

# **RELATÓRIO TÉCNICO**

**VTN 2025**

**OBJETIVO:** LEVANTAMENTO DE VALORES DE TERRA  
NUA (VTN) DO MUNICÍPIO DE AGUDOS ESTADO DE  
SÃO PAULO.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO: MARCELO COGO**  
**ENGENHEIRO AGRÔNOMO**  
**CREA Nº 5060867308**  
**ART Nº 2620250295103**

**AGUDOS**  
**Fevereiro, 2025**





## 1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Com cerca de 966.708Km<sup>2</sup>, localizado na região Centro-Oeste Paulista o município de Agudos possui a população estimada em 37.023 pessoas, resultando na densidade demográfica de 35,73hab/Km<sup>2</sup> (IBGE, 2019) (Figura 1). O vasto território faz com que o município apresente um potencial para o agronegócio (Quadro 1).

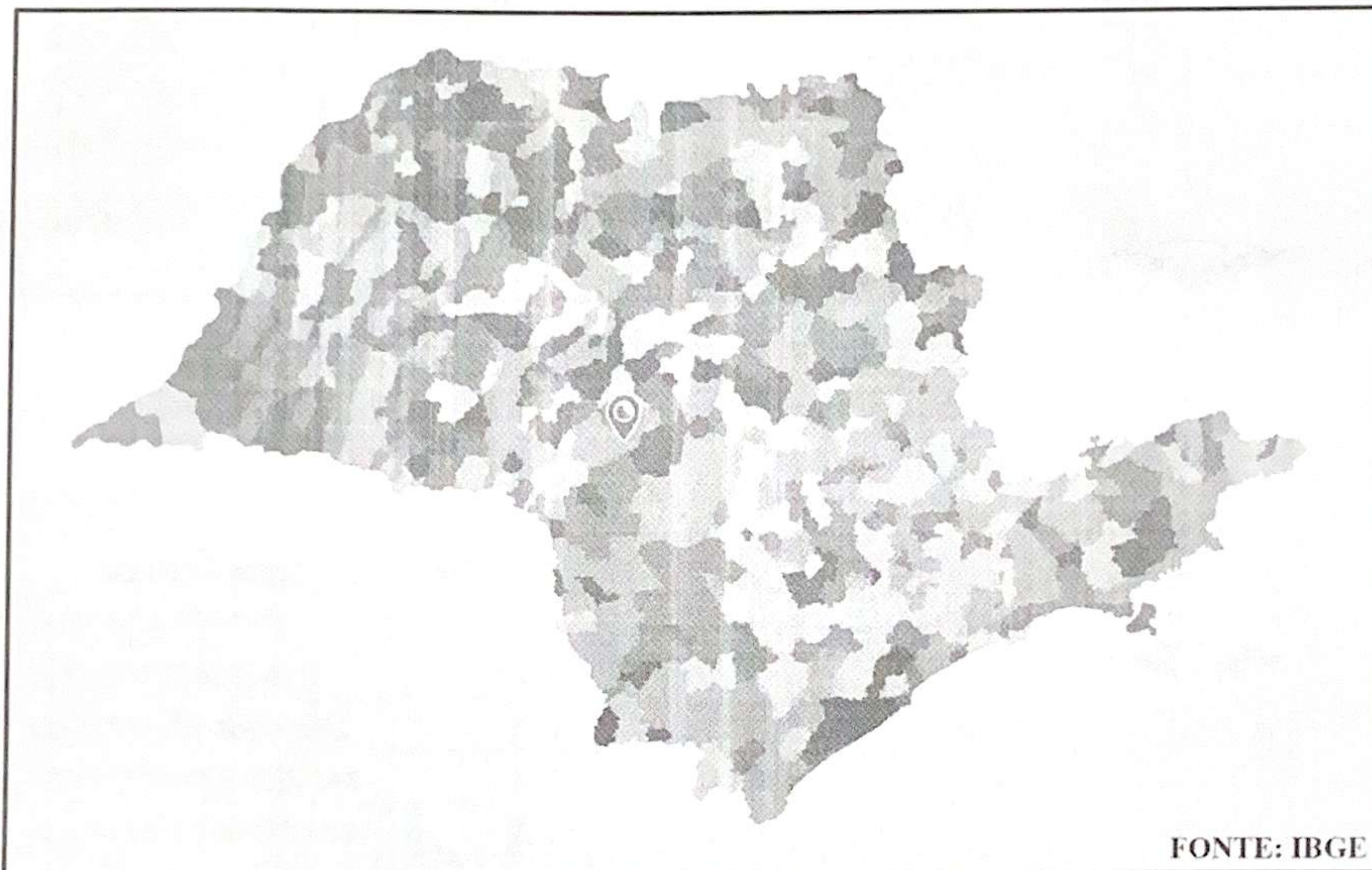


Figura 1. Mapa do Estado de São Paulo com indicação do município de Agudos (UTM/UPS 22K 707.940mE / 7.513.595mN).

Quadro 1. Uso e ocupação do solo de acordo com IBGE, 2019.

DESCRIÇÃO	ÁREA (HECTARES)
<b>LAVOURAS</b>	
Permanentes	1.383.784
Temporárias	13.189.617
Área para cultivo de flores	
Naturais	7.432.297
Plantadas em boas condições	10.416.766
<b>MATAS OU FLORESTAS</b>	
Naturais	17.260
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	12.156.213
Florestas plantadas	26.402.330
Plantio direto na palha	254.890





ESTRUTURA FUNDIARIA E OCUPAÇÃO DO SOLO				
FONTE: CATI - SAA - SP PROJETO LUPA 2008				
AREA TOTAL				
EXTRATO	Nº	%	Há	%
0-10	122	26,4	677,6	0,7
