



**GLOBAL  
CONSULTORIA**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN – **VALOR DE TERRA NUA**, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” CONFORME ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR 14.653 – 3/2004, PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

**COLÔMBIA - SP**

MUNICÍPIO DE COLÔMBIA  
CNPJ: 52.381.720/0001-48  
RUA ANTONIO PRADO Nº 1161  
CENTRO, COLÔMBIA- SP

**REQUERENTE**

**Leandro Ferreira**  
**CREA – SP – 5070044789**  
**CPF nº 070.455.368-60**  
**Responsável Técnico**

**ART nº 28027230200383314**

Monte Aprazível, SP  
Março de 2020

Sumário

1 INTRODUÇÃO .....	2
2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS “TERRA NUA” .....	2
2.1 Métodos e critérios utilizados .....	2
3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:.....	3
3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA” .....	3
3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA” .....	5
4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	6
4.1 Localização.....	6
4.2 Clima .....	7
4.3 Geomorfologia regional .....	9
4.4 Solos.....	9
4.5 Topografia .....	10
4.6 Vegetação Regional .....	11
4.7 Município de Colômbia - SP.....	12
4.7.1 Histórico.....	12
4.7.2 Economia.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
4.8 Uso e Ocupação dos solos .....	13
4.9 Ocupações circunvizinhas.....	14
5 COLETA DE DADOS .....	14
5.1 Consulta de Mercado. ....	14
5.2 Cotações de Mercado .....	14
5.3 Homogeneização .....	16
6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”: .....	21
6.1 Notas Imóvel Avaliando.....	21
6.2 Imóveis amostrados para comparação: .....	21
6.3 Homogeneização: .....	23
6.4 Valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha: .....	23
6.4.1 Média.....	23
6.4.2 Desvio Padrão .....	23
6.4.3 Erro padrão .....	24
6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de <i>Chauvenet</i> : .....	24
6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:.....	25

6.7 Cálculo do campo de arbítrio: .....	27
6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando: .....	27
6.9 Resultados.....	27
7 CONCLUSÃO.....	28

## **1 INTRODUÇÃO**

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tem como objetivo a determinação do atual valor de mercado da terra nua no Município de Colômbia - SP para fins cadastrais e tributários visando atender a atualização de ITR - INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil.

## **2 METODOLOGIA - AVALIAÇÃO IMÓVEIS RURAIS “TERRA NUA”**

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de Colômbia - SP, foram utilizados as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653-03:2004, pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, assim como outros critérios a serem detalhados a seguir.

### **2.1 Métodos e critérios utilizados**

Utiliza-se, além da presente Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social do presente imóvel.

As normas e publicações relacionadas contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

Para a avaliação do imóvel rural, “TERRA NUA”, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet*, sendo este, um tratamento estatístico que fundamenta-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

O laudo deverá ser enquadrado no mínimo em Grau II, atendendo os critérios previstos no item 9.2.3.5.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade das terras.

### **3 GRAU DE RIGOR DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL:**

#### **3.1 Grau de Fundamentação – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”**

Conforme já especificado anteriormente o Laudo deve atender o disposto nos critérios previstos no item 9.2.3.5 ABNT NBR 14653-3:2004, devendo ser enquadrado no mínimo em Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão com a amplitude do intervalo de confiança das ofertas de 80% em torno do valor central da estimativa, onde, na impossibilidade de não atendimento deste critério o trabalho deverá ser considerado como Parecer Técnico conforme determina o item 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido ao “Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B”, utilizando com escala de Mendes Sobrinho e Hélio Caires para a determinação das notas de Situação e Capacidade de das terras.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma, sendo as células **hachuradas**, a representação do imóvel avaliando.

Tabela 1. Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação do laudo.

Especificações das avaliações de imóveis rurais		Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥3(K+1) e no mínimo 5	18	≥5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2
		Fotográfica		2			
8	Identificação dos dados amostrais	Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		0
		Fotográfica		4			
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
		Fotográfica		4			
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	Certidão dominial	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		0
		Atualizada					
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				
TOTAL DE PONTOS							<b>56</b>

**Obs:** Conforme ABNT NBR 14653-3: 2004 – Item 9.2.3.9: Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

Conforme previsto no item 9.1.1:

*“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”*

Tabela 2. Classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação do laudo.

	GRAU		
	I	II	III
<b>Limite mínimo</b>	12	36	71
<b>Limite máximo</b>	35	70	100

A célula **hachurada** representa a classificação quanto ao grau de fundamentação do laudo do município de Colômbia - SP.

### 3.2 Grau de Precisão – Avaliação de Imóvel Rural – “TERRA NUA”

Ainda em atenção ao item 9.1.1 da ABNT NBR 14653-3:2004, o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

A avaliação de imóveis rurais foi especificada quanto à precisão, uma vez que neste caso, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Tabela 3. Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	30%-50%	>50%

## **4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

### **4.1 Localização**

Com uma área territorial de 72.864 hectares, o município de Colômbia, localiza-se no estado de São Paulo na latitude 20°10'33" sul e longitude 48°41'20" oeste, dentro da Mesorregião de Ribeirão Preto e Microrregião de Barretos, possuindo limites com os municípios de Barretos, Guaira, Planura e Guaraci - SP

