



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

DECRETO Nº 4.261, DE 28 DE ABRIL DE 2026.

Aprova e Homologa da Tabela de Valores da Terra Nua – VTN para o exercício de 2026.

RENI APARECIDA DA SILVA, Prefeita do Município de Irapuã, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelos incisos XIX, do artigo 49 da Lei Orgânica do Município,

Considerando a existência de celebração de convênio entre o Município de Irapuã com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), para exercer as atribuições de fiscalização, lançamento de ofício e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), conforme disposto no Artigo 10 do Decreto nº 6433, de 15 de abril de 2008.

Considerando o resultado do Laudo de Avaliação da Terra Nua do Município de Irapuã, SP, realizado por técnico devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo;

Considerando a necessidade de aplicação de valores para fins de informação aos proprietários de áreas rurais e escritórios rurais, bem como para as devidas escriturações tributárias aos órgãos fiscalizadores;

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovada e homologada a Tabela de valores do Valor da Terra Nua - VTN para o exercício de 2026, elaborada de acordo com o laudo de avaliação subscrito por profissional técnico, conforme Anexo I, que fica fazendo parte integrante deste Decreto.

ANO 2026	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
R\$	29.463,70	26.811,98	25.465,06	24.833,69	24.118,15	23.655,14



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Art. 2º. Os valores constantes da tabela inserta no Art. 1º deste Decreto aplicam-se nos caso dos lançamentos de ofício e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), conforme disposto no Art. 10 do Decreto nº 6.433, de 15 de abril de 2008.

Art. 3º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Irapuã/SP, 28 de Abril de 2026.

RENI APARECIDA DA SILVA
Prefeita



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN) MUNICÍPIO: IRAPUÃ – SP

1. REQUERENTE

Nome: Prefeitura Municipal de Irapuã
Endereço: Avenida Altino Arantes, 122
CEP: 14990-000
CNPJ: 45.158.532/0001-90
E-mail: prefeitura@irapua.sp.gov.br
Telefone: 17 3556 1600

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Pedro Vance Fernandes de Azevedo
CPF: 484.270.308-35
Engenheiro Agrônomo – CREA: 5071692474
ART: 2620261068135
Email: agronomo@irapua.sp.gov.br
Telefone: 53 999708156

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo determinar o Valor da Terra Nua (VTN) no município de Irapuã/SP, para fins de atendimento às exigências da Receita Federal do Brasil, conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019.

A avaliação visa estabelecer os valores médios por hectare da terra nua, considerando exclusivamente o valor do solo, desprovido de quaisquer benfeitorias, culturas permanentes ou temporárias, pastagens formadas ou demais melhorias incorporadas ao imóvel rural.

Para tanto, foram considerados dados de mercado obtidos no âmbito do município e região, bem como características agronômicas, edafoclimáticas e de localização, com o objetivo de refletir, de forma fidedigna, os valores praticados no mercado imobiliário rural local.

4. CARACTERÍSTICAS REGIONAIS

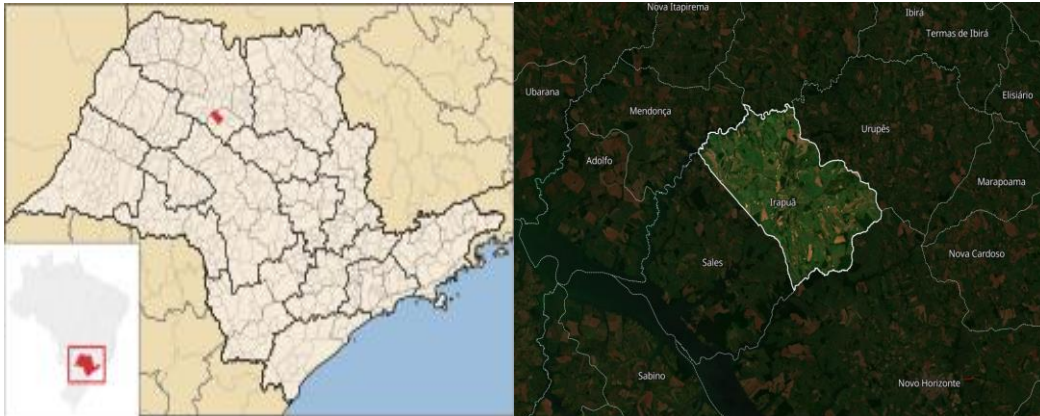
O município possui 25.761,2 hectares e localiza-se geograficamente nas coordenadas 21° 16' 46" Sul e 49° 24' 32" Oeste, com uma altitude média de 428 metros. De acordo com as estimativas mais recentes (IBGE, 2025), a população de Irapuã é de 6.932 habitantes, apresentando uma densidade demográfica de 26,7 hab/km².



