamento, afloramento rochoso, relevo, aptidão agrícola e pecuária e tamanho da área dos imóveis. O Método Comparativo Direto de dados de mercado foi utilizado na elaboração do presente laudo, conforme preconiza a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e consultas no Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Paraná – RAMT/PR, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

O levantamento técnico, a elaboração e apresentação deste documento ficam sob responsabilidade do Engenheiro Agrônomo Leonardo Ferreira Cenci, CPF 019.385.990-47, Registro Nacional Profissional (RNP) 2216278440, Registro CREA/RS 223663. A Anotação de Responsabilidade Técnica de elaboração deste estudo segue no Anexo I.

III CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

III.1 LOCALIZAÇÃO GERAL

O município de Toledo localiza-se na região Oeste do Estado do Paraná, integrando a Região Geográfica Imediata de Toledo e a Região Geográfica Intermediária de Cascavel. Possui uma área territorial de aproximadamente 1.197 km², situando-se a uma altitude média de 550 metros acima do nível do mar. Suas coordenadas geográficas centrais são 24° 42' 49" S e 53° 44' 35" W.

O município limita-se ao norte com Maripá e Nova Santa Rosa; ao sul com Santa Tereza do Oeste e São Pedro do Iguaçu; a leste com Assis Chateaubriand, Tupãssi e Cascavel; e a oeste com Marechal Cândido Rondon.

A sede do município tem como referência as coordenadas geográficas 24°42'49"S e 53°44'35"W. A altitude média do município é de 550 metros acima do nível do mar (IPARDES, 2025; IBGE, 2022).



Figura 1. Localização do município de Toledo em relação ao Estado do Paraná e aos municípios vizinhos. Fonte: Google Imagens.

III.2 LOCALIZAÇÃO REGIONAL

Assim como os demais estados brasileiros, o Paraná possui parâmetros específicos para a divisão e classificação do estado em regiões. Essa divisão é feita com base em critérios geográficos, econômicos, sociais e históricos, e visa organizar o território para fins de planejamento, gestão e desenvolvimento regional. Estes parâmetros vão desde critérios técnicos convencionais e objetivos (como demografia, edafologia, geologia e hidrografia), passando por

parâmetros sociais e econômicos (como urbanização e PIB) até atingir critérios mais subjetivos e complexos (tais como etnicidade, cultura e mesmo desenvolvimento social).

Neste laudo, trataremos das divisões de localização que mais interessam à determinação do VTN: as regiões geográficas, as Macrorregiões do Paraná (IBGE), e, mais para frente, as divisões dos mercados de terra (INCRA).

III.2.1 REGIÕES GEOGRÁFICAS

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o ano de 2017, realizava a divisão geopolítica do Brasil através do estabelecimento de meso e microrregiões. Nesta delimitação, o município de Toledo estava inserido na Mesorregião do Oeste Paranaense, especificamente na Microrregião de Toledo (código 012).

A partir de 2017, o critério de divisão foi alterado, e o país foi dividido entre regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias. Neste novo sistema, o município de Toledo passou a pertencer à Região Geográfica Intermediária de Cascavel e é a sede da Região Geográfica Imediata de Toledo, conforme a organização territorial vigente representada na figura abaixo:



Figura 2. Localização do município de Toledo na Região Imediata de Toledo, indicado pela seta verde. Fonte: IBGE, 2017. Base cartográfica: ITCG (2018).

III.3 CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E SOCIOECONÔMICAS

III.3.1 ESTATÍSTICAS GERAIS

Segundo o censo mais recente (IBGE, 2022), Toledo possui uma área territorial de 1.197,162 km² e uma população de 150.470 pessoas, o que resulta em uma densidade demográfica de 125,69 habitantes/km².

A economia do município de Toledo é uma das mais pujantes do estado, sendo reconhecida nacionalmente por sua força no agronegócio. O município lidera há mais de uma década o ranking do Valor Bruto da Produção (VBP) agropecuária do Paraná. A produção agrícola é um dos pilares fundamentais, com destaque absoluto para as culturas de soja e milho (em sistema de sucessão safra/safrinha), além de expressiva produção de trigo.

