

# LAUDO AGRONÔMICO

## VALOR DA TERRA NUA – VTN



MUNICÍPIO DE BARRINHA - SP

CNPJ 45.370.087/0001-27

MARÇO - 2026



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

## **1. INFORMAÇÕES DE CADASTRO**

### **1.1. REQUERENTE**

**Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRINHA**

**CNPJ: 45.370.087/0001-27**

**Endereço: Praça Antônio Prado N°: 70**

**Cidade: Barrinha UF: SP**

**Bairro: Centro**

**CEP: 14860-027 Fone: (16) 3943-9400**

### **1.2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**RAZÃO SOCIAL: PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

**ENGENHEIRA RESP.: ERICA DOS SANTOS ALVES PEREIRA**

**CPF: 372.460.178-60**

**CREA/SP: 5069776891**

**RNP: 2615406418 / ART: 2620260500980**

## **2. SINTESE DE INTRODUÇÃO**

Considerando que o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) é um tributo federal, previsto no artigo 153, VI, da Constituição Federal, que se incide sobre as propriedades rurais. É recolhido pelo proprietário das terras, pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título. Seu cálculo do ITR é realizado sobre o valor da Terra Nua Tributável, devendo se, portanto, considerar que nem toda área do imóvel será tributada. Para a obtenção da área tributável deve-se excluir da área total do imóvel rural as áreas:

- I. De reserva legal e de reserva permanente;
- II. De interesse ecológico;



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

- III. De servidão ambiental;
- IV. Cobertas por florestas nativas em regeneração;
- V. Alagadas para reservatórios de energia elétrica.

Definida a área tributável, seu percentual em relação à área total será multiplicado pelo VTN, chegando-se à base de cálculo do tributo.

As principais normas que disciplinam o ITR são a Constituição Federal, o Código Tributário Nacional (CTN), as Leis nº 9.393/96 e nº 11.250/05, o Decreto nº 4.382/02, o Decreto-Lei nº 57/66 e, no plano da Receita Federal, as Instruções Normativas nº 256/02 e nº 1.877/19.

O Valor da Terra Nua - VTN é obtido mediante a exclusão dos valores de benfeitorias, culturas, pastagens cultivadas e florestas plantadas, do valor total do imóvel.

Em cumprimento aos termos da Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de Março de 2019, considera-se Valor da Terra Nua (VTN) o 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: localização do imóvel, aptidão agrícola e dimensão do imóvel.

Para fins do disposto na Instrução Normativa nº 1.877/19, considera-se:

I - Aptidão agrícola: 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;

II - Uso da terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

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.

### **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

Elaborada de acordo com a Lei 9.393/1996 e a Norma de avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653-3:2004, tem como objetivo de determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Barrinha (SP) para fins cadastrais e tributários, visando atender as atualizações das Instruções Normativas n° 1.877/19 e n° 1.640/16.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

A norma recomenda a realização de vistorias, porém, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes. É o caso desta avaliação. Dada a impossibilidade da realização de vistoria, adotou-se a caracterização do bem avaliando via dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, Prefeitura de Barrinha, Instituto Agrônomo (IAC) e Instituto de Economia Agrícola (IEA).

##### **4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Barrinha está localizado na região norte do Estado de São Paulo, estendendo-se por 146 km<sup>2</sup>, com altitude média de 500 metros acima do nível do mar e sua sede situa-se nas coordenadas geográficas 21°11'24" de latitude sul e 48° 09'45" de longitude oeste.

O município está inserido na Região Administrativa de Ribeirão Preto e Região de Governo de Ribeirão Preto, fazendo divisa com os municípios de Sertãozinho ao Norte, Pradópolis ao Sul, Dumont a Leste e Jaboticabal a Oeste.

Distante 350 km da capital paulista, o acesso ao município, a partir da capital, pode ser feito através das Rodovias dos Bandeirantes (SP-348) ou Anhanguera (SP-330) e, a partir de Campinas, segue pela Anhanguera (SP-330) até Ribeirão Preto. A vicinal de acesso ao município é a Rodovia Calos Tonanni (SP-333).



PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA

CNPJ: 54.654.197/0001-01

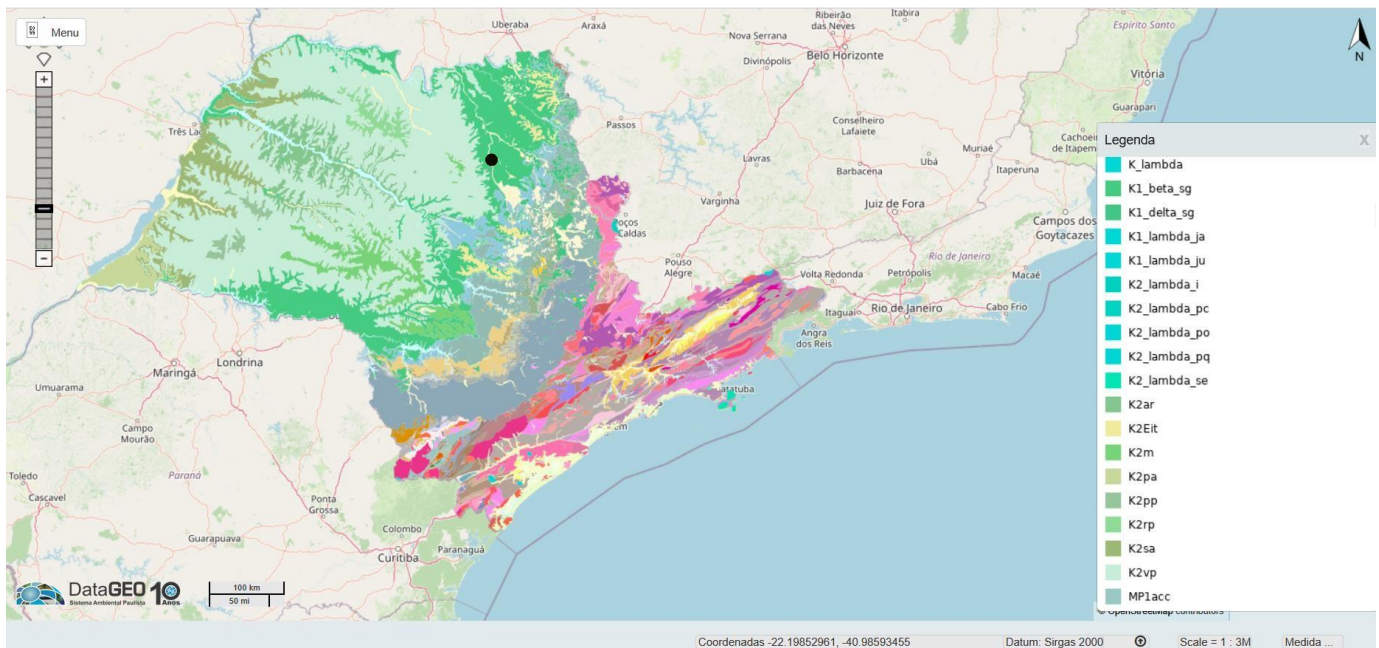


Localização do Município de Barrinha-SP.

#### 4.2. GEOLOGIA

O município de Barrinha situa-se na porção nordeste da Bacia Sedimentar do Paraná, onde afloram rochas da Formação Serra Geral e do Grupo Bauru.

O substrato rochoso do município é formado pelas rochas efusivas básicas da Formação Serra Geral. As rochas vulcânicas da Formação Serra Geral, do período Cretáceo, respondem pela maior extensão no município de Barrinha. O substrato rochoso desta Formação é resultante do vulcanismo fissural-basáltico toleíticos, intercalados com arenitos eólicos. Ocorrem, ainda, as Coberturas Sedimentares do período Cenozoico que seguem o contorno dos rios Mogi Guaçu e Da Onça.



Formação geológica do Município de Barrinha-SP.

### 4.3. GEOMORFOLOGIA

Barrinha situa-se no Planalto Ocidental, na zona de Áreas Indivisas, caracterizado por grande uniformidade, o que confere certa monotonia ao relevo, com predomínio de colinas baixas e amplas.

Localizados nas porções norte e leste da área de estudo, os Morros Amplos são formados por interflúvios arredondados com área superior a 15 km<sup>2</sup>, topos arredondados e achatados, vertentes com perfis retilíneos a convexos. A drenagem é de baixa densidade com padrão dendrítico, vales abertos, planícies aluviais interiores restritas. Caracteriza-se, também, pela presença de boçorocas (IPT, 1981).