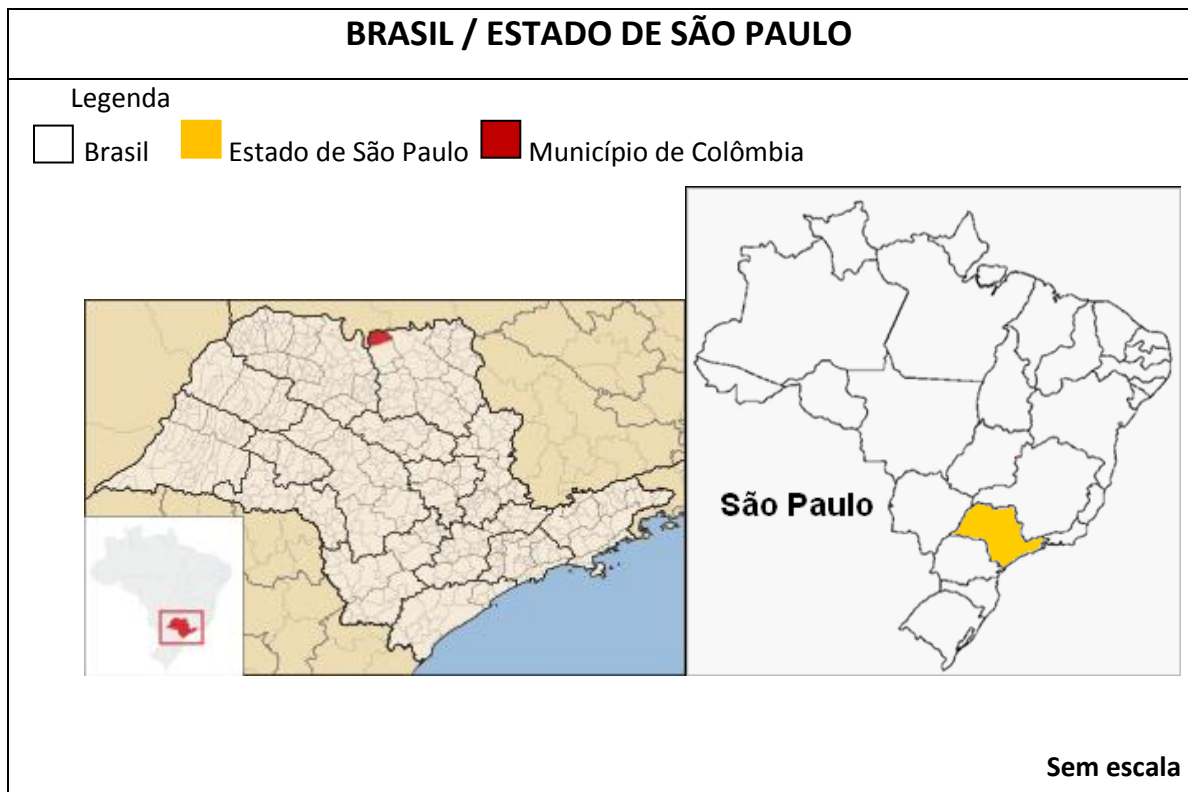


Figura 1. Croqui da localização do município de Colômbia em relação ao restante do estado do São Paulo. Fonte: IBGE.

**MUNICÍPIOS VIZINHOS / COLÔMBIA – SP NO ESTADO DE SÃO PAULO**


Figura 2. Municípios vizinhos ao município de Colômbia – SP. Fonte: IBGE.

#### 4.2 Clima

Apresenta um clima tropical. Em Colômbia na maioria dos meses do ano existe uma pluviosidade significativa. Só existe uma curta época seca e não é muito eficaz. A classificação do clima é Am segundo a Köppen e Geiger. Colômbia tem uma temperatura média de 24.5 °C. 1431 mm é a pluviosidade média anual.

Tabela 4. Tabela Climática Colômbia – SP

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	24,5	24,7	25	24,4	24,2	24,4	24,5	25	25	24,2	24	23,9
Temperatura mínima (°C)	19,4	19,5	20,2	19,8	19,6	19,4	19	19,3	19,5	19,3	19,6	19,3
Temperatura máxima (°C)	29,7	30	29,9	29,1	28,9	29,4	30	30,8	30,6	29,2	28,4	28,6
Chuva (mm)	70	97	110	178	121	73	61	59	117	189	211	147

Quando comparados o mês mais seco tem uma diferença de precipitação de 152 mm em relação ao mês mais chuvoso. As temperaturas médias têm uma variação de 1.1 °C durante o ano

**Rua Presidente Vargas, 755 – Centro – Cep 15150-000 – Monte Aprazível – SP – Fones: (17)  
3295-1703 – 99703-6607 – 99664-3765 -99116-4020**





Fonte: <https://pt.climate-data.org>

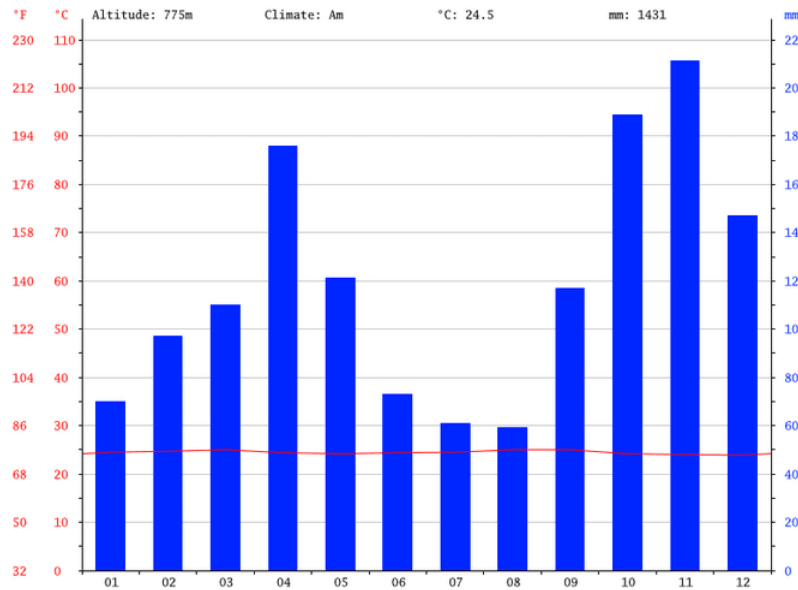


Figura 3. Gráfico Climático

Fonte: <https://pt.climate-data.org>

O mês mais seco é Agosto e tem 59 mm de precipitação. Apresentando uma média de 211 mm, o mês de Novembro é o mês de maior precipitação.

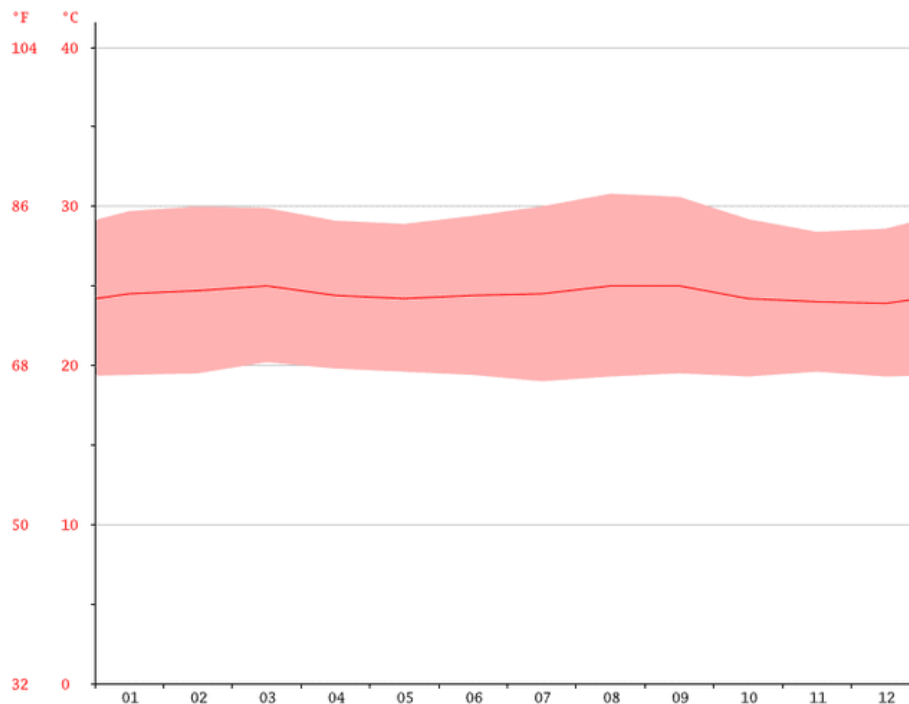


Figura 4. Gráfico de Temperatura

Fonte: <https://pt.climate-data.org>

25.0 °C é a temperatura média do mês de Março, o mês mais quente do ano. A temperatura média em Dezembro, é de 23.9 °C. É a temperatura média mais baixa de todo o ano.