Na pecuária, Toledo destaca-se como um dos maiores polos mundiais de proteína animal. O município possui o maior rebanho de suínos do estado e uma das maiores concentrações de avicultura de corte e postura. Diferente de outras regiões, a pecuária em Toledo é caracterizada pela alta integração industrial, servindo de base para grandes cooperativas e frigoríficos instalados no município. Destacam-se na região Oeste, além de Toledo, os municípios de Cascavel, Marechal Cândido Rondon e Santa Helena, formando um cluster produtivo de alta tecnologia.

Além do setor primário, a indústria possui papel vital e está intrinsecamente ligada ao campo, com foco no processamento de alimentos (frigoríficos e laticínios), fabricação de rações e implementos agrícolas. O município também se consolidou como um polo de serviços e educação superior, impulsionando o desenvolvimento regional de forma integrada.

III.3.2 CLIMA, SOLOS E VEGETAÇÃO

A região do Oeste Paranaense, onde Toledo se encontra, apresenta clima subtropical úmido (Cfa), caracterizado por verões quentes e chuvas bem distribuídas ao longo do ano, sem uma estação seca definida. As temperaturas médias anuais variam entre 19°C e 23°C, e a precipitação média anual situa-se entre 1.600 mm e 1.900 mm. A região é favorecida por um regime hídrico que permite a consolidação do sistema de dupla safra (soja no verão e milho safrinha no inverno).

O relevo de Toledo é caracterizado por ser predominantemente plano a suave ondulado, inserido na unidade geológica do Terceiro Planalto Paranaense (Planalto de Guarapuava). Essa topografia é um dos maiores diferenciais competitivos do município, pois permite a mecanização integral de quase 100% das áreas produtivas, elevando o valor de mercado das terras mecanizáveis.

Conforme dados da Embrapa e do IDR-Paraná, os solos de Toledo são originários do derrame basáltico da Formação Serra Geral, apresentando alta fertilidade natural. Os principais tipos encontrados incluem:

- Latossolos Vermelhos Eutroféricos: São solos profundos, muito argilosos ("terra roxa"), bem drenados e com excelente quimismo. São os solos de maior valor agrícola no município, ideais para a produção intensiva de grãos.

- Nitossolos Vermelhos: Solos profundos, com estrutura em blocos subangulares e cerosidade brilhante. Possuem excelente retenção de umidade e nutrientes, sendo altamente produtivos.
- Neossolos Regolíticos: Encontrados em áreas de relevo um pouco mais acentuado, próximos a cursos d'água, com menor profundidade, sendo geralmente destinados a pastagens ou preservação.

A vegetação original do município era composta predominantemente pela Floresta Estacional Semidecidual (extensão da Mata Atlântica), com presença de espécies como o Marfim, a Peroba-rosa e o Cedro. Diferente do Norte Pioneiro, a presença da Araucária é rara, ocorrendo apenas em pontos de maior altitude. Atualmente, a cobertura vegetal nativa está restrita a Áreas de Preservação Permanente (APP) e Reservas Legais, visto que a maior parte do território foi convertida para a agricultura e infraestrutura de granjas.

No que tange à hidrografia, o município é privilegiado por pertencer à Bacia Hidrográfica do Rio Paraná, sendo banhado por rios de extrema importância como o Rio Toledo, que corta a sede municipal, o Rio São Francisco, o Rio Santa Quitéria e o Rio Marreco. Esses cursos d'água são vitais não apenas para o abastecimento, mas para a dessedentação animal, dada a gigantesca escala da suinocultura e avicultura local.

Todos estes fatores de clima estável, solos de altíssima fertilidade (Latosolos Eutroféricos), relevo mecanizável e hidrografia abundante, somados ao uso intensivo de tecnologia e integração agroindustrial, refletem diretamente no elevado Valor de Terra Nua (VTN) do município, que figura entre os mais altos do Estado do Paraná.

IV CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

IV.1 MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) estabelece uma divisão específica do estado a partir de fatores relacionados a uma série de fatores, incluindo condições edafoclimáticas, econômicas, sociais e ambientais, que por sua vez, influenciam diretamente as atividades agropecuárias ali desenvolvidas e impactam nas diferenças de preços entre as diferentes tipologias encontradas em cada Mercado Regional de Terras (INCRA, 2022). Após esta classificação, foi divulgado um mapa com 8 divisões, denominadas Mercados Regionais de Terras (MRT).

