

MUNICÍPIO DE COLÔMBIA-SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

VALOR DA TERRA NUA – VTN

REQUERENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLÔMBIA

CNPJ: 52.381.720/0001-48

RUA ANTONIO PRADO Nº 1161

CENTRO, COLÔMBIA- SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

LUIS FELIPE DE MEDEIROS

Engº Agrº - CREA 5071329436

e-mail: lfm.luis97@gmail.com

Tel. Cel.: 017 97600-5687

ART: 2620250680828



Luis Felipe de Medeiros

Laudo Técnico de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN) do Município de Colômbia-SP, em atendimento a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), em conformidade com as normas técnicas da ABNT (14653-1:2019 e 14653-3:2019). Pelo Método Comparativo.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – VALOR DA TERRA NUA (VTN) – Exercício 2025

REQUERENTE

NOME: Município de Colômbia

CNPJ: 52.381.720/0001-48

ENDEREÇO: Rua Antônio Prado Nº11161, Centro, Colômbia-SP, CEP: 14795-000

FONE: 17 3335 8500

Introdução

Para elaboração desse estudo de avaliação e análise foram utilizadas ferramentas conforme as determinações da NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e tem como finalidade a definição do Valor de Terra Nua (VTN), para o Município de Colômbia-SP para o exercício de 2025, para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), afim de atender as exigências da Instrução normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019 da Receita Federal do Brasil. Conforme solicitado pela Prefeitura Municipal de Colômbia, após a finalização deste laudo, as informações aqui contidas serão de imediato disponibilizadas para a RFB (Receita Federal do Brasil), através do portal E-CAC, este laudo estará disponível na Prefeitura Municipal de Colômbia, no Setor de tributos e Lançadoria do município, e através do site da Prefeitura Municipal. <https://www.colombia.sp.gov.br/>

OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme citado acima esta avaliação foi realizada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), atendendo a Instrução Normativa, da Receita Federal do Brasil, e tem como objetivo principal a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) das áreas rurais do Município de Colômbia - SP, para fins cadastrais e tributários.

A Instrução Normativa em questão, diz respeito a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) junto à Receita Federal do Brasil (RFB), para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

Desta forma, consideramos VTN como sendo o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta, pastagem nativa e qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações, benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. O cálculo do VTN se dará em função dos seguintes critérios:

A - Localização do imóvel; B - Aptidão agrícola; C: dimensão do imóvel; D - Capacidade Produtiva

Segundo a ABNT 14.653-1, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Assim, esta avaliação visa, conseqüentemente, gerar uma tributação mais justa do Imposto Territorial Rural – ITR, que incide sobre os imóveis rurais do Município de Colômbia - SP.

Metodologia e critérios utilizados

Graças a Deus esse é o segundo ano consecutivo, que pude realizar esse laudo de avaliação, nele pude utilizar todo conhecimento aprendido em sala de aula do Curso de Engenharia Agrônômica e meu conhecimento das propriedades rurais de Colômbia, cidade em que nasci e quero viver o resto dos meus dias. Para a elaboração deste estudo, levamos em consideração o potencial agrícola das terras da cidade e sua rica cultura, análise das transações efetivadas, oferta de terras na cidade e nas cidades com qualidade produtiva igual ou de valor produtivo aproximado, e tudo isso foi muito importante para a elaboração deste trabalho. Tendo como base para elaboração deste estudo a Norma Brasileira de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR 14.653 – 3:2004, outras legislações pertinentes a regularidade fundiária, ambiental e função social.

As normas e publicações relacionadas contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições de parte da ABNT NBR 14653. Porém como toda norma está sujeita a revisão, recomendasse 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 que possamos chegar a um resultado final deste estudo para definição do valor da pauta para TERRA NUA de imóveis rurais do município de Colômbia – SP, utilizamos para a avaliação do imóvel rural, “TERRA NUA”, 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 avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Localização

Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística), Colômbia possui uma área territorial de 728,648 km², o que o coloca na posição 83 de 645 entre os municípios do estado e 1854 de 5570 entre todos os municípios do Brasil. Com uma população total de 6629 habitantes, resultando assim numa densidade demográfica de 9,10 habitantes por km² (fonte: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/colombia.html>, (Ano 2022)), vizinho dos municípios de Barretos, Guaíra, Planura e Guaraci, Colômbia se situa a 30 km a Sul-Leste de Frutal, a maior cidade nos arredores. Situado a 492 metros de altitude, Colômbia tem as seguintes coordenadas geográfica: latitude 20º10'33" sul e a uma longitude 48º41'20" oeste, estando a uma altitude de 492 metros.