#### 4.3 Geomorfologia regional

Em relação aos critérios geomorfológicos, o município de Colômbia – SP, encontra-se em área denominada como Patamares Estruturais de Ribeirão preto e Planícies Fluviais – Segundo Ross & Moroz (1997:42,43), as formas de relevo desta unidade são predominantemente denudacionais, marcadamente formadas por colinas amplas e baixas com topos tabulares. Os vales possuem entalhamento médio com valores inferiores a 20 metros, as dimensões dos interflúvios variam de 750 até 3.750 metros, sendo os principais cursos d'água formados pelos rios Pardo e Mogi-Guaçu e seus tributários. As altitudes encontram-se entre 500 e 700 metros e as declividades médias variam em torno de 2% a 10%.

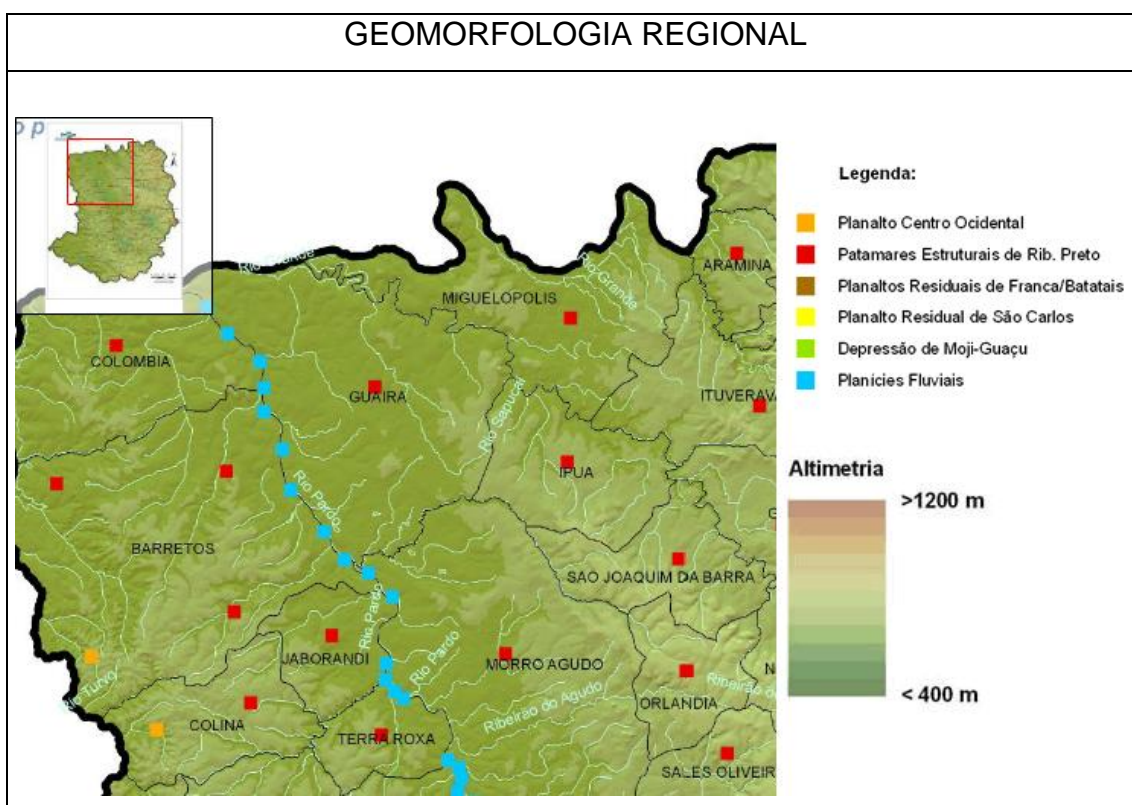


Figura 5. Representação formação geomorfológica regional no município de Colômbia e municípios limítrofes. Fonte: CPRM.

#### 4.4 Solos

O solo do predominantemente no município de Colômbia – SP, e nos municípios limítrofes em sua grande maioria é o Latossolo Vermelho e Latossolo Vermelho - Amarelo. Latossolos são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. Os Latossolos

são profundos, bem drenados e com baixa capacidade de troca de cátions, com textura média ou mais fina (argilosa, muito argilosa) e, com mais frequência, são pouco férteis.

**Os Latossolos Vermelhos** com caráter férrico são encontrados no estado de São Paulo na região de Cuestas, na Depressão Periférica e no oeste do estado associados às calhas de drenagem de alguns rios, como o Paranapanema e o Tietê, desenvolvidos de rochas básicas. Por apresentarem moderada reserva de macro e micronutrientes e serem estáveis mecanicamente têm alta resiliência. Apresentam capacidade produtiva estável ao longo de anos de cultivo quando são aplicadas adubação de manutenção e técnicas simples de conservação do solo. Devido a sua favorável fertilidade química e boas propriedades físicas, e por ocorrerem em relevo suavizados, sua vegetação original de floresta (Mata Atlântica) foi substituída por intensa atividade agrícola.