O município de Toledo está inserido no MRT 02 – Oeste, que engloba municípios de alta performance produtiva e elevado índice de desenvolvimento tecnológico no campo. Conforme o relatório do INCRA, as terras desta região são caracterizadas por uma altíssima aptidão agrícola, relevo predominantemente plano a suave ondulados e solos de origem basáltica (Latosolos Vermelhos), com alta fertilidade. A principal atividade econômica é a agricultura intensiva de

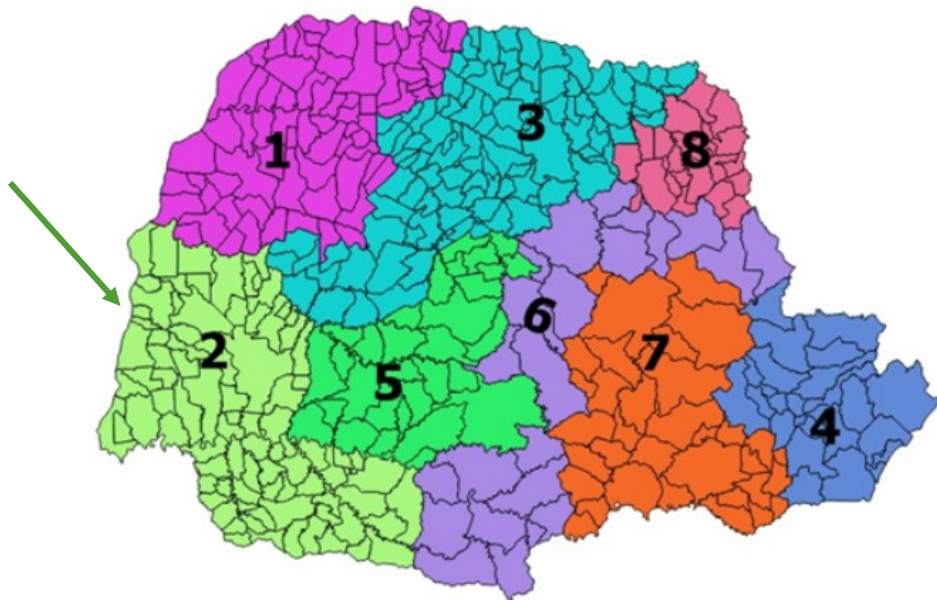


Figura 3. Mapa dos Mercados Regionais de Terras para o Estado do Paraná. Fonte: INCRA, 2017.

grãos (soja e milho), integrada a uma das cadeias de proteína animal (suinocultura e avicultura) mais tecnológicas do mundo.

Conforme o Atlas do Mercado de Terras divulgado pelo INCRA em 2023, os preços são determinados pela aptidão das terras e classificados quanto à capacidade de uso em três níveis: baixa, média ou alta capacidade. Estes parâmetros são fundamentais para a elaboração do VTN 2026 de Toledo.

Ao analisar a tipologia de “Agricultura – Grãos Diversos – Alta Capacidade” para o MRT Oeste, observa-se que os valores médios de mercado frequentemente superam os patamares de outras regiões do estado devido à fertilidade e topografia. Os valores determinados pelo INCRA para a região, ajustados para o cenário de 2026, condizem com a realidade de valorização imobiliária do município, onde o hectare de lavoura mecanizada de alta performance apresenta um dos maiores valores nominais do Paraná.

Resumindo, a região Oeste do Paraná é uma das mais tecnificadas do país, com uma história profundamente ligada ao cooperativismo e à transformação de grãos em proteína animal. Sua economia é consolidada pela altíssima produtividade de soja e milho, além de ser o maior polo de suinocultura e avicultura do Estado, apresentando uma infraestrutura logística robusta e um mercado imobiliário rural de alta liquidez. A forte presença de cooperativas agroindustriais e a infraestrutura logística consolidada tornam o mercado de terras de Toledo um dos mais valorizados e dinâmicos do país

Conforme o Atlas do Mercado de Terras divulgado pelo INCRA (2025), que estima os valores e tendências de todos os mercados de terras rurais brasileiros, os preços em Toledo são determinados pela sistemática dos Mercados Regionais de Terras (MRT), especificamente o MRT PR-908: Oeste/Sudoeste. A estrutura de valoração baseia-se conforme figura 4 abaixo que segmenta o mercado em Níveis de Tipologia (Nível 0, 1 e 2), permitindo uma análise granular da capacidade de uso.