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

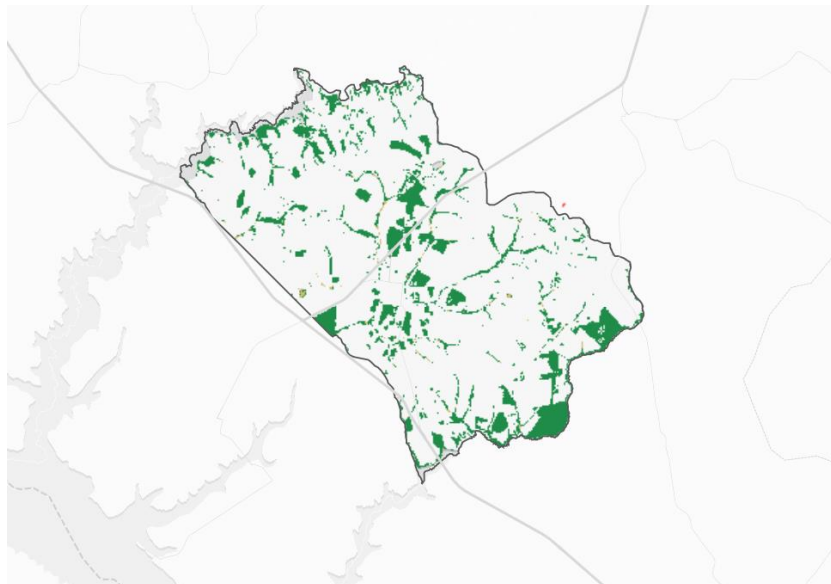
CNPJ 45.158.532/0001-90



Legenda: Localização de Irapuã no Estado de SP e mapa com suas cidades vizinhas. Fonte: MapBiomias Brasil

5. BIOMA

O território de Irapuã está inserido no bioma Mata Atlântica, com predominância de Floresta Estacional Semidecidual. Esta tipologia vegetal responde à sazonalidade regional com a perda parcial de folhagem no período de inverno (seca). Os remanescentes atuais encontram-se fragmentados e são observados majoritariamente em áreas de preservação (APP e Reserva Legal). Devido às características de solo da região, existem ainda manchas isoladas de Cerrado que coexistem com a mata nativa principal.



Legenda: Mapa das florestas nativas do município de Irapuã. Fonte: MapBiomias Brasil.

As florestas nativas correspondem a 14,2% da área total do município, totalizando 3.663 hectares, além disso, 100 hectares de vegetação herbácea e arbustiva (0,4%).