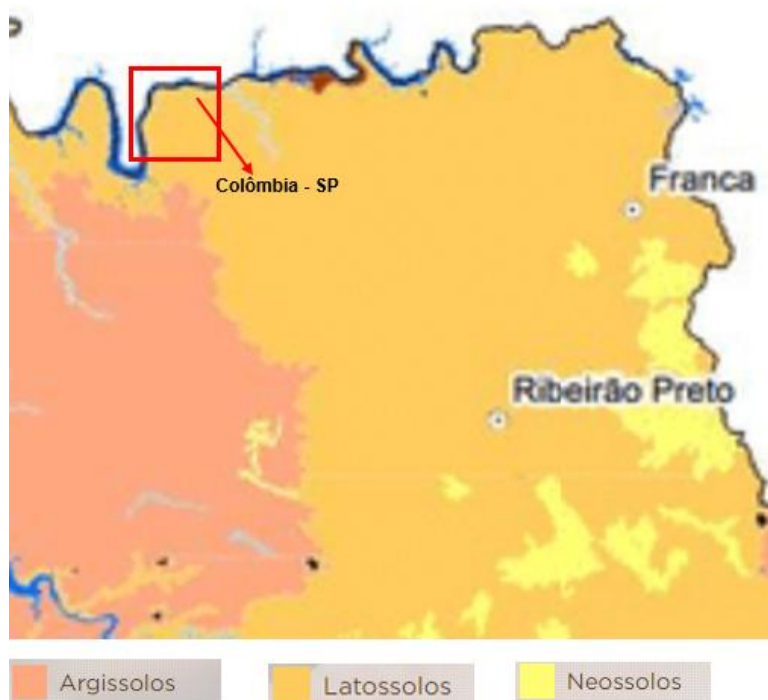
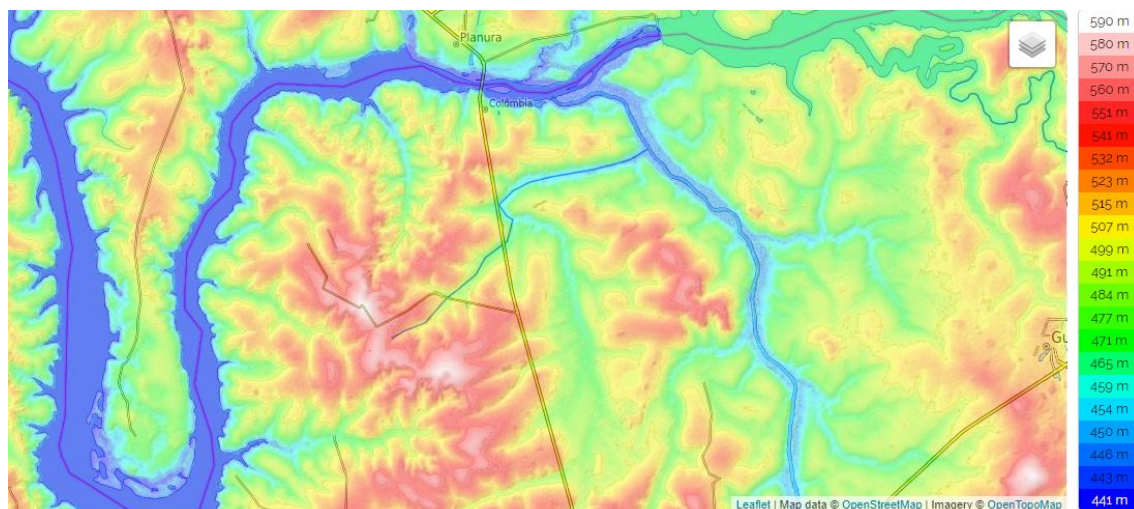


Figura 6. Representação dos tipos de solos predominantes encontrados na região e na propriedade rural objeto da avaliação. Fonte: IBGE.

#### **4.5 Topografia**

A topografia do município é caracterizada como acentuada, com uma declividade constante sendo possível a mecanização agrícola, altitude local variando em torno de 400m á 500m ao nível de do mar. A Província do Planalto Ocidental é caracterizada pela presença de formas de relevo levemente onduladas com longas encostas, representadas fundamentalmente, por Colinas Amplas e Colinas Médias. Os dois tipos de relevos estão sujeitos ao controle estrutural das camadas sub-horizontais dos arenitos do Grupo Bauru e das rochas efusivas básicas da Formação Serra Geral.



Colômbia, Região Imediata de Barretos, Região Intermediária de Ribeirão Preto, São Paulo, Região Sudeste, Brasil (-20.17743 -48.68728)

Figura 7. Representação do relevo município de Colômbia Fonte: Curvas – 20 m - SRTM Worldwide Elevation Data.

#### 4.6 Vegetação Regional

A vegetação regional é dividida em **Vegetação secundárias**, que são aquelas resultantes de um processo natural de regeneração da vegetação, em áreas onde no passado houve corte raso da floresta primária. Nesses casos, quase sempre as terras foram temporariamente usadas para agricultura ou pastagem e a floresta ressurgiu espontaneamente após o abandono destas atividades. Também são consideradas secundárias as florestas muito descaracterizadas por exploração madeireira irracional ou por causas naturais, mesmo que nunca tenha havido corte raso e que ainda ocorram árvores remanescentes da vegetação primária. E também a vegetação que mais domina sobre o município, a **Savana/Floresta Estacional**, vegetação adaptada a regiões normalmente planas, com climas secos (um a quatro meses sem chuva) e solos pobres e ácidos. Apresenta-se sob quatro formas distintas: savana típica (cerrado stricto sensu), com arbustos e árvores de até 7 metros de altura, caules e galhos tortuosos recobertos por casca espessa; savana florestada (cerradão), com árvores de até 12 metros de altura, mais fechada e densa que a savana típica; savana arborizada (campo cerrado), com predomínio de vegetação herbácea, principalmente gramíneas, e pequenas árvores e arbustos bastante espaçados entre si; e savana gramíneo-lenhosa (campo), constituída por uma vegetação herbácea, sem árvores.

