

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

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO – SP

ABRIL

2026

## 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: 09/03/2026

Término: 10/04/2026

### 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
2026	R\$ 35.616,70	R\$ 31.698,20	R\$ 28.849,51	R\$ 24.931,70	R\$ 21.013,85	R\$ 17.808,33

## 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, sendo essa última datada e assinada digitalmente.

Descalvado, 10 de abril de 2026.

---

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