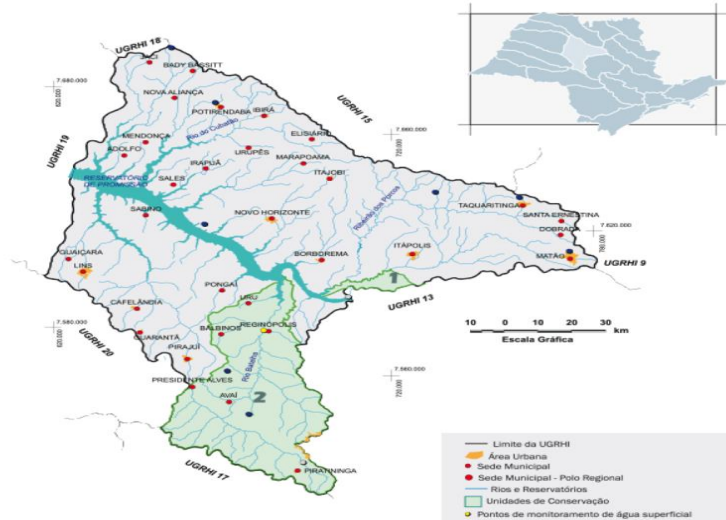


Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

6. HIDROGRAFIA



Legenda: Mapa da bacia hidrográfica da região. Fonte: CBH-TB.

O município de Irapuã está integralmente inserido na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos Tietê-Batalha (UGRHI 16). A drenagem municipal é composta por tributários que fluem em direção ao Rio Tietê, apresentando um padrão de drenagem dendrítico que recorta as chapadas de relevo suave ondulado.

A rede hídrica é sustentada pelo Aquífero Bauru, que atua como reserva estratégica de água subterrânea de excelente qualidade para a agropecuária. A disponibilidade hídrica da região, gerida pelo Comitê Tietê-Batalha, é um fator determinante para a viabilidade de projetos de irrigação e para a manutenção da capacidade produtiva das propriedades rurais locais. (CBH-TB, 2024). Os principais rios são: Rio Tietê, Rio Dourado, Rio São Lourenço, Rio Batalha e Ribeirão dos porcos.

7. CLIMA E PLUVIOSIDADE

O clima do município de Irapuã, de acordo com a classificação de Köppen-Geiger, é do tipo Aw (Tropical com estação seca de inverno). Caracteriza-se por apresentar verões chuvosos e quentes, e invernos secos com temperaturas amenas.

A precipitação pluviométrica média anual na região situa-se na faixa de 1.100 mm a 1.300 mm, com concentração de cerca de 80% do volume total entre os meses de outubro e março. A temperatura média anual oscila em torno de 23°C, sendo que as máximas podem ultrapassar os 35°C nos meses de verão, enquanto as mínimas raramente atingem valores críticos para geadas severas, o que favorece o cultivo de cana-de-açúcar e citros durante todo o ano.



Prefeitura Municipal de Irapuã

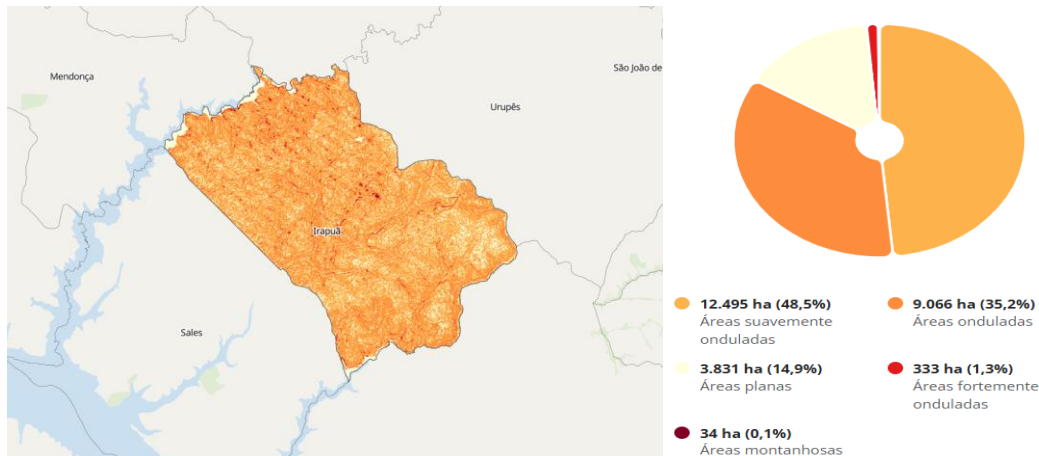
Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

8. GEOLOGIA E RELEVO

Geologicamente, o município está assentado sobre rochas sedimentares da Bacia do Paraná, pertencentes ao Grupo Bauru, com amplo predomínio da Formação Adamantina. Essa base geológica favorece a ocorrência de solos profundos, bem drenados e de textura variando entre média e arenosa (CPRM, 2024; IPT, 2024).