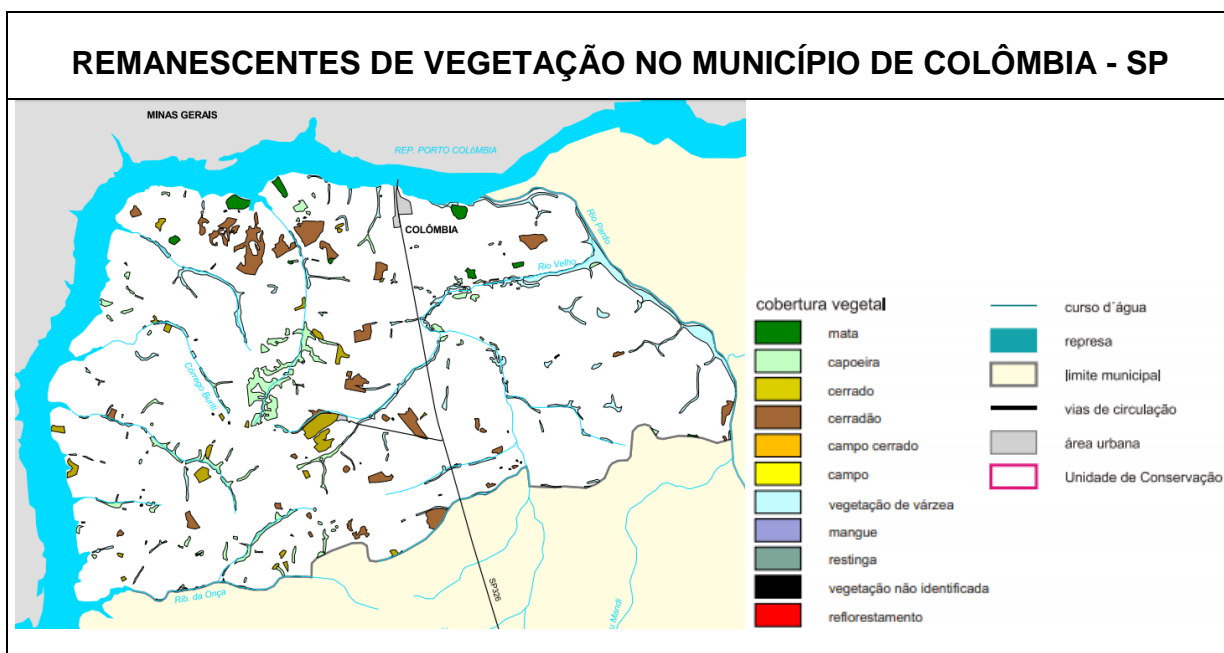


Figura 8. Representação dos tipos de vegetação predominantes encontrados na região. Fonte: Sec. M.A. - SP

## 4.7 Município de Colômbia - SP

### 4.7.1 Histórico

Em 10 de setembro de 1884, na cidade de Ribeirão Preto, nascia Alice da Mata Fontoura, filha do senhor José da Mata Fontoura. Teve somente instrução particular primária. Contraiu núpcias com Aureliano de Araújo, e veio morar no Vale do Rio Grande, onde possuía grande área de terras, denominada Fazenda Bernarda. Teve um único filho de coração que recebeu o nome de José da Mata Fontoura Filho. Alice Fontoura era uma mulher boníssima e muito preocupada com seu semelhante. Achou por bem doar um lote de terra para que aqui fosse construída uma igreja em louvor a Nossa Senhora do Rosário, da qual era devota, sendo esse o marco oficial para que aqui se erguesse uma cidade.

Havia indícios de que a estrada de ferro chegaria até Porto Cemitério, nome que tinha Colômbia no passado. E sendo assim, a senhora Alice Fontoura resolveu lotear um pedaço de terra às margens do rio Grande, e foi desse loteamento que nasceu a cidade. A primeira casa construída no povoado foi a de Bruno Antônio Prado, sendo ele o primeiro morador de Porto Cemitério. Logo depois de Bruno, vieram Francisco Segundo e João Alves de Macedo. Logo começou a formar-se ali um povoado, a senhora Alice Fontoura além de doar o terreno para a construção da igreja, doou também uma área para a construção da escola, da praça, casa paroquial, cemitério, casa da lavoura e a praça do jardim da ponte, que liga o estado de São

**Rua Presidente Vargas, 755 – Centro – Cep 15150-000 – Monte Aprazível – SP – Fones: (17)  
3295-1703 – 99703-6607 – 99664-3765 -99116-4020**

Paulo a Minas Gerais. O grupo escolar recebeu seu nome, e ela fez muitas benfeitorias, doando móveis e livros e ajudando na alimentação das crianças. No local onde se erguia a cidade, sendo às margens do rio grande e tendo um tráfego grande de pessoas que desembarcavam nas balsas vindas de Minas Gerais, era um lugar violento, muita briga causada pelos viajantes, que sempre acabavam em mortes e logo o povoado foi denominado de PORTO CEMITÉRIO, mas com a chegada dos trilhos da Estrada de Ferro, o crescimento aumentava consideravelmente o numero de habitantes.

#### **4.7.2 Formação Administrativa**

Distrito criado com a denominação de Colômbia, pelo Decreto-lei Estadual n.º 14.334, de 30-11-1944, com terras desmembradas do extinto distrito de Laranjeiras, subordinado ao município de Barretos.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o distrito de Colômbia figura no município de Barretos. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1950.

Elevado à categoria de município com a denominação de Colômbia, pela Lei Estadual n.º 5.285, de 18-02-1959, desmembrado do município de Barretos. Sede no antigo distrito de Colômbia. Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1960.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

#### **4.8 Uso e Ocupação dos solos**

No município de Colômbia, a ocupação de solos se dá em grande parte pela cultura canvieira devida á várias indústrias de Álcool e Açúcar instaladas na região, porém a fruticultura, horticultura e a pecuária leiteira são marcantes nas pequenas propriedades familiares.



Figura 9. Imagem de Satélite do município de Colômbia - SP – Fonte: *World Imagery – GlobalMapper.*

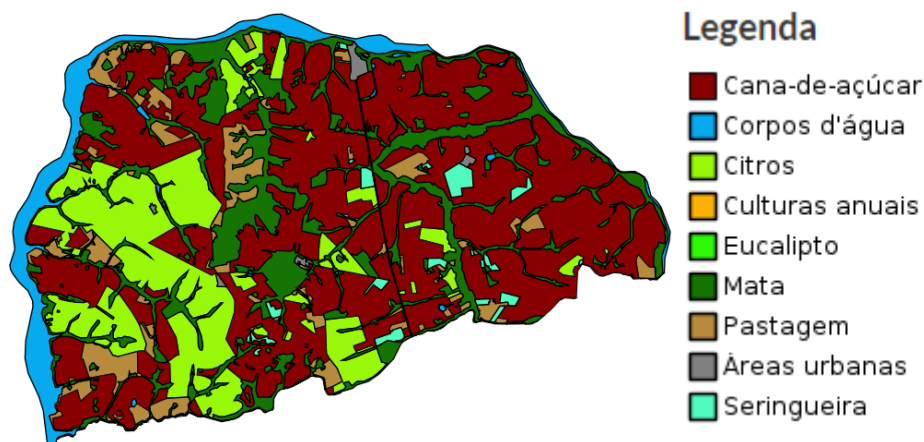


Figura 10. Representação da Cobertura de Solo no município de Colômbia - SP. Fonte *Geonode – ano 2016.*

#### **4.9 Ocupações circunvizinhas**

As ocupações dos solos das áreas rurais dos municípios limieiros caracterizam-se por atividade voltada predominantemente à agricultura e similares às atividades existentes nas áreas rurais do município de Colômbia.

### **5 COLETA DE DADOS**

#### **5.1 Consulta de Mercado.**

A pesquisa de mercado, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectare), pode ser praticada e/ou propostos para com propriedades localizadas em municípios com características semelhantes e/ou comparáveis ao avaliado. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade.

#### **5.2 Cotações de Mercado**

Na Tabela 5 estão às descrições das ofertas levantadas no mês de Março de 2020, os imóveis abaixo listados estão localizados em municípios próximos ao avaliado com as mesmas características agropecuárias, foram encontradas 3 oferta no município alvo dessa avaliação.

Tabela 5. Ofertas.