010-20	58	12,6	832,8	0,8
20-50	85	18,4	2891,8	2,9
50-100	63	13,6	4503,5	4,6
100-200	39	8,4	5332,8	5,4
200-500	47	10,2	14420,2	14,7
500-1000	26	5,6	17712,9	18
1000-2000	17	3,7	24555,5	25
2000-5000	4	0,9	10674,4	10,9
5000	1	0,2	16583,8	16,9
<b>TOTAL</b>	<b>462</b>	<b>100</b>	<b>98185,3</b>	<b>100</b>

USO DO SOLO	Nº PROPRIEDADES	AREA	%
CULTURA PERENE	58	713,5	0,73
REFLORESTAMENTO	133	29775,3	30,33
VEGETAÇÃO NATURAL	293	14814,3	15,09
AREA COMPLEMENTAR	391	1667,2	1,7
CULTURA TEMPORARIA	204	16723,6	17,03
PASTEGENS	398	31936	32,53
AREA EM DESCANSO	17	545,4	0,56
VEGET. BREJO E VARZEA	199	2010	2,05
<b>TOTAL</b>		<b>98185,3</b>	<b>100</b>

O clima da região, segundo a classificação de Köppen (1988) é do tipo Cwa, este clima abrange grande parte do Estado de São Paulo e tem como característica as estações bem definidas, com maiores concentrações de chuvas no período do verão e invernos mais secos e de baixa pluviosidade. O município apresenta vegetação de Cerrado e Mata Atlântica.





O município está inserido em 3 unidades de gerenciamento de recursos hídricos:

- 44,05km<sup>2</sup> (4,5%) Bacia Hidrográfica Do Tiete Batalha
- 301,642 (31,16%) Bacia Hidrográfica Do Tiete Jacaré
- 623,01 (64,35%) Bacia Hidrográfica Do Meio Paranapanema
- 958 km<sup>2</sup> Área do município

VEGETAÇÃO – Serviço nacional de levantamento e conservação do solo (EMBRAPA 1988)  
floresta tropical sub caudicifoliz e cerrado tropical.

