

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO – SP

**ABRIL
2025**

SUMÁRIO

1. REQUERENTE.....	1
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
3. METODOLOGIA.....	2
4. COLETA DE DADOS.....	2
5. AVALIAÇÃO	2
6. CONCLUSÃO.....	3
7. RESPONSÁVEL TÉCNICO	3
8. ENCERRAMENTO.....	3

1. REQUERENTE

Nome: Prefeitura do Município de Descalvado

Endereço: Rua José Quirino Ribeiro, 55

Bairro: Novo Jardim Belém

Município: Descalvado

Estado: São Paulo

CEP: 13690-000

CNPJ: 46.732.442/0001-23

e-mail: tributacao@descalvado.sp.gov.br

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem como objetivo a determinação do atual valor de terra nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) para fins cadastrais e tributários visando atender à Instrução Normativa RFB N.º 1877, de 14 de março de 2019.

3. METODOLOGIA

Arbitragem de valor segundo informações levantadas no Município de Descalvado-SP, com observações de transações imobiliárias, ofertas, opiniões de valores e reuniões com diretoria do Sindicato Rural de Descalvado e chefia da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) levando-se em consideração a microrregião, capacidade de uso do solo, topografia, localização geográfica.

4. COLETA DE DADOS

Início: 06/03/2025

Término: 11/04/2024

5. AVALIAÇÃO

Com base nos preços levantados, considerando as características médias das propriedades rurais do município, e levando em consideração as seis classes de aptidão agrícola adotadas pela Receita Federal e instruídas na Instrução Normativa RFB N.º 1877, de 14 de março de 2019, os preços foram ponderados nas seguintes classes:

I – lavoura – aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

II – lavoura – aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;

III – lavoura – aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações 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 para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;

V – silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento

resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

VI – preservação da fauna ou flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

6. CONCLUSÃO

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$ 34.318,85	R\$ 30.543,13	R\$ 27.798,25	R\$ 24.023,21	R\$ 20.248,12	R\$ 17.159,41

7. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Fábio Bianco Generoso
Endereço: Rua Antônio Cirelli, 125
Bairro: Novo Jardim Belém
e-mail: fabiobiancoagro@gmail.com
Município: Descalvado
Estado: São Paulo
CEP: 13690-000
Título: Engenheiro Agrônomo
CREA/SP: 5061446493
Fone: (19) 3583-3052 / (16) 99215-0108

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo que é composto de 03 (três) folhas digitalizadas, sendo essa última datada e assinada.

Descalvado, 15 de abril de 2025.

Eng.º Agr.º Fábio Bianco Generoso
CREA - 5061446493