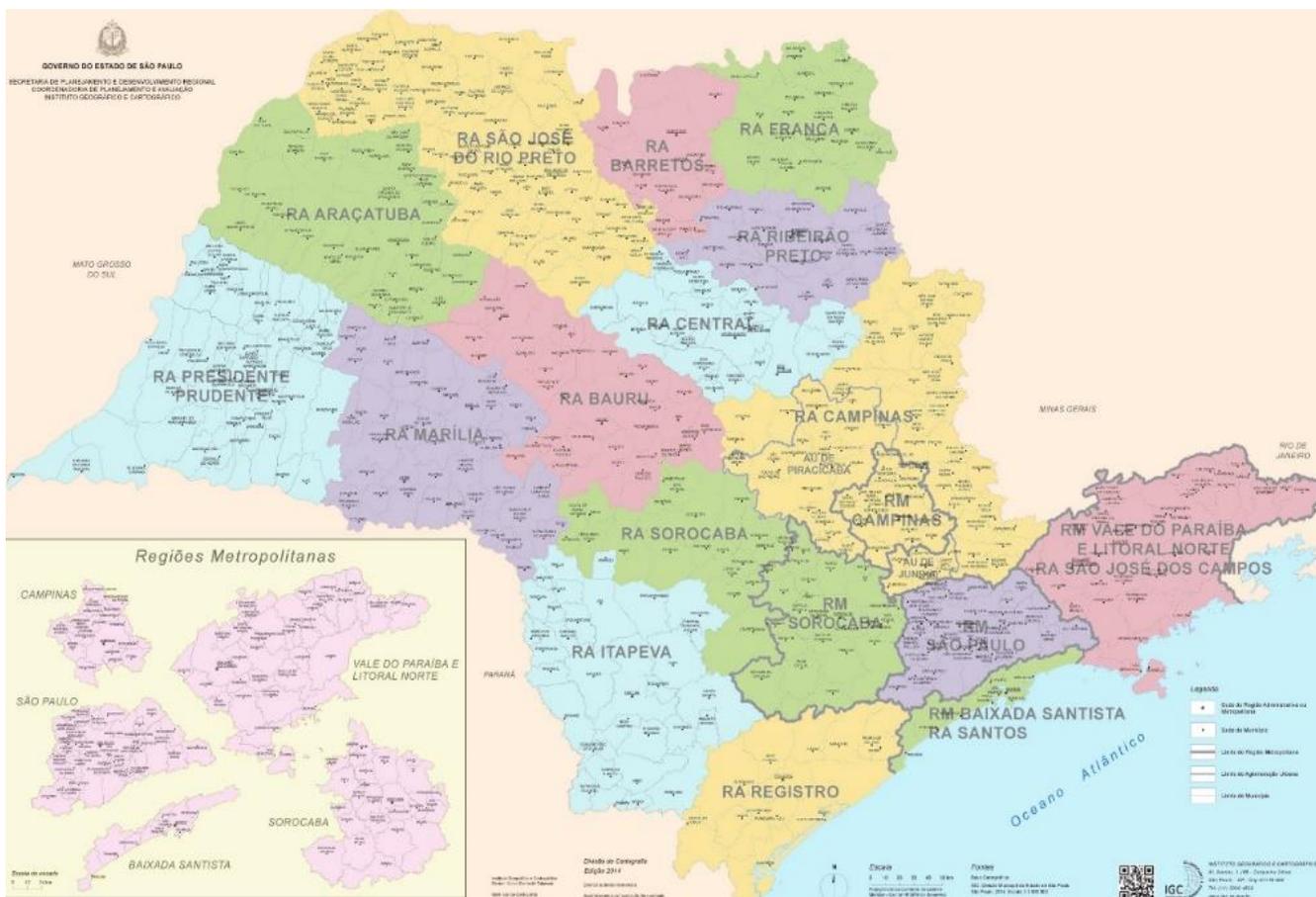
MUNICÍPIO DE COLÔMBIA. Distrito criado no município de Barretos pelo Decreto-lei nº 14.334, de 30/11/1944. Município criado pela Lei nº 5.285, de 18/12/1959. Aniversário em 18 de fevereiro.