CLIMA – Cwa clima quente e úmido com inverno seco

Índice pluviométrico médio anual 1470mm

Temperatura novembro a março média superior 23°C

Temperatura maio a setembro média inferior 21°C

GEOLOGIA – As características geológicas da bacia sedimentar do Paraná com rochas basálticas do período cretáceo superior do grupo Bauru.

O grupo Bauru no município apresenta duas formações geológicas: Adamantina e Marília com grande descontinuidade nas suas unidades geológicas, essas rochas são constituídas com predominância de arenitos.

GEOMORFOLOGIA – O município está localizado no planalto ocidental paisagem com colinas amplas e medias interflúvio com área superior a 4km, topos extensos e aplainados com vertentes de perfil retilíneo a convexos, drenagem baixa, vales abertos planícies aluviais interiores restritas.

As colinas medias o interflúvio tem áreas de 1 a 4km topos aplainados, vertentes com perfil convexo a retilíneo, drenagem de media a baixa vales abertos e fechados com planícies aluviais restritas





Solos do município de Agudos são compostos:

- Latossolo vermelho amarelo distrófico \_\_\_\_ 19%
- Latossolo vermelho quartzarenico distrófico \_21%
- Latossolo vermelho quartzarenico eutrofico \_9%
- Latossolo vermelho distrófico \_\_\_\_\_ 3%
- Neossolo quertzarenico distrófico \_\_\_\_\_ 34%
- Neossolo quartzarenico eutrofico \_\_\_\_\_ 6%
- Argissolo vermelho amarelo distrófico \_\_\_\_\_ 8%

Latossolo – áreas planas e suavemente onduladas, profundos, textura media, baixos teores de M.O. baixa CTC, baixa saturação por bases, alta saturação de alumínio, baixa capacidade retenção H<sub>2</sub>O e bastante intemperizados.

Neossolos quartzarenico – solos profundos, textura arenosa excessivamente drenados, baixo teor de M.O. CTC e PH, muito baixa saturação de bases, alta saturação de alumínio, muito intemperizados.

Conclusão da característica do solo – Baixa retenção da fertilizantes e corretivos, baixos teores de M.O.

Baixa retenção de H<sub>2</sub>O.

Altos teores de alumínio.

Fertilidade deficiente para todas culturas

Alta fragilidade física com alta susceptibilidade a erosão.

Fatores Limitantes: Fertilidade Aparente

Profundidade Afetiva Do Solo

Permeabilidade/Drenagem

Deflúvio

Risco Inundação

Declividade

Processo Erosivo.





## 2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

O presente relatório tem como finalidade fornecer informações acerca do Valor de Terra Nua (VTN), no município de Agudos, SP.

Desde a década de 1990 vem ocorrendo uma expansão nas culturas de cana de açúcar, reflorestamento e citricultura e com consequente diminuição da pecuária. Hoje podemos afirmar em escala decrescente que as principais atividades agrícolas do município são: **silvicultura**, cana de açúcar pecuária e citricultura.

A pecuária está praticamente nas pequenas e médias propriedades enquanto que as outras culturas estão vinculadas a grandes grupos empresariais.

Em 2020 começou a ser implantada a grande indústria de celulose na região a Bracel onde teve grande interferência no mercado de terras nos anos de 2020 e 2021 tanto na venda como no arrendamento onde na época ocorreu uma grande procura por terras para implantação de silvicultura por essa empresa, onde ocorreu uma grande valorização das terras na região de Agudos e vizinhanças.

Sendo que nos últimos anos o mercado de terras na região de Agudos tem se mantido estável com poucas variações dos preços do VTN de 2024 para o VTN de 2025.





### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação do VTN para o município de Agudos foi realizada de acordo com os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB Nº 1877, de 14 de março de 2019. Sendo as terras caracterizadas de acordo com as aptidões agrícolas apresentadas em:

- Preservação da Fauna e Flora (campo);
- Lavoura Aptidão Boa (Terra de cultura de primeira);
- Lavoura Aptidão Regular (Terra de cultura de segunda);
- Lavoura Aptidão Restrita (Terra de difícil cultura);
- Pastagem Plantada (Terras destinadas a pastagens);
- Silvicultura ou Pastagem Natural (Terras destinadas a reflorestamentos).

