



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

**DECRETO Nº 3.451, DE 07 DE MAIO DE 2021.**

*Aprova e Homologa da Tabela de Valores da Terra Nua – VTN 2021.*

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

*Considerando a realização e o resultado do Laudo de Avaliação da Terra Nua do Município de Irapuã, SP, realizada 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 2021, elaborada de acordo com o laudo de avaliação subscrito por profissional técnico, conforme Anexo I, que fica fazendo parte integrante deste Decreto.

**Art. 2º.** Para efeitos de lançamento e cobrança do ITBI, observará em todos os casos o valor base inserto no Decreto nº 3.362, de 11 de dezembro de 2020 e suas posteriores alterações.

**Art. 3º.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Irapuã, 07 de maio de 2021.

**RENI APARECIDA DA SILVA**  
Prefeita Municipal

Registrado nesta Secretaria e Publicado, na forma do art. 151, c.c. artigo 49, inciso XII, da Lei Orgânica do Município, na data supra.

**MARCOS AURÉLIO SORMANI**  
Secretário Municipal de Administração



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Ofício nº 107/2021.

Prefeitura Municipal de Irapuã/SP, em 13 de maio de 2021.

**Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**

Senhor Secretário Especial Da Receita Federal Do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do Município de **Irapuã/SP** para o ano 2021.

Ano	I - Lavoura Aptidão -Boa	II - Lavoura Aptidão – Regular	III - Lavoura Aptidão - Restrita	IV - Pastagem Plantada	V - Silvicultura ou Pastagem Natural	VI - Preservação da Fauna ou Flora
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
2021	20.955,00/ha	19.050,99/ha	18.097,50/ha	18.097,50/ha	17.145,89/ha	17.145,89/ha

Os dados coletados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento: **Eng. Agrônomo – Francisco Miguel Rumi**

CPF: 005.202.408-39

CREA: 0601101735-SP

RNP: 2606587618

ART: 28027230210424816

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua.**

Período de Avaliação da Coleta dos Dados:

Atenciosamente,

**RENI APARECIDA DA SILVA**  
Prefeita Municipal



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

## ANEXO I

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

MUNICÍPIO: IRAPUÃ - SP

#### 1. REQUERENTE :

Nome : Prefeitura Municipal de Irapuã

End.: Rua Altino Arantes, nº122

Bairro : Centro

CEP : 14.990-000

CNPJ : 45.158.532/0001-90

E-mail : [prefeitura@irapua.sp.gov.br](mailto:prefeitura@irapua.sp.gov.br)

Telefone : (17) 3556 1600 (17) 3556 1300

#### 2. RESPONSÁVEL TÉCNICO :

Nome : FRANCISCO MIGUEL RUMI

CPF : 005.202.408-39

Engenheiro Agrônomo – CREA nº /SP 060.110.173-5

Endereço : Rua São Sebastião nº 345

Município : Irapuã – SP CEP nº 14990-000

E-mail : [fmrumi@hotmail.com](mailto:fmrumi@hotmail.com)

Telefone : (17) 99701 0742

#### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO :

Esta avaliação , realizada de acordo com a NBR 14.653 , da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) tem como objetivo , determinar o valor de mercado atual da terra nua no Município de IRAPUÃ - SP , para fins cadastrais e tributários , atendendo a Instrução Normativa nº 1.877/19 da Receita Federal do Brasil. **Período de realização da coleta de dados: Janeiro a Dezembro de 2020.** *li*