Nível	Tipologia	VTI por ha	VTN por ha
0	Geral	104.429,94	101.666,37
1	Agrícola	121.372,68	120.893,89
1	Exploração Mista	93.699,98	89.010,74
1	Pecuária	43.188,76	41.217,13
2	Agrícola - Grãos Diversos	121.629,97	121.107,46
2	Exploração Mista - Agrícola + Pecuária	93.109,12	88.087,55

Figura 4. Planilha Referencial de Preços: PR-908 Oeste / Sudoeste. Fonte: INCRA, 2025.

Segundo os parâmetros técnicos e esta classificação que fundamentam o VTN 2026 destacam-se as seguintes classificações de tipologia do Nível 1 e 2:

- **Agrícola - Grãos Diversos (Alta Capacidade):** Representa as áreas de maior valor agregado, correlacionadas à 'Lavoura Aptidão Boa' dos laudos municipais.
- **Exploração Mista (Agrícola + Pecuária):** Reflete áreas de média capacidade e versatilidade produtiva, que permitem a integração lavoura-pecuária, equivalentes à **Lavoura Aptidão Regular**.
- **Pecuária:** Tipologias de menor liquidez, voltadas à conservação ou pastagem.

Ao analisar detalhadamente os dados do MRT PR-908 – Oeste/Sudeste, especialmente a tipologia de “Agrícola – Grãos Diversos”, verifica-se que o valor médio do hectare na região de Toledo situa-se em patamares elevados, frequentemente superando a marca de **R\$ 122.000,00/ha** em áreas de topografia plana e solo de alta fertilidade (Latosolos Vermelhos). Este valor demonstra a extrema valorização do território, impulsionada pela competitividade das cooperativas locais e pela rentabilidade do sistema de dupla safra. Os valores determinados pelo INCRA condizem com a realidade observada nas transações imobiliárias recentes no município.

Analisando os principais usos do solo em Toledo, estabelecidos pela plataforma **MAPBiomás** (Plataforma responsável por gerar mapas de cobertura e uso de terra de todo o Brasil e América do Sul), observa-se uma ocupação territorial maciça voltada à produção. Diferente de outras regiões, Toledo possui uma malha urbana e industrial de suporte ao agronegócio muito bem distribuída.

Conforme dados da plataforma, no ano de 2024 a **agropecuária (agricultura e pecuária)** correspondia a aproximadamente **82,2%** do território do município, totalizando mais de 122.550 hectares destinados à produção intensiva, conforme ilustrado na Figura 5:

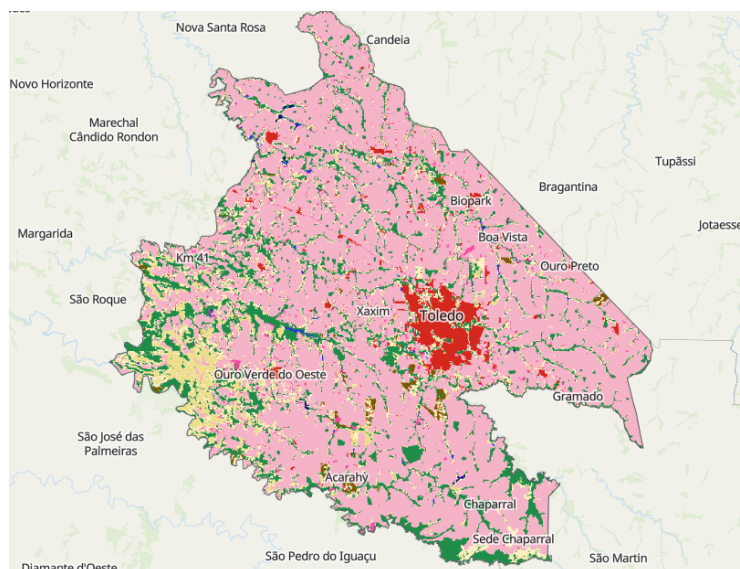
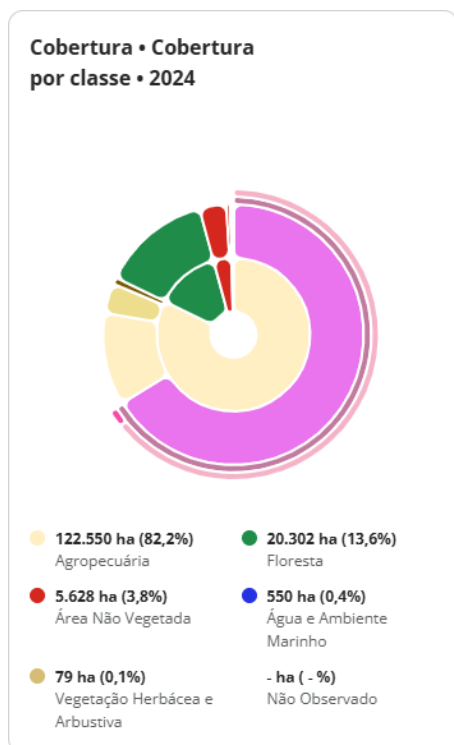