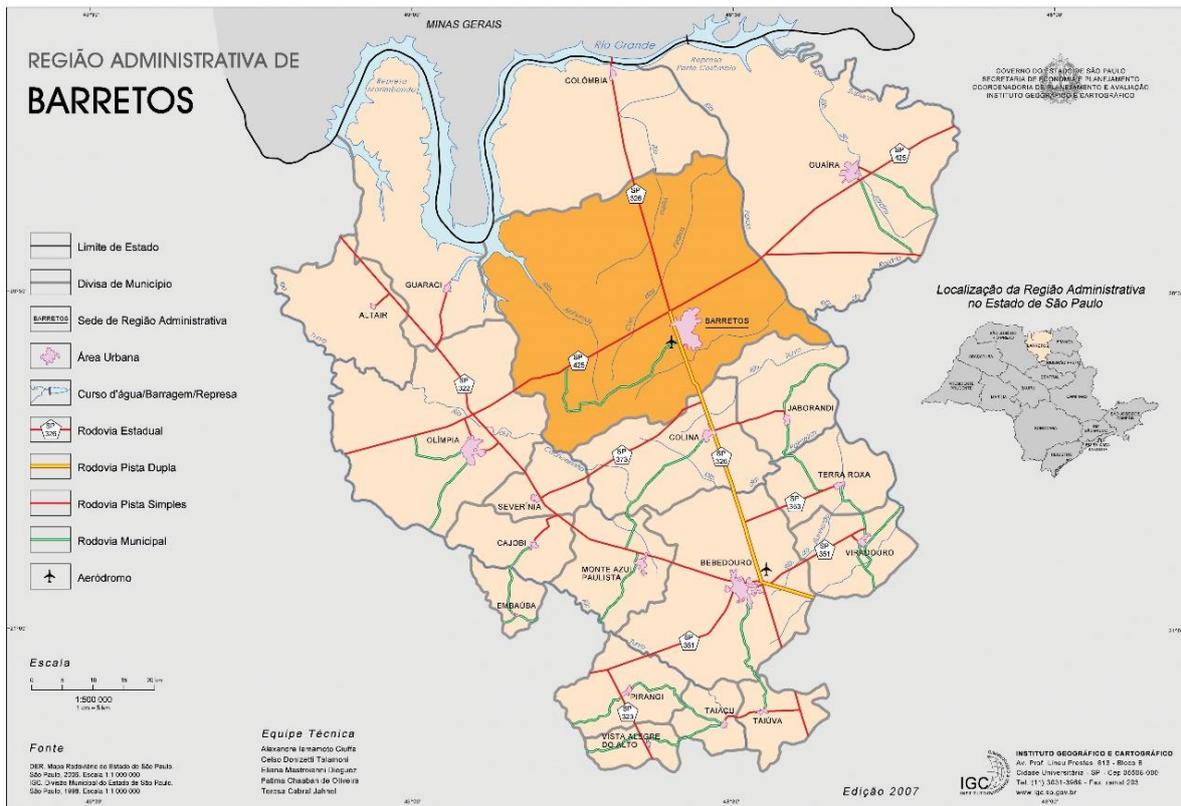
Divisas Municipais

1- Com o Estado de Minas Gerais Começa no rio Grande, na foz do ribeirão da Onça; segue pela divisa com o Estado de Minas Gerais até a foz do rio Pardo.

2 - Com o Município de Guáira Começa no rio Grande, na foz do rio Pardo, pela qual sobe até a foz do córrego da Divisa.

3 - Com o Município de Barretos Começa no rio Pardo, na foz do córrego da Divisa, pelo qual sobe até sua cabeceira; segue pelo contraforte da margem esquerda do córrego do Mandi até o espigão Pardo - Velho; prossegue por este espigão até o contraforte entre o córrego Barreira, à esquerda e o córrego da Mata, à direita; continua por este contraforte até a cabeceira do córrego Barreira, pelo qual desce até sua foz no rio Velho; desce pelo rio Velho até a foz do córrego Açoita Cavalos, pelo qual sobe até sua cabeceira; segue pelo espigão entre o rio Velho e o ribeirão da Onça até a cabeceira meridional do ribeirão da Onça, pelo qual desce até sua foz no rio Grande, onde tiveram início estas divisas. (fonte: <http://www.igc.sp.gov.br/>)





Solo

Predominantemente no município de Colômbia – SP, 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 de conservação do solo. As cores variam de vermelhas muito escuras a amareladas, geralmente escuras no A, vivas no B e mais claras no C. A sílica (SiO₂) e as bases trocáveis (em particular Ca, Mg e K) são removidas do sistema, levando ao enriquecimento com óxidos de ferro e de alumínio que são agentes agregantes, dando à massa do solo aspecto maciço poroso; apresentam estrutura granular muito pequena; são macios quando secos e altamente friáveis quando úmidos.