# Prefeitura Municipal de Irapuã

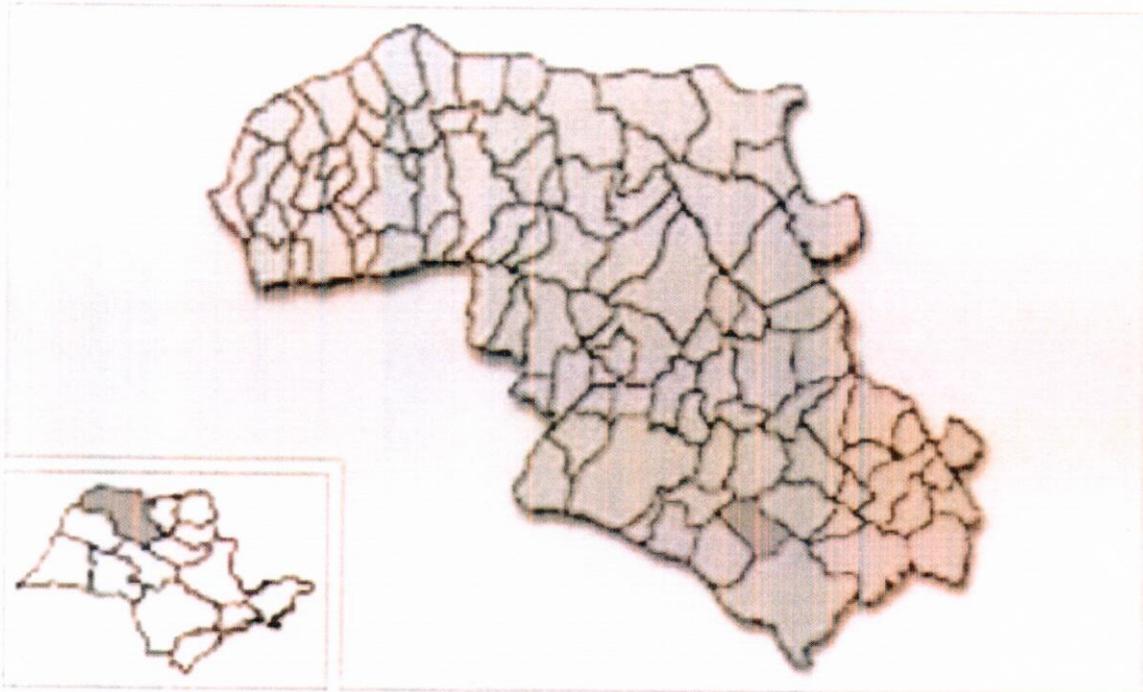
Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

### 4.1 MUNICIPIO DE IRAPUÃ - SP

O município de Irapuã SP. , localiza - se a Noroeste do Estado de São Paulo , pertence a microrregião de São José do Rio Preto.



**Latitude:** 21° 16' 44" SUL

**Longitude:** 49° 24' 32" W

**Altitude:** 432 m

**Área Total do Município:** 25.900 hectares (fonte IBGE)

**Área Rural:** 25.800 hectares (fonte IBGE)

**Área Urbana:** 100 hectares (fonte IBGE)



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

- **Clima:** Tropical, quente e úmido no verão e no inverno seco, com temperatura que variam durante o ano entre a mínima de 08°C a 11°C e a máxima entre 37°C e 39°C, sendo que os meses mais chuvosos é Janeiro e Fevereiro e o mais seco é julho e Agosto

Relevo: Suavemente ondulado.

**Tipos de solos:** O solo predominante é o Argissolo, são dois os grupos de solo que compõe o Município.

1- Latossolo Vermelho Escuro , fase arenosa na ordem de 30%

2- Podzolizado Lins / Marília variação Lins na ordem de 70%

possui grande quantidade de Argila no horizonte "B". porem tem fatores limitantes :, encharcamento e compactação e portanto facilidade de erosão

## Temperatura:

Máxima	Mínima	Média
36°	10°	24°

**Pluviometria:** Anual entre 1.400 mm á 1.700 mm,

**Hidrografia:** Os principais rios e córregos municipais são: Rio Cubatão ou Barra Mansa, que esta na divisa entre as cidades de Potirendaba e Mendonça. O rio Cervo Grande ou Bacuri que esta na divisa de Novo Horizonte e Urupês. O córrego do Cervinho que nasce no Município, recebe os afluentes os córregos Japecanga e Palmital, passa pelo Município de Sales e deságua no Rio Tiete. reserva de água subterrânea "Aqüífero Guarani".

**Bacia Hidrográfica (UGRHI): 16 - Tiete Batalha**

## 4.2 Caracterização do Método de Avaliação.



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

## METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO POR HECTARE DA TERRA NUA.

O metodologia utilizada, vem acompanhado as avaliações de muitos anos atrás através de reajuste de acordo com a inflação anual. A norma recomenda a realização de vistorias, como o município possui em torno de 530 propriedades agrícolas e muitas delas de difícil acesso, adotamos o método de amostragem e avaliações de mercado do ano de 2020 através de corretores credenciados, pesquisa de mercado em valores da terra nua. A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário por hectare da terra nua em Irapuã, Estado de São Paulo, foi estabelecida conforme características do mercado imobiliário local do ano de 2020.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir de pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários por hectare da terra nua, deu-se com a coleta de dados dos valores de mercado do município de Irapuã, Estado de São Paulo.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário no âmbito da abrangência de mercado do município.

Quando ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de ofertas anunciadas.

Obs. Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes à época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário local ou regional de acordo com cada época e variação do mercado. Apresentando no cenário as características e os objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por adequação monetária tomada por base os preços de terras pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

### 4.3 CONCEITOS:

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas da pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizadas ou desvalorizadas respectivamente.



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- a) acessibilidade;
- b) distância do centro urbano ou consumidor;
- c) nível de manejo;
- d) uso de aptidão agrícola dos solos.