Esta avaliação tem como objetivo de fornecer o valor da terra nua (VTN) do ano de 2024.

Para atualização foram considerados os valores apresentados pelo AGRIANUAL 2024, instituto de economia agrícola com valores de novembro de 2024, consultas nos sites de classificados da região e no jornal da cidade de Bauru, informações disponibilizadas em dados oficiais de órgãos governamentais e não governamentais além da Secretaria de Agricultura e Abastecimento por meio do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Os preços levantados não são o que realmente são negociados pois os valores são colocados pelos vendedores e corretores da região, dependendo de sua localização, cultura e outros parâmetros particulares de cada propriedade, porém mostra como está o mercado de terras da região em uma visão bem generalizada.

Vários fatores interferem no mercado de terras como: tecnologia, logística, escalada de produção, instabilidade climática e instabilidade política (sócio econômica e fundiária).

No município de Agudos os fatores de interferência citados acima não são relevantes os mais importantes e de maior impacto no valor é localização (proximidade a cidades ou empresas), topografia, áreas de prevenção permanente, reserva legal e vegetação natural.





#### 4. RESULTADOS

##### 4.1. SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO, INSTITUTO DE ECONOMIA(IEA)

PRODUTO	UNIDADE	PREÇO MÉDIO
Lavoura - Aptidão boa cultura de primeira	R\$/ha	34.975,56
Lavoura - Aptidão Regular cultura de segunda	R\$/ha	30.367,07
Pastagem Plantada	R\$/ha	25.362,28
Lavoura - Aptidão Restrita	R\$/ha	21.472,80
Silvicultura - Pastagem natural	R\$/ha	16.056,98
Preservação Fauna/Flora	R\$/ha	14.486,47

OBS: os valores foram considerados do relatório técnico de 19 de abril de 2024.

##### 4.2. Ministério da Economia (Receita Federal)

RECEITA FEDERAL 03/10/2024		
	UNIDADE	PREÇO MÉDIO
LAVOURA APTIDÃO BOA	R\$/ha	36.126,89
LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$/ha	31.722,93
PASTAGEM PLANTADA	R\$/ha	27.022,70
LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	R\$/ha	26.116,55
SILVICULTURA	R\$/ha	23.332,62
PRESERVAÇÃO FAUNA/ FLORA	R\$/ha	20.480,56





#### 4.3. Valor Médio Mercado Regional de terra nua pesquisa com produtores, corretores e negociantes de terra da região.

PESQUISA 2024		
	UNIDADE	PREÇO MÉDIO/ha
LAVOURA APTIDÃO BOA	R\$/ha	35.300,00
LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$/ha	32.600,00
PASTAGEM PLANTADA	R\$/ha	25.800,00
LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	R\$/ha	24.100,00
SILVICULTURA	R\$/ha	22.600,00
PRESERVAÇÃO Fauna /Flora	R\$/ha	21.600,00

#### 4.4. MERCADO DE TERRAS DA REGIÃO

Pesquisa realizada em janeiro de 2025.

As terras do município são de lavoura aptidão regular, pastagens, silvicultura e vegetação natural, não temos áreas com terras de excelente fertilidade como existentes. O tamanho da propriedade, localização, topografia e vegetação é que influenciam mais diretamente no VTN. Com a instalação concluída de uma grande indústria de celulose (Bracel), na região, houve uma estabilização tanto na comercialização como no arrendamento de terras na região, no último ano mantendo assim praticamente os mesmos valores de VTN de 2024. Este levantamento foi feito através de consulta de corretores da região, sites, classificados, IEA e receita federal, observando e conversando com proprietários.