Figura 5 e 6. Principais usos do solo do município de Toledo levantados pela Plataforma MAPBiomas. Adaptado de MAPBiomas.

IV.2 APTIDÃO DAS TERRAS POR CAPACIDADE DE USO

Valor de Terra Nua (VTN), segundo o § 1º da IN RFB nº 1877/2019 e suas atualizações, corresponde ao “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 (...):

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

Segundo o Art. 2º da mesma IN, considera-se Aptidão agrícola como uma “(...) 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”. Desta forma, para obtenção do Valor de Terra Nua faz-se necessário classificar as terras encontradas no município entre as seguintes aptidões agrícolas (previstas no Art. 3º da IN):

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;

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.

De acordo com a descrição das classes supracitadas, e com tudo o que foi descrito até este ponto, é possível afirmar que todas estas classes possuem ocorrência na região de estudo e, por consequência, estão presentes no município de Toledo.

É importante salientar que não cabe a este levantamento a demarcação de cada propriedade rural do município segundo esta classificação, uma vez que esta é uma responsabilidade que cabe ao próprio agricultor que fará a declaração de uso do imóvel no momento da tributação, e ao Poder Público no momento da fiscalização se e quando houver necessidade.

IV.3 MEMORIAIS DE CÁLCULO

Na tabela 1 são demonstrados os Valores de Terra Nua - VTN 2025 publicados oficialmente pelo Ministério da Fazenda no site da Receita Federal para as diferentes capacidades de uso dos solos para o município de Toledo, bem como para seus municípios limítrofes:

Nome do Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Nat.	Preservação Fauna/Flora
Cascavel	R\$ 34.510,00	R\$ 34.199,00	R\$ 27.338,00	R\$ 20.476,00	R\$ 14.739,00	R\$ 12.860,00
Santa Tereza do Oeste	R\$ 42.409,75	R\$ 31.100,48	R\$ 28.273,17	R\$ 22.618,53	R\$ 16.963,90	R\$ 12.722,92
Nova Santa Rosa	R\$ 66.950,20	R\$ 55.079,05	R\$ 33.660,06	R\$ 21.869,05	R\$ 21.334,91	R\$ 11.701,45
Toledo	R\$ 71.234,40	R\$ 62.100,39	R\$ 47.500,00	R\$ 39.800,50	R\$ 31.300,70	R\$ 16.450,30
Marechal C. Rondon	R\$ 78.400,09	R\$ 57.508,06	R\$ 52.230,08	R\$ 42.259,65	R\$ 32.289,23	R\$ 22.318,80
São Miguel do Iguçu	R\$ 93.200,00	R\$ 73.400,00	R\$ 56.700,00	R\$ 41.700,00	R\$ 25.700,00	R\$ 14.000,00
Maripá	R\$ 95.500,00	R\$ 72.100,00	R\$ 56.600,00	R\$ 35.400,00	R\$ 24.800,00	R\$ 12.300,00
Assis Chateaubriand	R\$ 96.341,70	R\$ 65.918,65	R\$ 50.706,65	R\$ 40.565,33	R\$ 30.423,99	R\$ 20.282,66
Tupãssi	R\$ 168.935,00	R\$ 114.770,00	R\$ 78.300,00	R\$ 47.300,00	R\$ 34.400,00	R\$ 17.000,00

Tabela 1. Valores de Terra Nua 2025 divulgados pela RFB para Toledo e região.

Em relação ao Município de Toledo, verifica-se que, apesar de ser a capital do agronegócio na região, mantém um valor intermediário e tecnicamente equilibrado. Isso pode indicar uma metodologia que pondera áreas mais afastadas ou uma política municipal de não sobrecarregar o produtor além do necessário para cumprir o convênio com a Receita Federal.