## 4.4.1. Acessibilidade

O fator de valorização acessibilidade corresponde ao acesso direto ou não a propriedade, que podem ser classificadas de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista de sua construção, conservação e manutenção.

Ótima – imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa – Imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante do poder público;

Boa – Imóveis servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto à largura, aclives e manutenção;

Regular – Estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas estradas rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

## 4.4.2. Distância do Núcleo Urbano ou Consumidor

O fator de valorização distância do núcleo urbano ou consumidor corresponde à distância do imóvel em relação ao núcleo urbano não interessando qual o porte do mesmo, se vila cidade e etc. desta forma pode-se identificar quatro situações distintas de valoração de um imóvel:

Muito próximo – o imóvel deve situar-se de zero a 5 (cinco) quilômetros do centro urbano;

Próximo – o imóvel situa-se de 5 (cinco) a 10 (dez) quilômetros do centro urbano;

Distante – o imóvel situa-se de 10 (dez) a 15 (quinze) quilômetros do centro urbano;



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Muito distante – o imóvel situa-se acima de 16 (dezesesseis) quilômetros do centro urbano.

## 4.4.3. Uso e Aptidão Agrícola Dos Solos

O fator de valoração, uso e aptidão agrícola dos solos se divide em cinco categorias;

**Manejo Avançado** – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividades altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensa tanto mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

**Manejo Semi Avançado** – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menor em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão aplicadas práticas agrícolas menos tecnicada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que algumas dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.

**Manejo Tradicional** – são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouca a sua aptidão agrícola. Praticamente não a aplicação de capital para o manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

**Manejo Primitivo** – são práticas agrícolas que demonstram que o proprietário está interessado em agricultura extrativista, onde não há preocupação nenhuma Com a aptidão do solo, nem com melhoramento e conservação do mesmo, refletindo em um baixo nível tecnológico. *Am*



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Manejo Improdutivo – são práticas que se caracteriza pela não exploração da propriedade, devido à pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de proteção ambiental.

## 4.5. Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis tais como:

A capacidade de produzir em função de suas características pedológicas;

A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;

A distância aos centros consumidores associada as condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário do hectare da terra nua foi elaborada e conciliada para situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominado de “situação paradigma” ou “situação modelo”.

Acesso Regular;

Distante do Centro Consumidor 05 a 10 quilômetros;

Manejo Avançado;

Terras Mecanizadas;

Pagamento a Vista.

## 4.6. Homogeneização:

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado “homogeneização” que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao Valor Presente;

Correção da Elasticidade da Informação;

Influência da Distância ao Centro Urbano Consumidor;

Influência da Acessibilidade;

Influência do Uso e Aptidão Agrícola do Solo;



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

Influência do Nível de Manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases fornecidas pelo mercado imobiliário local.

Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas últimas décadas tais como.

Alto nível de produtividade agrícola;

Excelentes condições climáticas;

Infraestrutura em constante melhoria;

Melhoria consistente na qualidade de vida.

Os valores por hectare para todos os bairros rurais do município, conforme as aptidões agrícolas estão descritas abaixo:

## 5. Conclusão :

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877 , de 14 de março de 2019 , seguem abaixo, as informações sobre o Valor da Terra Nua (VTN) por hectare (ha) do município de Irapuã -SP para 2021.

Diante do exposto, apesar de o município por sua pequena extensão territorial e suas terras serem de um aspecto bem parecidos foi desta forma que se definiu o valor básico por hectare da terra nua (VTN) a ser praticado em Irapuã, Estado de São Paulo para imóveis rurais no ano de 2021 é de:

**Tabela 01: Valor da Terra Nua (VTN) para o Município de Irapuã - SP 2021**

ANO	Lavoura Aptidão boa/ha	Lavoura Aptidão regular/ha	Lavoura Aptidão restrita/ha	Pastagem Plantada/ha	Silvicultura ou Pastagem Natural/ha	Preservação da Fauna ou Flora/ha
2021						
R\$	20.955,00	19.050,99	18.097,50	18.097,50	17.145,89	17.145,89



# Prefeitura Municipal de Irapuã

Estado de São Paulo

CNPJ 45.158.532/0001-90

## 6. ENCERRAMENTO :

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor de Avaliação da Terra Nua (VTN). Em 10 páginas digitadas somente no anverso incluindo os elementos pré-textuais, sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

IRAPUÃ -SP, 29 de Março de 2021

Atenciosamente:

  
RENI APARECIDA DA SILVA

CPF Nº 291.847.638-25

PREFEITA MUNICIPAL DE IRAPUÃ

  
FRANCISCO MIGUEL RUMI

CPF Nº 005.202.408-39

ENGENHEIRO AGRONOMO