O relevo é caracterizado por uma topografia predominantemente suave ondulada, composta por chapadas extensas e vertentes de baixa declividade. Essa configuração morfológica é ideal para a exploração agrícola intensiva e permite a mecanização completa de culturas como cana-de-açúcar e grãos.



Legenda: Mapa do relevo de Irapuã e gráfico da distribuição dos relevos. Fonte: MapBiomias Brasil.

O Município apresenta 12.495 hectares de áreas suavemente onduladas, 9.066 hectares de áreas onduladas, 3.831 hectares de áreas planas e 333 hectares de áreas fortemente onduladas.

9. PEDOLOGIA

O mapeamento pedológico de Irapuã revela o predomínio de solos da classe dos Argissolos Vermelho-Amarelos e, em menor escala, Latossolos Vermelhos. Estes solos são caracterizados por serem profundos, bem drenados e apresentarem variações de textura que vão de média a arenosa no horizonte superficial, tornando-se mais argilosos em profundidade, (ROSSI, 2017; IBGE, 2024).

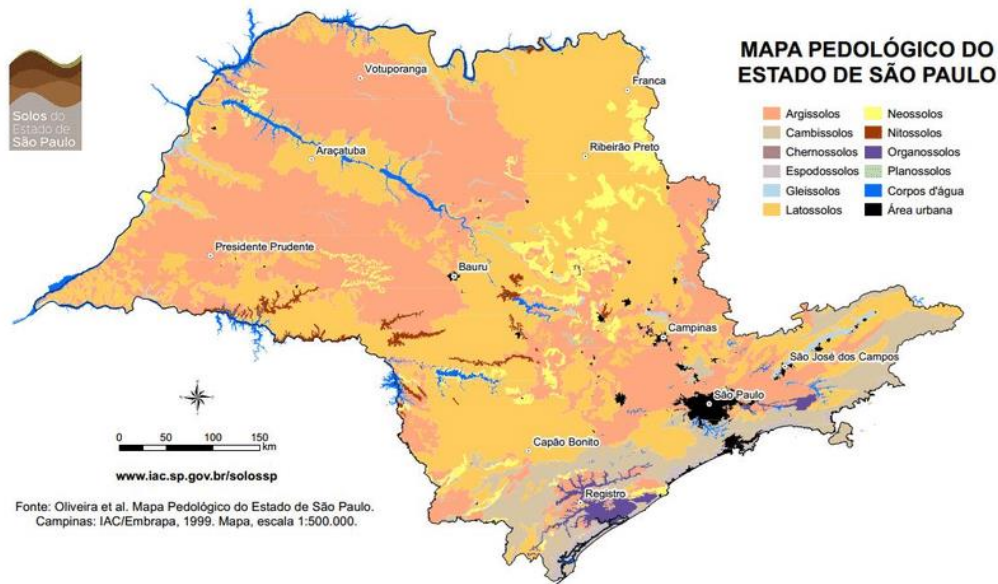
Em termos de manejo, apresentam boa porosidade e permeabilidade, o que facilita o desenvolvimento do sistema radicular e a mecanização. Contudo, devido ao gradiente textural e ao teor de areia, exigem práticas conservacionistas rigorosas (como o terraceamento) para o controle de processos erosivos e a manutenção da fertilidade, que é naturalmente moderada.