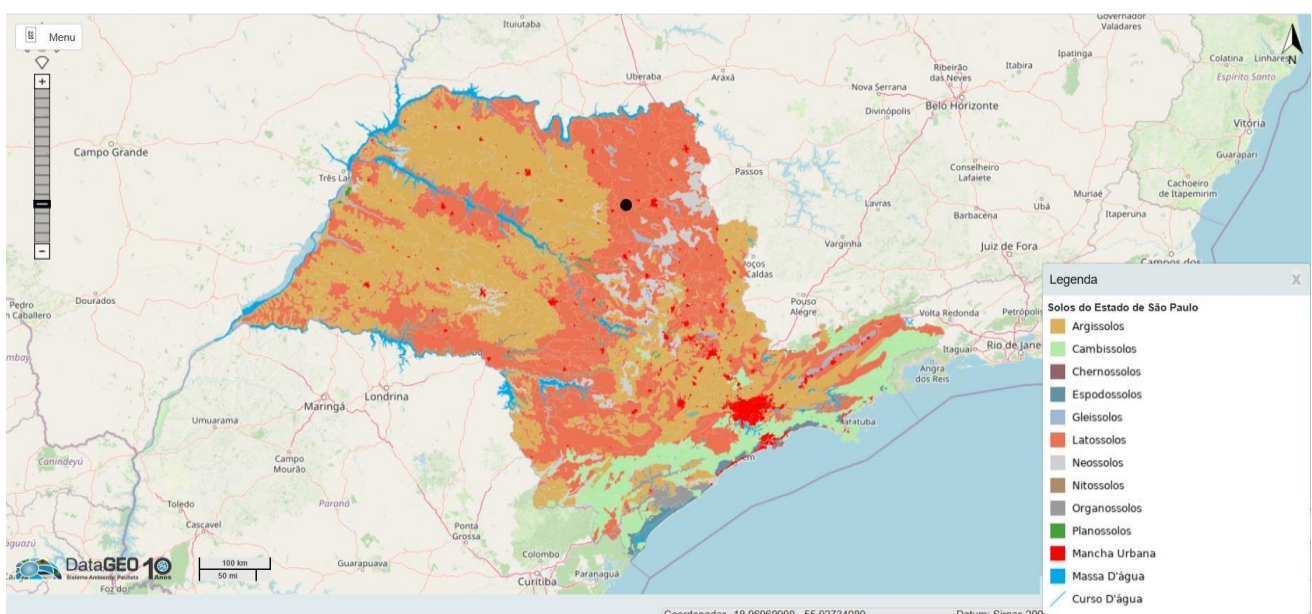
As Colinas Amplas abrangem as porções oeste e sul do município, caracterizadas por interflúvios superiores a 4 km<sup>2</sup>, topos extensos e aplainados e vertentes com perfis retilíneos a convexos. A drenagem é de baixa densidade, com padrão subdendrítico, vales abertos e planícies aluviais interiores (IPT, 1981). As Planícies Aluviais, que margeiam os rios Mogi Guaçu

e Da Onça, apresentam terrenos baixos e mais ou menos planos, sujeitos a inundações periódicas (IPT, 1981).

#### **4.4. PEDOLOGIA**

Os solos do município de Barrinha definem-se pela baixa heterogeneidade litológica provenientes da Formação Serra Geral, de rochas vulcânicas (basaltos) intercaladas com arenitos eólicos.

Os solos dominantes na área em questão são os Latossolos Vermelhos. Os Latossolos Vermelhos, que abrangem toda área do município, são formados do substrato de rochas intrusivas básicas, com predominância de diabásios e basaltos. São constituídos por material mineral, com horizonte B latossólico imediatamente abaixo de qualquer um dos tipos de horizonte diagnóstico superficial, exceto horizonte H hístico. Apresentam um avançado estágio de intemperização, são muito evoluídos, e virtualmente destituídos de minerais primários ou secundários, menos resistentes ao intemperismo. Desenvolvem-se em relevo suave a pouco ondulado, com declividades variando entre 0% e 10% e predominância de 0% a 5%. Ocorre em área com densidade de drenagem.



Classificação do solo do Município de Barrinha-SP.