Esses Solos, são passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento. Normalmente, estão situados em relevo plano a suave-ondulado, com declividade que raramente ultrapassa 6%, o que facilita a mecanização. São profundos, porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos, friáveis e de fácil preparo. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida com reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes; A fertilidade, característica do solo, em parte explica a agropecuária como principal atividade econômica.

Clima

Colômbia, apresenta um clima tropical, com chuvas regulares. Porém em alguns meses do ano a seca e o calor são fortes, não há registros recentes de que essas adversidades tenham representado percas ou danos a sua produção. Com temperatura média entre 25° e 26° e pluviosidade média mensal de aproximadamente 130mm. Um clima agradável, para uma cidade tranquila e pacata, tipicamente interiorana que fica ao norte do Estado de São Paulo, repleta de belezas naturais, que atraem turistas, que visitam a cidade em busca de uma boa pescaria e o sossego, paz e tranquilidade que nossa Cidade oferece. Banhada pelo encontro das águas do Rios Grande e Rio Pardo, fazendo divisa com o Estado de Minas Gerais.

Portal Agrometeorológico e Hidrológico do Estado de São Paulo

Local	Temperatura média (°C)			Umidade relativa do ar (mm)			Precipitação acumulada(mm)
	Mínima	Média	Máxima	Mínima	Média	Máxima	
Colômbia	17.74	25.04	32.33	42.96	69.02	95.07	1,502.77

Resumo - Período da consulta: 01-01-2024 a 31-12-2024

Fonte: <http://ciiagro.org.br/>

Topografia / Vegetação

Colômbia tem uma topografia que é caracterizada como acentuada, com uma declividade constante sendo possível a mecanização agrícola, altitude local variando em torno de 470 m á 520 m ao nível de do mar – Altitude média 492 m.

A vegetação predominante da região é dividida em Floresta Estacional Semidecidual que constitui uma vegetação pertencente ao bioma da Mata Atlântica (Mata Atlântica do Interior). Caracteriza-se por duas estações climáticas, uma chuvosa e

outra seca, que condicionam o comportamento das plantas: entre as árvores, de 30 a 50% perdem as folhas durante o período seco (dois a quatro meses). Abrange os trechos de Mata Atlântica encontrados no interior do Estado de São Paulo, e 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 as seguintes formas: savana típica (cerrado stricto sensu), com arbustos e árvores de até 6 m de altura, caules e galhos tortuosos recobertos por casca grossa; savana florestada (cerradão), com árvores de até 13 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.

Fonte: <https://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/#>

A Cidade de Colômbia

Em 10 de setembro de 1884, na cidade de Ribeirão Preto, filha do Sr José da Mata Fontoura, nascia Alice da Mata Fontoura. Teve somente instrução particular primária, tornou-se uma mulher. Contraiu núpcias com o Sr 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 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, Alice Fontoura além de doar o terreno para a construção da igreja, doou também para a construção de uma escola, praça, casa paroquial, cemitério, casa da lavoura e a praça do jardim da ponte que liga o estado de São Paulo a Minas Gerais. O grupo escolar recebeu seu nome e ela fez muitas benfeitorias para ajudar doando ainda 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, muitas brigas causadas pelos viajantes, sempre acabavam em mortes, logo o povoado foi denominado de PORTO CEMITÉRIO, mas com a chegada dos trilhos da estrada de ferro, chegava o crescimento e aumentava consideravelmente o número de habitantes. A primeira menina a nascer no povoado de Porto Cemitério, foi Maria de Lourdes do Prado e o menino foi Nivaldo Prado, filhos de Bruno Prado e Angelina, mas muito antes disso, nasceram muitas crianças nas fazendas da região. O primeiro registro data de oito de janeiro de 1909, sendo que a criança nasceu no dia quatro do mesmo mês. Vicente nasceu na fazenda Boa Vista, filho do Major Urias Garcia da Silveira e de e de dona Coleta de Macedo Oliveira, no mesmo mês, nasceu Júlia, na fazenda Onça, no dia vinte e seis de janeiro de 1909, filha de João Dias dos Santos e de dona Geraldina Paulina dos Santos, todos os registros eram feitos em Laranjeiras, e o responsável pelo cartório na época era o Sr Antônio de Brito. Nesse mesmo cartório foi lavrado o registro dos primeiros óbitos, sendo o de Maria em 25 de janeiro de 1909 filha de Jerônima Rosa de Jesus, residentes na fazenda Córrego dos Cavalos, e em 26 de fevereiro de 1909, o óbito de Pedro, filho de João Gualberto da Silva e Olympia Olívia de Almeida residentes na fazenda Onça. Em 13 de fevereiro de 1909 foi lavrada a primeira certidão de casamento, sendo o noivo Dalindo Sabiano da Silva, filho de Antonio Sabiano da Silva e Ludovina de Jesus, e a noiva Maria Ignácia de Jesus, filha de Bortholo Alves da Silva e Igydia da Silva.

