



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura de Ribeirão do Sul – 2025

**Laudo Técnico para determinar o Valor de Terra Nua no
Município de Ribeirão do Sul**

Abril de 2025



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

Laudo Técnico para Determinar Valor de Terra Nua Ribeirão do Sul/SP

O presente laudo, tem por objetivo atender a Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, que disciplina a prestação de Informação sobre o Valor de Terra Nua (VTN) a Secretária Especial da Receita Federal do Brasil, trabalho este realizado por meio do Departamento de Agricultura do Município de Ribeirão do Sul, conforme previsto na referida norma.

Para a elaboração do laudo, foram coletados dados de 416 imóveis que compõem uma área total de 18530 hectares, conforme apresenta as tabelas 1 e 2.

TABELA 1 – Estrutura Fundiária do Município

Áreas em (há)	Número de Imóveis	Porcentagem relativa ao número de imóveis %	Área total ha)	Porcentagem da área total %
Até 2	6	1,44	9,3	0,05
De 2 até 5	39	9,38	163,50	0,88
De 5 até 10	69	16,59	547	2,95
De 10 até 20	122	29,33	1856,8	10,02
De 20 até 50	121	29,09	3906,6	21,08
De 50 até 100	31	7,45	2167,00	11,7
De 100 até 200	16	3,85	2080,4	11,23
De 200 até 500	7	1,68	2330,8	12,58
De 500 até 1000	3	0,72	1988,6	10,73
De 1000 até 2000	1	0,24	1447,1	7,81
De 200 até 500	1	0,24	2032,8	12,58
Total	416	100	18530	100

- Distribuição fundiária dos imóveis, conforme área de cada imóvel



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 2 – Demonstrativo de Uso do Solo

Descrição do Uso	Nº Imóveis	Área (ha)	Porcentagem %
Área total	416	18530	100%
Cultura Perene	47	21,1	1,36
Reflorestamento	28	174,2	0,94
Vegetação Natural	80	782,94	4,23
Pastagens	166	1795,4	9,69
Área em Descanso	17	216,3	1,17
Vegetação de brejo e várzea	246	523,09	2,82
Cultura Temporária	350	14550,73	78,53
Área Complementar	246	236,07	1,27

- Dados de uso e ocupação do solo dos Imóveis do Município.

METODOLOGIA

Para determinar o valor da Terra Nua, foram consideradas as determinações prescritas no § 1º do art. 1º da Instituição Normativa 1877 de 14 de março de 2019 e prestadas pelo Departamento de Agricultura Municipal, que por sua vez, informaram tais dados para a Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, o instituto de Economia Agrícola (IEA) e para Coordenadora de Assistência Técnica Integral (CATI).

Foram extraídos, no entanto, dados de três fontes distintas, quais sejam:



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

A primeira fonte de informação proveniente do setor público, no qual os dados são levantados junto ao técnico extensionista da Coordenação de Assistência Técnica Integrada ou do Técnico responsável pela casa da agricultura municipal:

A segunda fonte de informação, foi extraída do setor produtivo, no qual os dados são levantados junto à cooperativa ou associação de produtores rurais com participação significativa no município de Ribeirão do Sul e:

A terceira e última fonte, são dados coletados do setor imobiliário, junto a um corretor de imóveis, ou empresa imobiliária certificada, por meio de contatos telefônicos anônimos.

O levantamento das informações para fins do Valor de Terra Nua, é precedido com o preenchimento de questionários eletrônicos via internet, onde cada informante recebe um nome de usuário e uma senha de acesso pessoal e intransferível. Esses questionários contemplam os valores e preços praticados no mercado de terra agrícola de cada município, conforme estabelecidas pela instrução normativa RBF nº 1877 de 14 de março de 2019, que pontifica 6 (seis) classes de aptidão agrícola:

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 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;



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

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; ou

VI – Preservação de fauna ou flora: terra inapta para 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 a fauna ou para outros usos não agrários.

O IEA controla a Digitação e armazena esses dados, que passem por análise, depuração e correção, levando em consideração a série histórica do levantamento, que contém informações do mercado de terras paulistas desde o início da década de 1970. Após o devido processo de análise de consistência, calcula-se o valor médio entre os três questionários levantados do Valor de Terra Nua dentro de cada classe de aptidão agrícola.

O levantamento foi realizado no período de 15 de novembro de 2019 a 15 de janeiro de 2020, tendo como referência os valores praticados em 1º de janeiro de 2020. Os valores de Terra Nua levantados servem como referencial para o município, levando em consideração as peculiaridades que cada propriedade possui, no que tange, a área, localização, vias de acesso, hidrografia, capacidade de uso de solo entre outros elementos que interferem de maneira expressiva em seu preço. Conforme metodologia exposto acima, segue tabela, apresentando os valores de terra nua para cada aptidão de terra.



Cidade Encanto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO SUL

CNPJ: 46.211.702/0001-15

ESTADO DE SÃO PAULO

RESULTADOS

Tipo de lavoura	Preço Médio (R\$ / ha)	Data da Publicação
Lavoura – Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	45.006,02	16/04/2025
Lavoura – Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	37.347,69	16/04/2025
Lavoura – Aptidão restrita	29.345,97	16/04/2025
Pastagem Plantada (Terra para Pastagem)	28.187,18	16/04/2025
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	23.019,59	16/04/2025
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	14.563,32	16/04/2025

RAPHAEL AUGUSTO NARDO

Engenheiro Civil

CREA-SP 5063680850

ART2620250706817