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

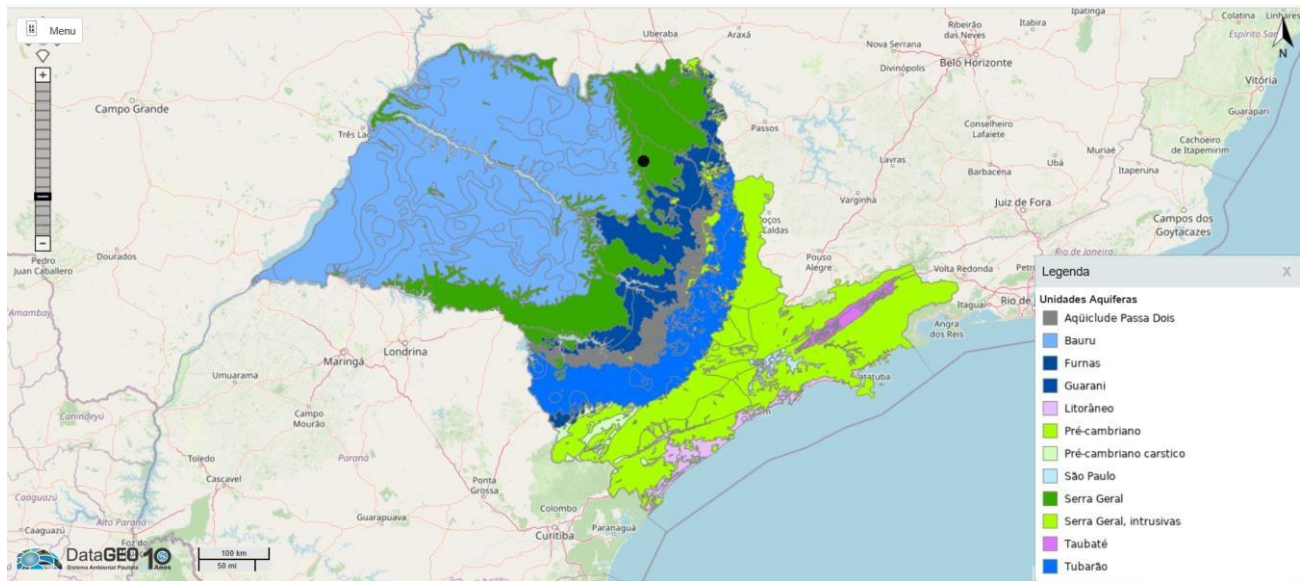
#### **4.5. PLUVIOSIDADE**

Uma análise temporal das características das chuvas, apresentando a distribuição delas ao longo do ano, bem como os períodos de maior e menor ocorrência. Verifica-se uma variação sazonal da precipitação média mensal com duas estações representativas, uma predominantemente seca e outra predominantemente chuvosa. O período mais chuvoso ocorre de outubro a março, quando os índices de precipitação média mensal são superiores a 115 mm, enquanto o mais seco corresponde aos meses de abril a setembro com destaque para junho, julho e agosto, que apresentam médias menores que 35 mm. Ressalta-se que os meses de dezembro e janeiro apresentam os maiores índices de precipitação, atingindo uma média de 277 mm e 289 mm, respectivamente.

#### **4.6. RECURSOS HÍDRICOS**

O município de Barrinha está inserido na Sub-Bacia do Baixo Mogi, sendo o sistema de drenagem natural do município composto principalmente pelo córrego Jatobá e pelos rios Mogi Guaçu e da Onça.

O manancial subterrâneo é o Aquífero Guarani, situado em estrato inferior aos aquíferos superficiais de Tubarão e Serra Geral.