Ofertas	Município	Hectares	Valor Total	Valor Hectare	*Capacidade/Usos	**Tamanho	**Benfeitorias	Telefone	Descrição
Nº 1	COLÔMBIA - SP	24,20	R\$ 980.000,00	R\$ 40.495,87	0,903	1,062	0,950	FONTE: LAEL IMOBILIARIA - RUA VINTE E QUATRO 1234 - BARRETOS - SP	10 ALQUEIRES - TODA PLANTADA EM SERINGUEIRA COM CASA DE CASEIRO, MANGUEIRO, BARRACAO.
Nº 2	COLÔMBIA - SP	42,35	R\$ 1.700.000,00	R\$ 40.141,67	0,950	0,994	0,903	17 3325- 3975.	17.5 ALQUEIRES - TODA PLANTADA EM CANA COM CASA E ENERGIA ELETRICA E BARRAÇÃO.
Nº 3	BARRETOS - SP	29,04	R\$ 1.150.000,00	R\$ 39.600,00	0,900	1,142	1,001	FONTE: LAEL IMOBILIARIA - RUA VINTE E QUATRO 1234 - BARRETOS - SP	12 ALQUEIRES - TERRA DE CULTURA MUITO BOA, TODA PLANTADA EM MILHO, AMENDOIM - COM 02 CASAS - NO MUNICIPIO DE BARRETOS.
Nº 4	COLÔMBIA - SP	50,82	R\$ 2.000.000,00	R\$ 39.354,58	0,900	1,085	0,950	17 3325- 3975.	21 ALQUEIRES - TODA PLANTADA EM CANA - COM 02 CASAS.
Nº 5	BARRETOS - SP	53,24	R\$ 2.000.000,00	R\$ 37.565,74	0,900	1,080	0,950	FONTE: LAEL IMOBILIARIA - RUA VINTE E QUATRO 1234 - BARRETOS - SP.	22 ALQUEIRES - TODA PLANTADA EM CANA - SEM BENFEITORIAS - NO MUNICIPIO DE BARRETOS.

\*CAPACIDADE DE USO CONFORME CLASSIFICAÇÃO DE MENDES SOBRINHO.

\*\*VARIACÃO - DE 0,8 A 1,2



### 5.3 Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

### 5.4 Ofertas

Será deduzido o percentual de 10% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.

### 5.5 Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

A Rodovia Brigadeiro Faria Lima (SP-326) é uma rodovia do estado de São Paulo, Começa na Rodovia Washington Luís, no Município de Matão, e termina na divisa com o Estado de Minas Gerais, na ponte sobre o rio Grande, no município de Colômbia.

No caso de Colômbia, o município possui conta com a SP-326, como via de acesso, permitindo escoamento da produção, a rodovia SP-326 (a sul-sudeste para região de Araraquara, Campinas e São Paulo e a norte para Mina Gerais).

O restando das estradas do município são de terra, com manutenções realizadas periodicamente, apresentando dessa forma, boa praticabilidade o ano todo. Devido ao número expressivo de quilometragem sem pavimentos e dado às distancias significativas dos imóveis rurais, será realizado a classificação de maneira geral quanto à situação de viabilidade de circulação em **Vicinal II**, conforme tabela abaixo.

Tabela 6. Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade no Ano	Escala de Valor
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	1ª Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	Estradas e servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na Estação chuvosa	75%

<b>VICINAL V</b>	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%
------------------	---	---	--------------------------------	-----

### 5.6 Classe de capacidade de uso

Definido o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determina-se o seu índice, que deve ser obtido por modelo matemático ou estatístico; ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com o uso dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente obtidas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

As células **hachuradas** representam o enquadramento do imóvel avaliando quanto à capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Tabela 7. Capacidade do uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Classes de uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	30

VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20
------	--	----

Este item visa classificar ou agrupar as terras do município de Colômbia - SP nas aptidões agrícolas expostas no art. 6º, IN 1.562/15:

*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; ou*

*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.*

Com base no último censo agropecuário realizado no município de Colômbia – SP pelo IBGE no ano de 2017 é possível determinar a aptidão das terras no município avaliado segundo as Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 11.5.2015, conforme a figura abaixo.

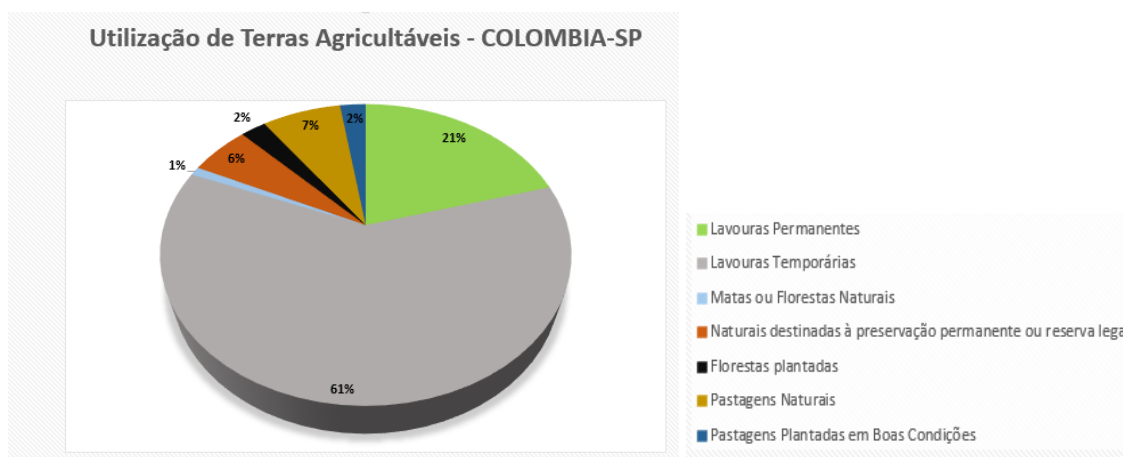


Figura 11. Representação da utilização de terras no município de Colômbia- SP. Fonte IBGE – ano 2017.

Tabela 8. Relação entre Classes de Capacidades de Uso e a Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 11.5.2015.

<b>Classes de Uso (Mendes Sobrinho)</b>	<b>Incisos do Art. 6º, IN 1.562/2015</b>	<b>Ocorrência</b>
I	I - lavoura - aptidão boa	Sim
II	II - lavoura - aptidão regular	Sim
III	III - lavoura - aptidão restrita	Sim
IV	III - lavoura - aptidão restrita	Sim
V	IV - pastagem plantada	Sim
VI	V - silvicultura ou pastagem natural	Sim
VII	VI - preservação da fauna ou flora	Sim
VIII	VI - preservação da fauna ou flora	Sim

Conforme a classe de usos e viabilidade de circulação, levantados e apresentados anteriormente, determina-se a capacidade de uso de solo conforme sua classificação.