#### 4.5. VTN DO MUNICÍPIO DE AGUDOS EM 2024

	Preço Médio/ha
Lavoura Boa Aptidão	R\$ 36.126,89
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 31.563,33
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 27.022,70
Pastagens	R\$ 26.116,55
Silvicultura	R\$ 23.332,62
Preservação Fauna/Flora	R\$ 20.480,56

#### 5. RESULTADOS ATUALIZADOS EM 2023

Para chegar ao valor do VTN 2024, média foi calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$(V4) VTNA = \frac{V1 + V2 + V3}{3}$$

Onde:

VTNA = Valor de Terra Nua no município de Agudos;

V1 = IEA (04/2024);

V2 = RECEITA FEDERAL 10/2024

V3 = MERCADO REGIONAL 2024

V4 = VTN Município 2025

VTN 2025	Preço Médio/ha
Lavoura Boa Aptidão	R\$ 35.467,48
Lavoura Aptidão Regular	R\$ 31.563,33
Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 26.061,42
Pastagens	R\$ 23.896,45
Silvicultura	R\$ 20.663,20
Preservação Fauna/Flora	R\$ 16.855,67





## 6. CONCLUSÃO

Os solos do município de Agudos são de baixa e média fertilidade, arenosos e susceptíveis a erosões, formados na sua maioria de Argilosos e Latossolos. A exploração do solo concentra-se basicamente em atividades de Silvicultura (Eucalipto) e agropecuária (com maior destaque para cana de açúcar). O fator que mais influência no valor da terra é sua localização e não aptidão agrícola. Na região houve uma estabilização tanto na comercialização como no arrendamento de terras na região, não havendo mudanças grandes nos valores de VTN do último ano.

## 7. REFERÊNCIAS

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/vtn/vtn-2024-para-publicacao-4.pdf/view>

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/agudos/panorama>

<http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoieaTEste/PrecorTerraNuaSEFAZ.aspx>

<https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/estado-sp/regiao-de-bauru-e-marilia/agudos>  
17/02/2025

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Rural>


Ministério da Economia (receita federal 2024).

SÃO PAULO. Secretaria de Agricultura e Abastecimento, Instituto de Economia Agrícola (IEA). Disponível em:  
<<http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoieaTEste/PrecorTerraNuaSEFAZ.aspx>>. Acesso em: 04 mar.2023

Secretaria de Agricultura e Abastecimento CATI Projeto Lupa 2024 (lançado em 14/09/2024)

Jornal da cidade /classificados/sítios e fazendas/ 15,16,17 fevereiro de 2025

Pesquisas com proprietários, corretores e imobiliárias da região.

  
MARCELO COGO  
Engenheiro Agrônomo  
CREA Nº 5060867308  
CPF nº 259.198.518-99  
ART nº 2620250295103





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

sadasdasdad

CREA-SP

ART de Cargo ou Função  
2620250295103

1. Responsável Técnico

**MARCELO COGO**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2605937887

Registro: 5060867308-SP

2. Contratante

Contratante: Prefeitura Municipal de Agudos SP

Endereço: Rua SETE DE SETEMBRO

Complemento: Praça Tiradentes

Cidade: Agudos

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 46.137.444/0001-74

Nº: 650

Bairro: Centro

UF: SP

CEP: 17120011

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: ssp

Endereço: Rua SETE DE SETEMBRO

Complemento: Praça Tiradentes

Cidade: Agudos

Data de Início: 20/02/2025

Previsão de Término: 31/12/2025

Tipo de Vínculo: Servidor público

Identificação do Cargo/Função: Eng. Agrônomo

Nº: 650

Bairro: Centro

UF: SP

CEP: 17120011

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

Quantidade

Unidade

Eng. Agrônomo

20,00000

hora por semana

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

Levantamento de VTN 2025(Valor de Terra Nua) do Município de Agudos SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Agudos 24 de Março de 2025  
Local data

MARCELO COGO - CPF: 259.198.518-99

Prefeitura Municipal de Agudos SP - CPF/CNPJ: 46.137.444/0001-74

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](mailto:acessar link Fale Conosco do site acima)



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

Valor ART R\$103,03

Registrada em: 13/03/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250295103

Versão do Sistema

Impresso em: 13/03/2025 15:51:03