No gráfico a seguir pode ser observado a série histórica de valores de VTN para o município de Toledo (2021 a 2025):

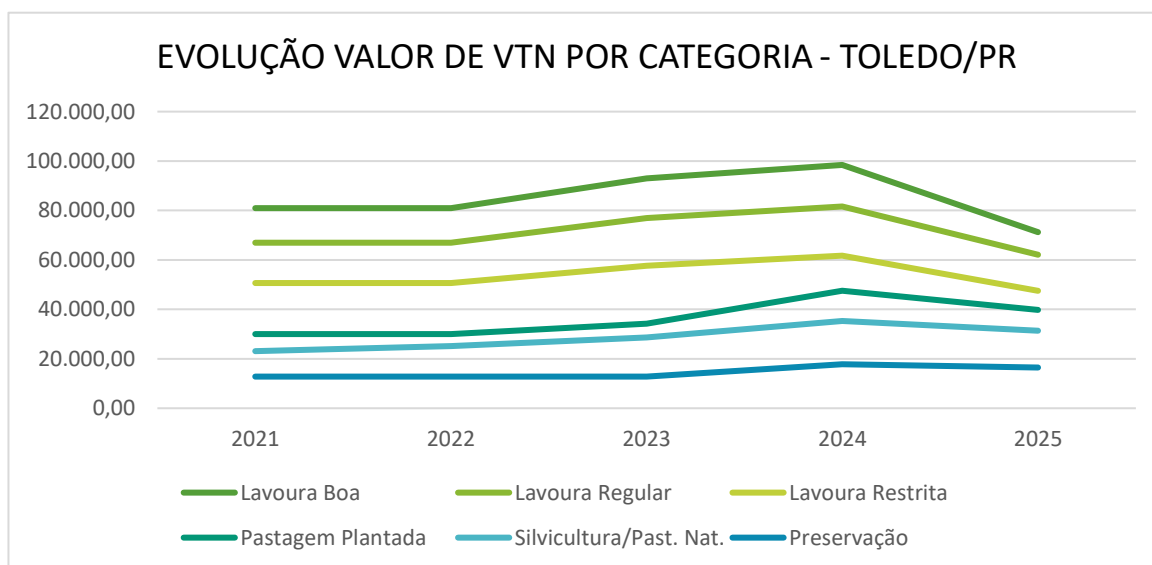


Gráfico 1. Valores de Terra Nua – 2021 a 2025. Fonte: Receita Federal, 2024.

IV.3.1 ANÁLISE DOS PONTOS DE INFLEXÃO

1. **Estabilidade (2021-2022):** Nota-se que para as categorias de Lavoura, os valores permaneceram idênticos entre 2021 e 2022, indicando um período de manutenção de base.
2. **O Salto de 2023:** Houve uma valorização significativa em 2023 (aproximadamente **14,8%** para Lavoura Aptidão Boa), refletindo a atualização dos preços de mercado pós-pandemia e o bom momento das commodities.
3. **Ajuste da Pastagem (2024):** A categoria Pastagem Plantada teve o maior crescimento percentual em 2024 (de R\$ 34.200,00 para R\$ 47.538,00), aproximando-se da curva de Lavoura Aptidão Restrita, o que demonstra a escassez de áreas disponíveis no município.
4. **A "Quebra" de 2025:** O gráfico mostra uma inflexão para baixo. Diferente da maioria dos municípios, onde o VTN sobe anualmente, Toledo registrou uma **redução estratégica** em 2025. Observou-se que a variação foi negativa em todas as categorias (aproximadamente **-9,6%**). Tecnicamente, isso não significa que a terra desvalorizou em Toledo e **não reflete uma desvalorização imobiliária**, mas sim que o Laudo Técnico apresentado à Receita Federal reajustou preços, removendo o valor das benfeitorias (correção de solo, terraplanagem, infraestrutura) para chegar ao valor real da "Terra Nua".

IV.4 PROJEÇÕES DOS VALORES DE VTN PARA 2026:

O cenário agrícola atual de Toledo para a safra 2025/2026 é de recuperação produtiva, mas com margens financeiras extremamente apertadas. Diferente de 2024, onde houve perdas climáticas severas, 2026 se desenha como um ano de "celeiro cheio e bolso sob pressão".