LARANJEIRAS

Não se pode precisar a idade certa que tem o distrito de Laranjeiras. Os primeiros registros que se tem, datam o ano de 1909, mas presume-se que os primeiros nascimentos sejam bem anteriores a essa data, pois nasciam em fazendas na mão de

parteiras e ficavam sem registros e sem nenhum documento, coisa que era normal na época, pois a maioria sendo analfabeta não se importava com esse que era para eles um simples detalhe, já que a maioria nascia no meio do mato e por ali ficavam até o fim de suas vidas. Teve vários nomes, goiaba, rancharia e depois laranjeiras, pois na região tinha muita plantação de laranja. Nos primórdios foi pouso de boiadas que vinham de Minas Gerais e Goiás, atravessavam o rio grande a nado e subiam pelo corredor boiadeiro que conduzia até a estrada que levava a laranjeiras.

As comitivas chegavam com suas buacas, penduradas em mulas que pela distância que percorreram já a muito diminuíram seus passos, nessas buacas traziam os mantimentos para alimentarem toda a comitiva que estando agora tão perto de casa começam a sentir o cansaço pelo longo caminho percorrido. Trazem em seus semblantes a poeira das estradas que deixaram para traz e na guaiaca surrada, todos os apetrechos pessoais que se faziam necessários nessas empreitadas. Por ali passavam muitas horas até descansarem, para prosseguir viagem. Não se envolviam muito com o povo do lugar, o povoado era um tanto violento. Brigas saiam aos montes, e mortes era um acontecimento corriqueiro e natural. Pois sempre aquele que matava, montava em seu cavalo e ia embora, não tinha ordem, lei e nem segurança. Sebastião Alves Moreira, anos nasceu no povoado, filho de Sírio, que não negando a raça era comerciante e segundo narra Sr Sebastião, tinha até um grande calo nos ombros de tanto carregar sacolas em suas andanças como vendedor ambulante por esse mundo de meu Deus como ele mesmo dizia.

O breu que tomava conta do lugar assim que o sol se punha e a noite caía, não permitia que as pessoas deixassem suas casas, pois a única coisa que viam de longe era o flamejar de algumas chamas de lampiões em pontos isolados que davam ainda mais um ar de desolação ao local. Tinha algum movimento ainda nos botequins que ficavam abertos mesmo com a escuridão da noite, e era aí que saiam muitas das brigas que terminavam em mortes, sempre auxiliadas pela bebida que para muitos era uma fuga para espantar as tristezas da vida quase miserável que viviam naquele local. Com todo os problemas sociais existentes na época, ainda era um local animado, faziam muitos

bailes, quermesses e por ser rodeada por fazendas de plantação de laranja, nesse local nunca faltou para quem queria trabalhar, emprego nas lavouras.