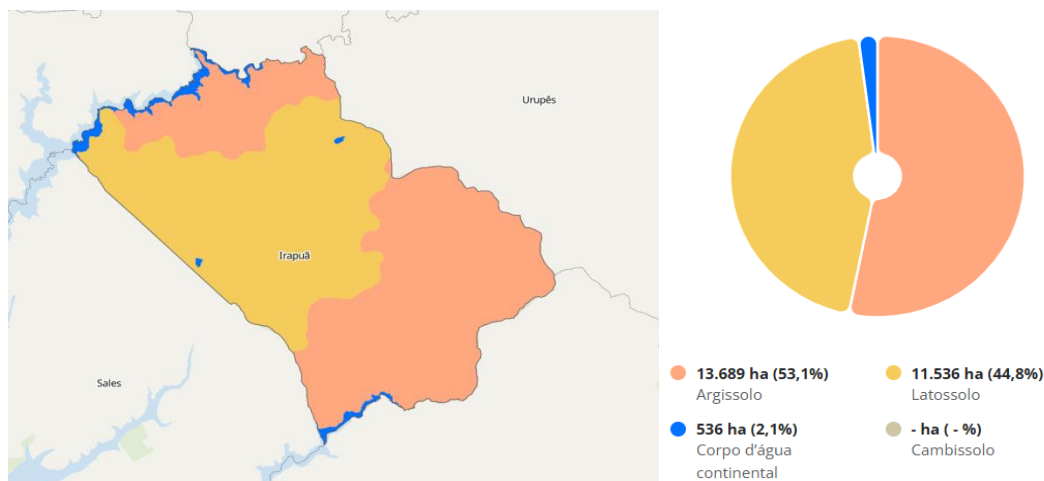
Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90



Legenda: Mapa pedológico do Estado de São Paulo. Fonte: IAC/EMBRAPA.

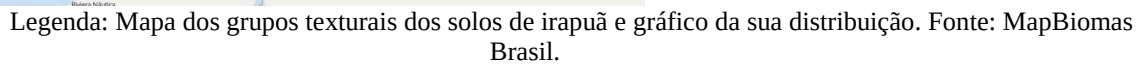


Legenda: Mapa dos solos de Irapuã e gráfico mostrando sua distribuição. Fonte: MapBiomias Brasil.

O município apresenta dois tipos de solo predominantes em seu território, 13.689 hectares de Argissolo e 11.536 hectares de Latossolo.



CNPJ 45.158.532/0001-90



10. APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS



Instrução Normativa RFB nº 1877/2019:



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

I - Aptidão Boa: São terras de alto potencial produtivo, com relevo plano e solos profundos que permitem a mecanização total. Não apresentam restrições que reduzam a produtividade ou que exijam gastos excessivos com insumos e correção.

II - Aptidão Regular: Terras aptas ao cultivo, mas que apresentam limitações moderadas. Essas condições elevam um pouco o custo de produção para garantir um bom retorno financeiro.

III - Aptidão Restrita: Áreas que permitem o plantio, mas possuem limitações fortes. O custo para viabilizar a produção é alto, fazendo com que o lucro seja baixo ou de alto risco.

IV - Pastagem Plantada: Áreas tecnicamente inadequadas para agricultura mecanizada (grãos ou cana), mas que apresentam boa aptidão para pecuária com pastagens cultivadas, devido a barreiras no relevo ou no solo.

V - Silvicultura ou Pastagem Natural: Terras inaptas para os usos anteriores, sendo recomendadas apenas para atividades de menor intensidade, como o plantio de florestas comerciais ou o aproveitamento de pasto nativo.

VI - Preservação da Fauna ou Flora: Áreas onde o uso agropecuário é inviável ou proibido por lei. Incluem as matas ciliares (APP), as reservas legais e demais zonas destinadas exclusivamente à conservação ambiental.

11. CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS

I - Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção.

II - Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade.

III - Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento).



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

IV - Terras culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos) sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ou reflorestamento

V - Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação.

VI - Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples.

VII - Terras próprias para florestas, com problemas sérios de conservação, fertilidade exige práticas complexas.

VIII - Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola.

12. CULTURAS CULTIVADAS NA REGIÃO

O município de Irapuã apresenta ampla diversidade de atividades agropecuárias, contemplando diferentes espécies vegetais cultivadas e criações animais destinadas à produção pecuária e demais finalidades produtivas.