Tabela 9. Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação, segundo Mendes Sobrinho.

	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
<b>SITUAÇÃO</b>		<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>75%</b>	<b>55%</b>	<b>50%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>
<b>ASFALTO</b>	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>VICINAL I</b>	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
<b>VICINAL II</b>	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>VICINAL III</b>	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>VICINAL IV</b>	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>VICINAL V</b>	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

### 5.7 Tamanho

Segundo Consulta Pública aos Dados do SiCAR/SP, plataforma onde são realizados os Cadastros Ambientais Rurais (CAR) do Estado de São Paulo, o Município de Colômbia – SP possui, atualmente, 280 propriedades rurais cadastradas no CAR, totalizando uma área de 68.245,55 hectares, ou seja, 93,63% da área total do Município. Outro dado importante retirado do SiCAR/SP é que 202 imóveis, o que representa 72,14% dos imóveis cadastrados, estão abaixo 04 módulos fiscais ou 88 hectares. Com isso, este valor será tomado como base de cálculo para o tamanho médio dos imóveis no município avaliado.

Este item é obtido utilizando a nota de tamanho atribuída ao avaliando em relação à oferta, conforme expressão abaixo.

$$r = \frac{Ta}{Tf}$$

$$Nota = 1 + (\sqrt{r} - 1) * 0,1$$

Onde,

$r$  = Relação

$Ta$  = Tamanho médio dos imóveis no município avaliado – Área

$Tf$  = Tamanho imóvel oferta - Área

### 5.8 Benfeitorias

Quanto às benfeitorias comparadas com outras propriedades com destinação e vocação similares, ou infraestrutura básica, como, acessos pavimentados, água tratada, esgoto, rede elétrica, entre outros, podendo a comparação entre os fatores variar em 20%, para mais ou para menos, conforme tratamento científico presente no item 9.2.3.5 da Norma 14.563 – 3.

Para comparação com o imóvel avaliando, é proposto pelo avaliador a utilização Tabela 10, que atribui a benfeitorias do imóvel oferta em relação ao avaliando com as seguintes notas.

Tabela 10. Notas de benfeitorias.

Nota	Benfeitorias
0,800 a 0,849	Péssimo
0,850 a 0,889	Muito baixo
0,900 a 0,949	Baixo
0,950 a 0,999	Médio a Baixo
1,000	Imóvel avaliando
1,001 a 1,050	Médio a Alto
1,051 a 1,100	Alto
1,101 a 1,150	Muito alto
1,151 a 1,200	Ótimo

## 6 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – “TERRA NUA”:

Para a avaliação foi determinado notas ao avaliando, onde a relação destas notas com as notas obtidas para cada amostra obtém-se os fatores de homogeneização.

### 6.1 Notas Imóvel Avaliando.

Nota 1 – 0,900 – Classe de Capacidade de Uso.

Nota 2 – 1,000 – Tamanho.

Nota 3 – 1,000 – Benfeitorias

### 6.2 Imóveis amostrados para comparação:

#### Imóvel 1:

Área em hectares:	24,20
Valor:	R\$ 980.000,00
Valor por hectare:	R\$ 40.495,87

**Rua Presidente Vargas, 755 – Centro – Cep 15150-000 – Monte Aprazível – SP – Fones: (17)  
3295-1703 – 99703-6607 – 99664-3765 -99116-4020**

<b>Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta</b>		<b>Nota Oferta</b>
<b>Cap/Uso</b>	Fator de homogeneização: 0,997	0,903
<b>Tam</b>	Fator de homogeneização: 1,014	0,986
<b>Benf</b>	Fator de homogeneização: 1,052	0,950

**Imóvel 2:**

Área em hectares:	42,35
Valor:	R\$ 1.700.000,00
Valor por hectare:	R\$ 40.141,67

<b>Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta</b>		<b>Nota Oferta</b>
<b>Cap/Uso</b>	Fator de homogeneização: 0,966	0,903
<b>Tam</b>	Fator de homogeneização: 1,006	0,994
<b>Benf</b>	Fator de homogeneização: 1,111	0,900

**Imóvel 3:**

Área em hectares:	29,04
Valor:	R\$ 1.150.000,00
Valor por hectare:	R\$ 39.600,55

<b>Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta</b>		<b>Nota Oferta</b>
<b>Cap/Uso</b>	Fator de homogeneização: 0,967	0,903
<b>Tam</b>	Fator de homogeneização: 1,056	0,976
<b>Benf</b>	Fator de homogeneização: 1,001	0,999

**Imóvel 4:**

Área em hectares:	50,82
Valor:	R\$ 2.000.000,00
Valor por hectare:	R\$ 39.345,58

<b>Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta</b>		<b>Nota Oferta</b>
<b>Cap/Uso</b>	Fator de homogeneização: 1,000	0,900
<b>Tam</b>	Fator de homogeneização: 0,922	1,085
<b>Benf</b>	Fator de homogeneização: 1,111	0,900

**Imóvel 5:**

Área em hectares:	53,24
Valor:	R\$ 2.000.000,00
Valor por hectare:	R\$ 37.565,74

<b>Fator Homogeneização = Nota Avaliando / Nota Oferta</b>		<b>Nota Oferta</b>
<b>Cap/Uso</b>	Fator de homogeneização: 1,000	0,900
<b>Tam</b>	Fator de homogeneização: 0,926	1,080
<b>Benf</b>	Fator de homogeneização: 1,111	0,900

### 6.3 Homogeneização:

Tabela 11. Tabela de homogeneização

Imóvel	R\$/hectare	Oferta	Cap/Uso	Tam	Benf	R\$/ha homog.
1	R\$ 40.495,87	0,903	0,967	1,014	1,052	R\$ 37.720,60
2	R\$ 40.141,67	0,903	0,967	1,006	1,111	R\$ 39.176,14
3	R\$ 39.600,55	0,903	0,967	1,056	1,111	R\$ 36.552,19
4	R\$ 39.354,58	0,900	1,000	0,922	1,111	R\$ 36.281,29
5	R\$ 37.565,74	0,900	1,000	0,926	1,111	R\$ 34.782,40

**Objetivo:** Determinação de Valores e coeficientes de homogeneização (Valor Homogeneizado)

**R\$/ha:** Valor por hectare das amostras.

**Oferta:** Fator referente à oferta ou transação efetivada.

**Cap/Uso:** Fator de Classe de Capacidade de Uso.

**Tam:** Fator de comparação com o tamanho da área produtiva.

**Benf:** Fator de comparação das benfeitorias.

### 6.4 Valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha:

#### 6.4.1 Média

$$X = \sum \left( \frac{Xi}{n} \right)$$

Onde,

*X = Média*

*Xi = Valor Homogeneizado R\$/ha*

*n = Número de ofertas*

Média = **R\$ 36.902,52**

#### 6.4.2 Desvio Padrão

$$S = \sqrt{\sum \left( \frac{(X - Xi)^2}{(n-1)} \right)}$$



$S$  = Desvio padrão

$X$  = Média

$X_i$  = Valor Homogeneizado R\$/ha

$n$  = Número de ofertas

Desvio padrão: **R\$ 1.652,83**

#### 6.4.3 Erro padrão

$$SE = \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde,

$SE$  = Erro padrão da média

$S$  = Desvio padrão

$n$  = Número de ofertas

Erro padrão = **R\$ 739,19**

#### 6.5 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de *Chauvenet*:

O quociente entre o desvio ( $d$ ) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

Tabela 12 – Critério de *Chauvenet* para rejeição de valor medido.