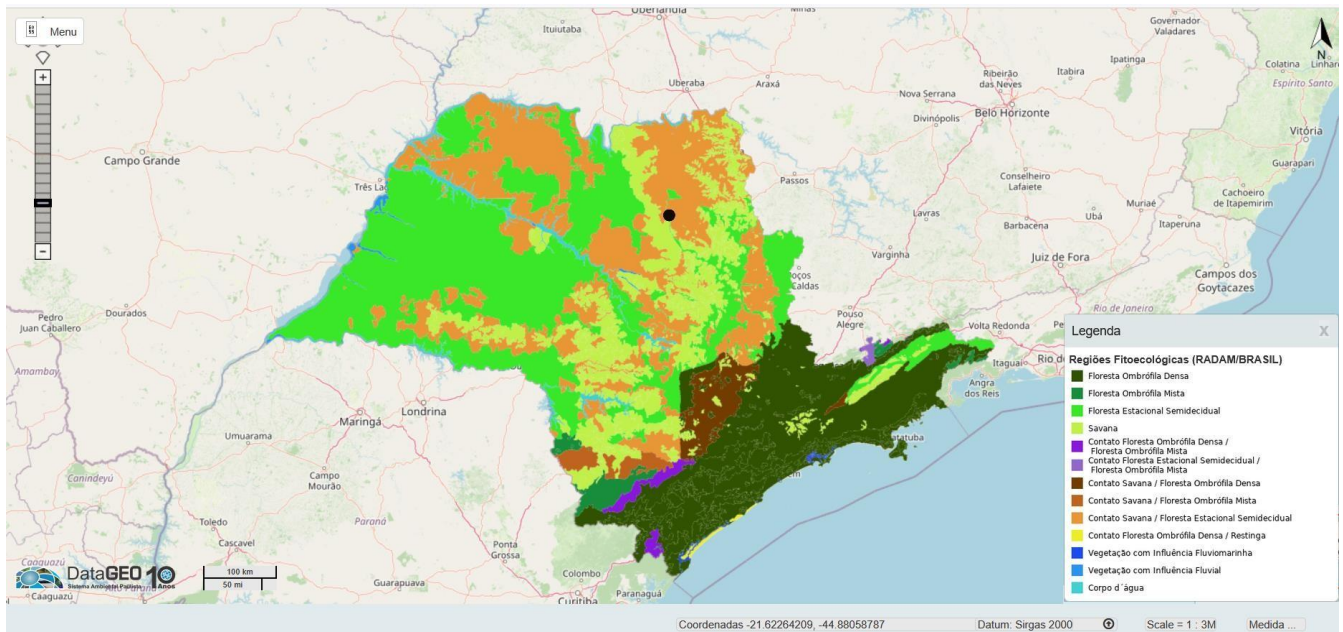


**Imagem 04.** Manancial que está localizado o Município de Barrinha/SP.

#### **4.7. VEGETAÇÃO**

Em Barrinha, a cobertura vegetal é composta por Floresta Ombrófila Densa, por Savana (cerrado), por Formações Arbóreo-Arbustiva-Herbácea em Regiões de Várzea e por vegetação não classificada. Ressalta-se que o município também possui superfície reflorestada,

Desenvolvem-se em relevo suave a pouco ondulado, com declividades variando entre 0% e 10% e predominância de 0% a 5%. Ocorre em área com densidade de drenagem baixa.



Fito região que está localizada o Município de Barrinha-SP.

## 5. METODOLOGIA

Foi utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), para o município de Barrinha (SP,) um Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Determinado o VTN, com base nos dados levantados pelo IEA (Instituto de Economia Agrícola), pesquisas mercadológicas e pela Prefeitura de Barrinha, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1.877/19, optou-se pela sua atualização e correção anual referente ao período analisado.

## 6. DOS LEVANTAMENTOS



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

Conforme o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877/19, realizou-se a avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) para áreas de:

- i. Lavoura com aptidão boa;
- ii. Lavoura com aptidão regular;
- iii. Lavoura com aptidão restrita;
- iv. Pastagem plantada;
- v. Silvicultura ou pastagem natural;
- vi. Preservação da fauna ou flora.

Esta avaliação foi embasada nos valores de referência apresentados pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA), pesquisas mercadológicas e pela Prefeitura de Barrinha. Dados os valores base, optou-se, a partir de então, pela atualização e correção anual deles.

Neste contexto, a presente avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) atualiza os valores apurados no ano anterior, conforme determina a Instrução Normativa RFB nº 1.877/19.

## **7. CONCLUSÃO**

As informações levantadas referentes aos valores para cada categoria de terra da região geraram um banco de dados, que foram os balizadores Barrinha, apresentados nos termos a seguir:

<b>Ano ref. da Avaliação</b>	<b>Lavoura aptidão boa</b>	<b>Lavoura aptidão regular</b>	<b>Lavoura aptidão restrita</b>	<b>Pastagem Plantada</b>	<b>Silvicultura ou Pastagem Natural</b>	<b>Preservação da Fauna ou Flora</b>
2025/26	77.368,54	60.477,14	52.784,66	47.155,01	39.711,61	32.525,74



**PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA**

**CNPJ: 54.654.197/0001-01**

## **8. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), sem anexos, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada

Barrinha/SP, 31 de março de 2026.

<b>RAZÃO SOCIAL:</b>	<b>PEREIRA ENERGIA E AGRICULTURA LTDA</b>
<b>CNPJ:</b>	<b>54.654.197/0001-01</b>
<b>ENG. AGR. RESP.:</b>	<b>ERICA DOS SANTOS ALVES PEREIRA</b>
<b>CPF:</b>	<b>372.460.178-60      CREA/SP:      5069776891</b>