A principal cultura agrícola do município é a cana-de-açúcar, ocupando área aproximada de 12.100 hectares. Em seguida, destaca-se a citricultura (laranja e limão), com uma área estimada de 4.500 hectares. Outras culturas anuais possuem menor representatividade, como a soja, com aproximadamente 145 hectares, e o milho, com cerca de 60 hectares.

Também são observadas áreas destinadas ao cultivo de amendoim, sorgo, milheto, girassol e café, além de frutíferas como goiaba e abacate. O município conta ainda com culturas florestais, especialmente seringueira e eucalipto, bem como sistemas de produção em ambiente protegido, como a hidroponia de hortaliças.

No setor pecuário, destacam-se as atividades de bovinocultura de corte e de leite, avicultura de corte, piscicultura e apicultura. (Fonte: CAIrapuã).

13. MALHA RODOVIÁRIA E LOGÍSTICA

A infraestrutura de transporte do município de Irapuã é estruturada por eixos rodoviários de jurisdição estadual e por uma rede de estradas vicinais que garantem a conectividade regional. Eixos Principais: O acesso direto ao núcleo urbano e às áreas rurais é realizado pela SP-304 (Rodovia Deputado Roberto Rollemberg). Esta via atua como o principal tronco de escoamento,



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

conectando o município à SP-310 (Rodovia Washington Luís) a leste, e à SP-300 (Rodovia Marechal Rondon) ao sul.

Conexões Regionais: A malha viária permite o fluxo estratégico entre Irapuã e polos regionais como Catanduva, Novo Horizonte e São José do Rio Preto, integrando o município aos principais corredores de transporte do Noroeste Paulista.

Rede de Estradas Vicinais: O território municipal é entrecortado por estradas secundárias que atendem às diversas glebas e divisões territoriais, permitindo o tráfego de veículos de carga e o acesso a municípios vizinhos, como Sales de Urupês.

14. CARACTERIZAÇÃO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para determinação do valor unitário por hectare da terra nua baseia-se no método comparativo direto de dados de mercado, conforme práticas consagradas em avaliações rurais.

Considerando a extensão territorial do município e a quantidade de propriedades rurais, muitas das quais de difícil acesso, optou-se pela utilização de amostragem representativa do mercado imobiliário rural, em substituição à vistoria individualizada de todos os imóveis, conforme permitido pelas normas técnicas aplicáveis. Os dados utilizados foram obtidos por meio de:

- levantamentos junto a corretores de imóveis rurais atuantes na região;
- consultas a transações recentes efetivamente realizadas;
- análise de ofertas de mercado verificadas no período de referência.

A base de dados foi estruturada a partir de informações referentes ao mercado local, sendo posteriormente tratada e ajustada para refletir o valor da terra nua, excluindo-se quaisquer benfeitorias, culturas ou melhorias existentes.

Os valores obtidos foram atualizados monetariamente para a data de referência do presente laudo, considerando a variação de índices inflacionários aplicáveis, com destaque para o IGP-M, quando pertinente.

15. CONCEITOS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para adequada interpretação dos dados e padronização das análises, foram considerados fatores que influenciam diretamente o valor da terra nua, destacando-se:

- acessibilidade ao imóvel;
- localização em relação aos centros consumidores;
- aptidão agrícola dos solos.

Tais fatores foram utilizados como base para a homogeneização dos dados e definição do valor médio representativo do mercado local.

16. FATORES DE VALORAÇÃO

16.1. ACESSIBILIDADE



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

A acessibilidade refere-se às condições de acesso ao imóvel rural, influenciando diretamente sua valorização. Foi classificada conforme critérios técnicos:

- Ótima: acesso por rodovias pavimentadas;
- Muito Boa: acesso por vias não pavimentadas, porém com boas condições de tráfego durante todo o ano;
- Boa: acesso por estradas com limitações operacionais (largura, aclive ou manutenção);
- Regular: acesso por estradas vicinais com restrições sazonais de tráfego.