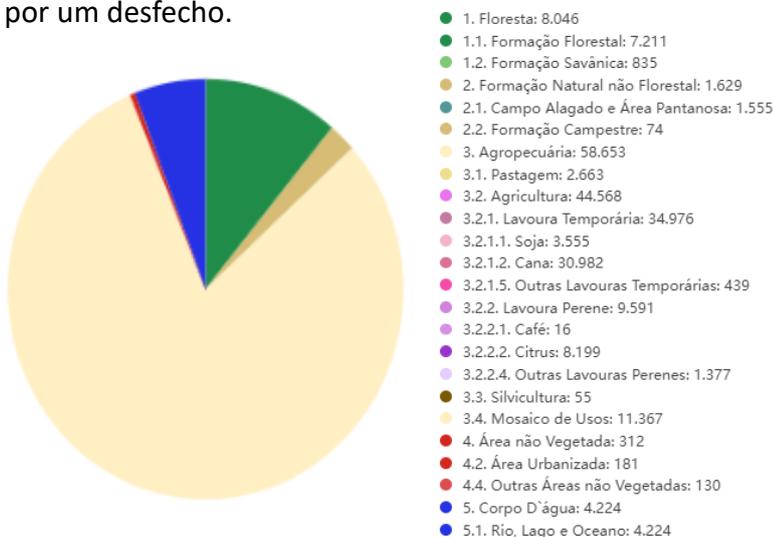
Quando Colômbia passou a município, Laranjeiras que até então era mais desenvolvida passou a ser um distrito de Colômbia. E com isso Colômbia passou a se desenvolver mais que Laranjeiras.

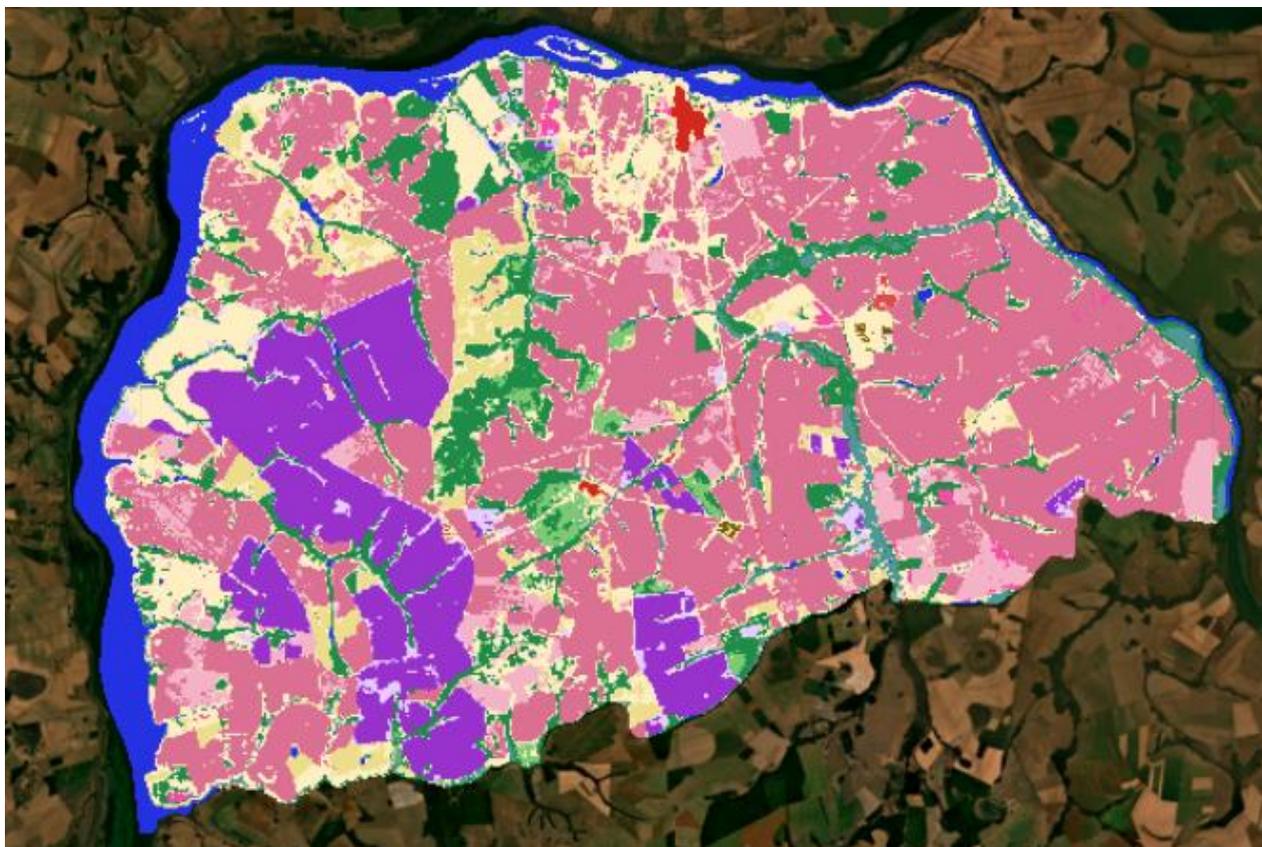
Fonte: <https://www.colombia.sp.gov.br/Pagina/Listar/342>