Abaixo segue uma listagem de fatores que, com base em uma análise técnica, impactarão a formação do VTN 2026:

1. Produtividade e Clima (O Lado Positivo)

Toledo consolidou-se nesta safra com ótimos índices de produtividade.

- **Soja:** As lavouras apresentaram desenvolvimento excelente, com estimativas superando 1,9 milhão de toneladas no núcleo regional. A colheita, que avançou em janeiro e fevereiro de 2026, confirmou médias acima de 65-70 sacas/ha em áreas de "Aptidão Boa".
- **Milho Safrinha:** O plantio ocorreu dentro da janela ideal, favorecido pela colheita ágil da soja, o que reduz o risco de geadas e aumenta o potencial produtivo para o meio do ano.

2. O "Aperto" Econômico (Preços e Custos)

Apesar da colheita recorde, a rentabilidade caiu devido ao efeito tesoura:

- **Commodities:** O preço da soja em 2026 tem oscilado entre R\$ 95,00 e R\$ 105,00 (paridade de exportação), uma queda nominal em relação aos picos de anos anteriores.

- **Dólar:** A valorização do Real no início de 2026 (dólar abaixo de R\$ 5,00 em alguns momentos de janeiro) pressionou a receita do produtor, já que a saca vale menos em Reais, enquanto muitos custos de insumos foram travados com dólar mais alto.
- **Juros:** A taxa Selic ainda em patamares elevados mantém o custo do crédito rural alto, dificultando novos investimentos em máquinas e expansão de áreas.

3. Mercado de Terras e Impacto no VTN 2026

O valor da terra em Toledo vive um momento de **estabilização lateral**:

- **Preço de Mercado:** O preço do hectare de "porteira fechada" (com benfeitorias) parou de subir de forma agressiva. A baixa rentabilidade da soja arrefeceu a disputa por novas áreas, estabilizando os valores entre **R\$ 130 mil e R\$ 160 mil**.
- **Fator de Valorização:** Não há espaço para uma valorização real (acima da inflação) no VTN 2026.

IV.5 VALORES DE VTN COM BASE AMOSTRAL

Como embasamento foram utilizados para os cálculos de Valor de Terra Nua (VTN), dados reais e locais de preços de terras à venda no município de Toledo. As pesquisas e análises foram realizadas entre o período de 07/03/2026 a 26/03/2026. Imóveis descritos em plataformas de venda de imóveis, consultas a entidades locais como Prefeitura Municipal, profissionais liberais relacionados com o setor de topografia e corretagem de imóveis, Sindicatos e também imobiliárias e corretoras de imóveis, conforme representado na tabela abaixo:

Propriedade	Área Total (ha)	Valor Total (R\$)	Valor por Hectare (R\$/ha)
Fazenda Região de Toledo	655,82	R\$ 54.877,50	R\$ 83.677,69
Fazenda Área Rural	1.018,82	R\$ 25.260,00	R\$ 24.793,39
Fazenda 113 Alqueires	273,46	R\$ 19.068,75	R\$ 69.731,40
Área Novo Sobradinho	36,3	R\$ 26.000,00	R\$ 716.253,44
Área Distrito Vila Nova	36,3	R\$ 13.800,00	R\$ 380.165,29
Granja e Lavoura	14,52	R\$ 1.600,00	R\$ 110.192,84
Área Estratégica BR-163	11,9	R\$ 11.900,00	R\$ 1.000.000,00
Área Dois Irmãos	25,3	R\$ 2.520,00	R\$ 99.604,74

Tabela 2. Dados reais e locais de preços de terras à venda no município de Toledo.

Para que a média seja tecnicamente fiel à realidade agrícola (VTN), aplicou-se um filtro estatístico para remover os "outliers" (pontos fora da curva) e promover o saneamento dos dados, removendo áreas com potencial de transição para uso logístico/industrial e valor imobiliário/urbano (Novo Sobradinho, Vila Nova e BR-163), que distorcem a média para cima, e a área de baixíssima aptidão, que distorce para baixo.

Aplicando-se os descontos técnicos de 5% para custos de corretagem referente ao valor referencial de honorários tabelados para a corretagem de imóveis rurais, definidos pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-PR), assim como 15% para o valor das benfeitorias gerais (conforme facultado pela IN RFB nº 1877/2019) além do valor benfeitorias específicas dentro de cada imóvel, obteve-se o VTN médio real de R\$ 72.641,34/ha de lavoura com boa aptidão.