16.2. DISTÂNCIA DO CENTRO CONSUMIDOR

A distância do imóvel em relação ao núcleo urbano ou centros consumidores foi considerada como fator de influência econômica:

- Muito próxima: até 5 km;
- Próxima: de 5 a 10 km;
- Intermediária: de 10 a 15 km;
- Acima de 15 km.

17. SITUAÇÃO PARADIGMA

Para fins de padronização da análise, foi definida uma situação paradigma, correspondente ao tipo de imóvel mais representativo do mercado local. A situação paradigma adotada apresenta as seguintes características:

- acessibilidade regular;
- distância intermediária ao centro consumidor (5 a 10 km);
- terras com regular aptidão agrícola;
- áreas mecanizáveis;
- condições normais de mercado (pagamento à vista).

Os valores obtidos foram ajustados em relação a essa condição padrão.

18. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados coletados foram submetidos a processo de homogeneização, com o objetivo de torná-los comparáveis entre si. O período de avaliação foi do dia 2 de março de 2026 até 17 de Abril de 2026. Foram considerados os seguintes fatores de ajuste:

- atualização monetária dos valores;
- padronização quanto à forma de negociação;
- influência da localização;
- influência da acessibilidade;
- influência da aptidão agrícola dos solos.

Após os ajustes, foi aplicada análise estatística com utilização de média ponderada, considerando a representatividade de cada amostra no contexto do mercado local.



Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Adicionalmente, procedeu-se à comparação com valores praticados em municípios vizinhos com características edafoclimáticas semelhantes, garantindo consistência e aderência regional dos resultados.

19. CONCLUSÃO

Com base na metodologia adotada e nos dados de mercado analisados, conclui-se que os valores atribuídos ao Valor da Terra Nua (VTN) no município refletem de forma adequada a realidade do mercado imobiliário rural local. Os valores são:

ANO 2026	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
R\$	29.463,70	26.811,98	25.465,06	24.833,69	24.118,15	23.655,14

20. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, os valores de VTN definidos para o ano de 2026 atendem aos critérios técnicos e refletem de forma coerente as condições do mercado de terras do município.

IRAPUÃ/ SP, 22 de abril de 2026.

Atenciosamente,

RENI APARECIDA DA SILVA
CPF: 291.847.638-25
PREFEITA MUNICIPAL DE IRAPUÃ

PEDRO VANCE FERNANDES DE AZEVEDO
CPF: 484.270.308-35
ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Pedro Vance Fernandes de Azevedo
Engenheiro Agrônomo
CREA: 5071692474



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261068135

1. Responsável Técnico

PEDRO VANCE FERNANDES DE AZEVEDO

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2623379980**

Registro: **5071692474-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAPUÃ**

CPF/CNPJ: **45.158.532/0001-90**

Endereço: **Avenida ALTINO ARANTES**

Nº: **122**

Complemento: **PAÇO MUNICIPAL**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Irapuã**

UF: **SP**

CEP: **14990-009**

Contrato:

Celebrado em: **15/04/2026**

Vinculada à Art nº: **2620261067873**

Valor: R\$ **1,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida ALTINO ARANTES**

Nº: **122**

Complemento: **PAÇO MUNICIPAL**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Irapuã**

UF: **SP**

CEP: **14990-009**

Data de Início: **15/04/2026**

Previsão de Término: **15/04/2027**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

**de aptidão agrícola do
uso do solo**

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo agrônomo para determinação do valor da terra nua (VTN). Tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no município de Irapuã-SP para fins cadastrais e tributários, visando atender a instrução normativa RFB-1877/19.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

PEDRO VANCE FERNANDES DE AZEVEDO - CPF: 484.270.308-35

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAPUÃ - CPF/CNPJ: 45.158.532/0001-90

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 15/04/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620261068135

Versão do sistema

Impresso em: 15/04/2026 17:33:38

Autenticação de ART
2620261068135