Número de leituras, $n$	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão - VC
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29

1000

3,48

$$d = \frac{|X_i - X|}{S} < VC$$

$S$  = Desvio padrão

$X$  = Média

$X_i$  = Valor Homogeneizado R\$/ha

$n$  = Número de ofertas

$VC$  = Valor crítico

$d$  = desvio

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*.  $VC = 1,65$

AMOSTRA 1:	$d =  37.720,60 - 36.902,52  / 1.652,83 = 0,49 < 1,65$	(amostra pertinente)
AMOSTRA 2:	$d =  39.176,14 - 36.902,52  / 1.652,83 = 1,37 < 1,65$	(amostra pertinente)
AMOSTRA 3:	$d =  36.552,19 - 36.902,52  / 1.652,83 = 0,21 < 1,65$	(amostra pertinente)
AMOSTRA 4:	$d =  36.281,29 - 36.902,52  / 1.652,83 = 0,37 < 1,65$	(amostra pertinente)
AMOSTRA 5:	$d =  34.782,40 - 36.902,52  / 1.652,83 = 1,28 < 1,65$	(amostra pertinente)

### 6.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos, dentro dos quais, teoricamente, um valor, tem 80% de chance de ser encontrado.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc \cdot \left( \frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

e

$$Ls = X + tc \cdot \left( \frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

$Li$  = Limite inferior

$Ls$  = Limite superior

$S$  = Desvio padrão

$X$  = Média

$tc$  = valor da Tabela de Percentis da Distribuição *t* de Student, para 80% de confiança e  $(n-1)$  graus de liberdade.

$n$  = Número de ofertas

**Rua Presidente Vargas, 755 – Centro – Cep 15150-000 – Monte Aprazível – SP – Fones: (17)  
3295-1703 – 99703-6607 – 99664-3765 -99116-4020**



Tabela 13 – Tabela de Percentis da Distribuição t de Student.

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	<b>1,53</b>	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,85	3,15	3,55	3,85
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82	3,12	3,51	3,79
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66
30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2,68	2,94	3,26	3,50
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39

120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):

$$L_i = 36.902,52 - 1,53 * 1.652,83 / \sqrt{(n - 1)} = \mathbf{R\$ 35.683,10}$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $L_s$ ):

$$L_s = 36.902,52 + 1,53 * 1.652,83 / \sqrt{(n - 1)} = \mathbf{R\$ 38.166,93}$$

### 6.7 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando a amplitude do intervalo de confiança, deverá ser considerado o campo de arbítrio idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de **R\$ 35.683,10** a **R\$ 38.166,93**

### 6.8 Tomada de decisão sobre o valor unitário do avaliando:

O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, foi utilizado o critério da **média dos valores** homogeneizados que ficaram **dentro do intervalo de confiança**, que foram as amostras homogeneizadas:

Amostra 1: R\$ 37.720,60

Amostra 3: R\$ 36.552,19

Amostra 4: R\$ 36.281,29

Desta forma o Valor por hectare do avaliando: **R\$ 36.851,36**

### 6.9 Resultados

Segue abaixo o Valor de Terra Nua (VTN).

Após a determinação do valor terra nua de “classe I - lavoura - aptidão boa”, obtido através da homogeneização de valores de mercado e dos parâmetros comparativos, foi calculado os demais valores correlacionando as capacidades de uso para as classes seguinte, conforme a tabela abaixo.

Tabela 14. Resumo da Planilha de Preços Referenciais do Valor da Terra Nua – VTN no município de Colômbia - SP para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

<b>VALOR EM R\$/hectares</b>					
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
<b>R\$ 36.851,36</b>	<b>R\$ 35.377,30</b>	<b>R\$ 31.061,27</b>	<b>R\$ 29.852,81</b>	<b>R\$ 28.614,48</b>	<b>R\$ 23.606,95</b>

## **7 CONCLUSÃO**

Este trabalho teve como escopo determinar o VTN para fins atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil no Município de Colômbia - SP. Desta forma declaro como verdadeiras as informações apresentadas, com ciência do requerente.

O presente trabalho segue as normas técnicas pertinentes e está sob responsabilidade do profissional devidamente habilitado, abaixo qualificado.

Monte Aprazível - SP, 23 de Março de 2020.



**Leandro Ferreira**  
CREA – SP – 5070044789  
CPF nº 070.455.368-60  
Responsável Técnico

ART nº 28027230200383314



**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**  
**28027230200383314**

**1. Responsável Técnico**

**LEANDRO FERREIRA**

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2015856404**

Registro: **5070044789-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE COLÔMBIA -SP**

CPF/CNPJ: **52.381.720/0001-48**

Endereço: **Rua ANTONIO PRADO**

Nº: **1161**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Colômbia**

UF: **SP**

CEP: **14795-000**

Contrato:

Celebrado em: **16/03/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **7.000,00**

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

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua ANTONIO PRADO**

Nº: **1161**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Colômbia**

UF: **SP**

CEP: **14795-000**

Data de Início: **16/03/2020**

Previsão de Término: **31/03/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
<b>Execução</b>				
<b>1</b>	<b>Laudo</b>	<b>Padronização</b>	<b>72864,00000</b>	<b>hectare</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

**5. Observações**

Coleta de dados, processamento, emissão de Laudo técnico e ART, para fins de determinação do VTN no município, conforme metodologia e enquadramento de aptidão agrícola específico e legislação pertinente

**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

0-NÃO DESTINADA

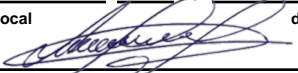
## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

COLÔMBIA-SP 25 de MARÇO de 2020

Local

data

  
LEANDRO FERREIRA - CPF: 070.455.368-60

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLÔMBIA -SP - CPF/CNPJ: 52.381.720/0001-48

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 24/03/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230200383314

Versão do sistema

Impresso em: 25/03/2020 08:28:46

## 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 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