IV.6 VALORES FINAIS E CONCLUSÃO

Em cumprimento à solicitação da Prefeitura Municipal e respeitando a Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, normas da ABNT (NBR 14653) e suas atualizações, apresento a seguir os Valores de Terra Nua (VTN) calculados para o município de Toledo/PR, condizentes com a realidade do município e de acordo com a classificação de aptidão de terras descrita na legislação supracitada:

Aptidão agrícola (Artigo 3º da IN RFB nº 1.877/2019)	Valor de Terra Nua (VTN) 2026
Inciso I: Lavoura de boa aptidão	R\$ 72.641,34
Inciso II: Lavoura de aptidão regular	R\$ 63.326,93
Inciso III: Lavoura de aptidão restrita	R\$ 48.438,17
Inciso IV: Pastagem plantada	R\$ 40.586,59
Inciso V: Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 31.918,92
Inciso VI: Preservação da fauna e flora	R\$ 16.775,21

Tabela 3. Valores de Terra Nua do município de Toledo para o ano de 2026.

V CONCLUSÃO

Comparando os valores de VTN 2026 (tabela 4) com os valores referentes ao ano de 2025 (tabela 1) verifica-se que houve uma valorização geral média de 1,97% do hectare entre todas as classificações de aptidão do uso das terras. Esta valorização é fruto de uma nova análise técnica de imóveis disponíveis a venda no município de Toledo, valor este inferior ao ajuste do IPCA 2026 (4,44%), porém pertinente com a realidade do Município de Toledo, considerando uma valorização anual dos imóveis, em razão da localização, da situação econômica do Estado do Paraná e do país, bem como da pressão imobiliária na região.

Ressaltamos que para a realização dos cálculos finais de Valor de Terra Nua (VTN), foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com informações locais. Os valores encontrados estão de acordo com a literatura consultada e conferem com os valores estimados e registrados pelos órgãos governamentais oficiais e condizem com realidade do município.

Lembra-se que áreas de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal (que em Toledo têm valor de VTN de R\$ 16.775,21) podem ser excluídas da base de cálculo do ITR através do ADA (Ato de Declaratória Ambiental) no IBAMA.

Em resumo, 2026 é um ano de "ajuste de contas". A terra continua valiosa pela segurança patrimonial, mas o seu rendimento operacional está no limite.

VI RESPONSABILIDADE TÉCNICA

As informações prestadas são de responsabilidade do técnico abaixo assinado:

Leonardo Ferreira Cenci
Engenheiro Agrônomo
CREA RS 223663/D

VII BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

BRASIL – Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 e suas atualizações.** Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: [IN RFB nº 1877/2019 \(fazenda.gov.br\)](https://fazenda.gov.br/instrucoes/1877).

BRASIL – Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 1939, de 16 de abril de 2020 e suas atualizações.** Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: [IN RFB nº 1939/2020 \(fazenda.gov.br\)](https://fazenda.gov.br/instrucoes/1939).

BRASIL – Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 2018, de 31 de março de 2021 e suas atualizações.** Dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Disponível em: [IN RFB nº 2018/2021 \(fazenda.gov.br\)](https://fazenda.gov.br/instrucoes/2018).

DERAL- Departamento de Economia Rural do Paraná. Preços Médios de Terras Agrícolas. Disponível em: <https://www.agricultura.pr.gov.br/terras>.

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. **Mapa de Solos do Estado do Paraná.** Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/339505/mapa-de-solos-do-estado-do-parana>.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades – consulta por município.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/toledo.html>.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias: 2017 / IBGE, Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2100600>.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias: 2017** / IBGE, Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Base cartográfica: ITCG – Instituto de Terras, Cartografia e Geologia do Paraná (2018). Disponível em: <https://share.google/BbWbpY2FZloODH8sV>.

INCRA. (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). Atlas do Mercado de Terras 2025. Brasília: INCRA, 2025.

INCRA. (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS ESTADO DO PARANÁ) – RAMT 2023. Brasília, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/atlas-do-mercado-de-terras>.

IPARDES – Institui Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Cadernos Municipais. Disponível: https://www.aen.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2024-04/2904terras_pdf_publicacao_24.pdf.