Uso e ocupação de solo

Na Cidade de Colômbia - SP, a ocupação de solos se dá em grande parte pela cultura canavieira devido á indústria de Álcool e Açúcar instalada no Município e as instaladas nas Cidades da região; é presente e marcante a utilização da cultura da soja em rotação com a cana-de-açúcar. Muito presente também estão os pomares de Laranja, além da criação de gado, são muitas as propriedades de pequeno porte, que são em sua maioria sítios familiares.

Grande parte dessas propriedades menores, que tem em média 15 hectares, são provenientes dos Assentamentos Formiga e Perdizes. Dentre os sítios e pequenas propriedades, que praticam a agricultura familiar e dali retiram seu sustento, através da fruticultura, horticultura, a pecuária leiteira e a criação de animais, Além dos 02 assentamentos (Formiga e Perdizes) citados acima, que foram desapropriados e beneficiaram várias famílias, existem uma Propriedade que está ocupado por acampados, e aguardam por um despecho.





Fonte:

[https://plataforma.brasil.mapbiomas.org/cobertura?activeBaseMap=9&layersOpacity=100&activeModule=coverage&activeModuleContent=coverage%3Acoverage_main&activeYear=2022&mapPosition=-20.212912%2C-48.609695%2C11&timelineLimitsRange=1985%2C2022&baseParams\[territoryType\]=4&baseParams\[territory\]=3437&baseParams\[territories\]=3437%3B3512100%20-%20Col%C3%B4mbia%20%28SP%29%3B4%3BMunic%C3%ADpio%3B-20.39895109%3B-48.8887603869999%3B-20.149381771%3B-48.506671164&baseParams\[activeClassTreeOptionValue\]=default&baseParams\[activeClassTreeNodeIds\]=1%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C2%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C3%2C18%2C19%2C28%2C30%2C31%2C32%2C33%2C34%2C29%2C35%2C36%2C37%2C38%2C20%2C21%2C4%2C22%2C23%2C24%2C2](https://plataforma.brasil.mapbiomas.org/cobertura?activeBaseMap=9&layersOpacity=100&activeModule=coverage&activeModuleContent=coverage%3Acoverage_main&activeYear=2022&mapPosition=-20.212912%2C-48.609695%2C11&timelineLimitsRange=1985%2C2022&baseParams[territoryType]=4&baseParams[territory]=3437&baseParams[territories]=3437%3B3512100%20-%20Col%C3%B4mbia%20%28SP%29%3B4%3BMunic%C3%ADpio%3B-20.39895109%3B-48.8887603869999%3B-20.149381771%3B-48.506671164&baseParams[activeClassTreeOptionValue]=default&baseParams[activeClassTreeNodeIds]=1%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C2%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C3%2C18%2C19%2C28%2C30%2C31%2C32%2C33%2C34%2C29%2C35%2C36%2C37%2C38%2C20%2C21%2C4%2C22%2C23%2C24%2C2)

[5%2C5%2C26%2C27%2C6&baseParams\[activeSubmodule\]=coverage_main&baseParams\[yearRange\]=1985-2022](#)

COLETA DE DADOS

Consulta de Mercado.

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

Conforme a confiança em mim depositada, com profissionalismo e capacidade já demonstrados anteriormente, para determinação do valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, foi utilizado o critério da **média dos valores**, que ficaram **dentro do intervalo de confiança**, dentre a consulta por mim efetivada, analisando as últimas negociações efetivadas dentro do município e em conversa com corretores, produtores, analisando as propriedades que estão à venda no município.

Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor Pedido	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Imóvel em laranjeiras	140	R\$ 49.000.000,00	R\$ 350.000,00	338	R\$ 144.970,41
Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-colombia-centro-3388000m2-RS49000000/id-27581064/					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
imóvel em colômbia vendido em 2024		R\$ 24.000.000,00		168,7950	R\$ 142.184,30
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Fazenda em Colômbia Vendida em 2024		R\$ 1.600.000,00		12,0261	R\$ 133.043,96
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Fazenda em Colômbia Vendida em 2024		R\$ 11.150.019,00		114,5414	R\$ 97.344,88

Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Imóvel em Colômbia Vendido em 2024		R\$ 13.974.055,40		84,6697	R\$ 165.041,98
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
imóvel em colômbia vendido em 2024		R\$ 18.696.665,80		113,2843	R\$ 165.041,98
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Fazenda em Colômbia Vendido em 2024		R\$ 19.336.286,01		117,1598	R\$ 165.041,98
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					
Descrição do imóvel	Tamanho em alqueires	Valor da Venda	Preço do Alqueire	tamanho em Hectares	R\$ do Hectare
Fazenda em Colômbia Vendida em 2024		R\$ 3.992.992,79		24,1938	R\$ 165.041,98
Fonte: Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de Colômbia					

Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar qualquer tipo de diferenças que porventura possam vir a existir entre os elementos comparativos coletados com a realidade existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos e dados estatísticos.

Ofertas

Poderá ser deduzido o percentual de 10% a 35% dos preços das amostras que não traduzem o real nível do mercado (transações), por considerá-las majoradas a fim de propiciar elasticidade nas negociações.

Foram efetivamente utilizadas as informações sobre ofertas e transações realizadas, informadas basicamente por imobiliárias, corretores de imóveis, compradores, vendedores e pela Prefeitura Municipal de Colômbia, através do seu

Departament de Tributos e Lançadoria. A coleta de informações foi realizada no período de 01/01/2024 a 10/04/2025.

Os valores informados pelo departamento de Tributos da Prefeitura Municipal, revelam os valores que forma informados para fins de transferência de titularidade do imóvel rural, porem sabemos que os valores informados pelos vendedores/compradores geralmente ou na maioria das vezes, não refletem o valor real da transação, haja vista que este valor informado é diretamente proporcional às taxas de ITBI e demais custas a serem pagas pelos contribuintes na transferência do imóvel.

Malha viária Municipal e Viabilidade de Circulação

A Rodovia Brigadeiro Faria Lima (SP-326), que corta a Cidade, é uma rodovia do estado de São Paulo, Começando na Rodovia Washington Luís, no Município de Matão, e termina na divisa com o Estado de Minas Gerais, na ponte Gumercindo Penteado, sobre o encontro dos Rios Grande e Rio Pardo, entre os municípios de Colômbia-SP e Planura-MG.

O escoamento da produção se torna viável através da rodovia SP-326 (a sul-sudeste para região de Araraquara, Campinas e São Paulo e a norte para Mina Gerais). A Rodovia Brigadeiro Faria Lima (Que liga Colômbia a Barretos e as demais cidades do Estado de São Paulo), passa por constantes manutenções, ajudando assim no escoamento da produção e no dia a dia do agronegócio, com manutenção, prestação de serviços e deslocamentos em geral, quanto a Estrada que dá acesso ao Estado de Minas Gerais, já sofrem um pouco mais quanto á manutenção, são estradas mais desgastadas, que prejudicam o fluxo de automóveis e caminhões, mas nada que impeça ou prejudique o acesso ou circulação por essas Rodovias.

As estradas municipais são de boa e satisfatória circulação, tendo sua manutenção executada em boa parte pela Prefeitura Municipal e em parceria com as Empresas do Setor Agropecuário.

Classificação dos tipos de solo

No que diz respeito ao estudo solicitado pela Prefeitura Municipal de Colômbia, tendo em vista estudos anteriores do município e de municípios cujo bioma é semelhante, visando a definição do Valor de Terra Nua, estudos estes que foram de grande valia para a definição deste Laudo, por terem uma enorme e precisa quantidade de informações, por se tratarem de informações efetivas e conclusivas, que tratam a real situação das Propriedades Rurais do município de Colômbia.

Após muito estudo, análise de muitos materiais apresentados, utilização do conteúdo aprendido em sala de aula, análise das propriedades Rurais do Município de Colômbia, análise do solo de algumas Propriedades, tudo isso visando a elaboração dos Valores de terra Nua do município de Colômbia-SP, da forma mais justa e imparcial possível, para atendimento à Instrução normativa da RFB (Receita Federal do Brasil), segue abaixo a determinação para a aptidão das terras no município avaliado segundo as Classes de Capacidades de Uso.

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;

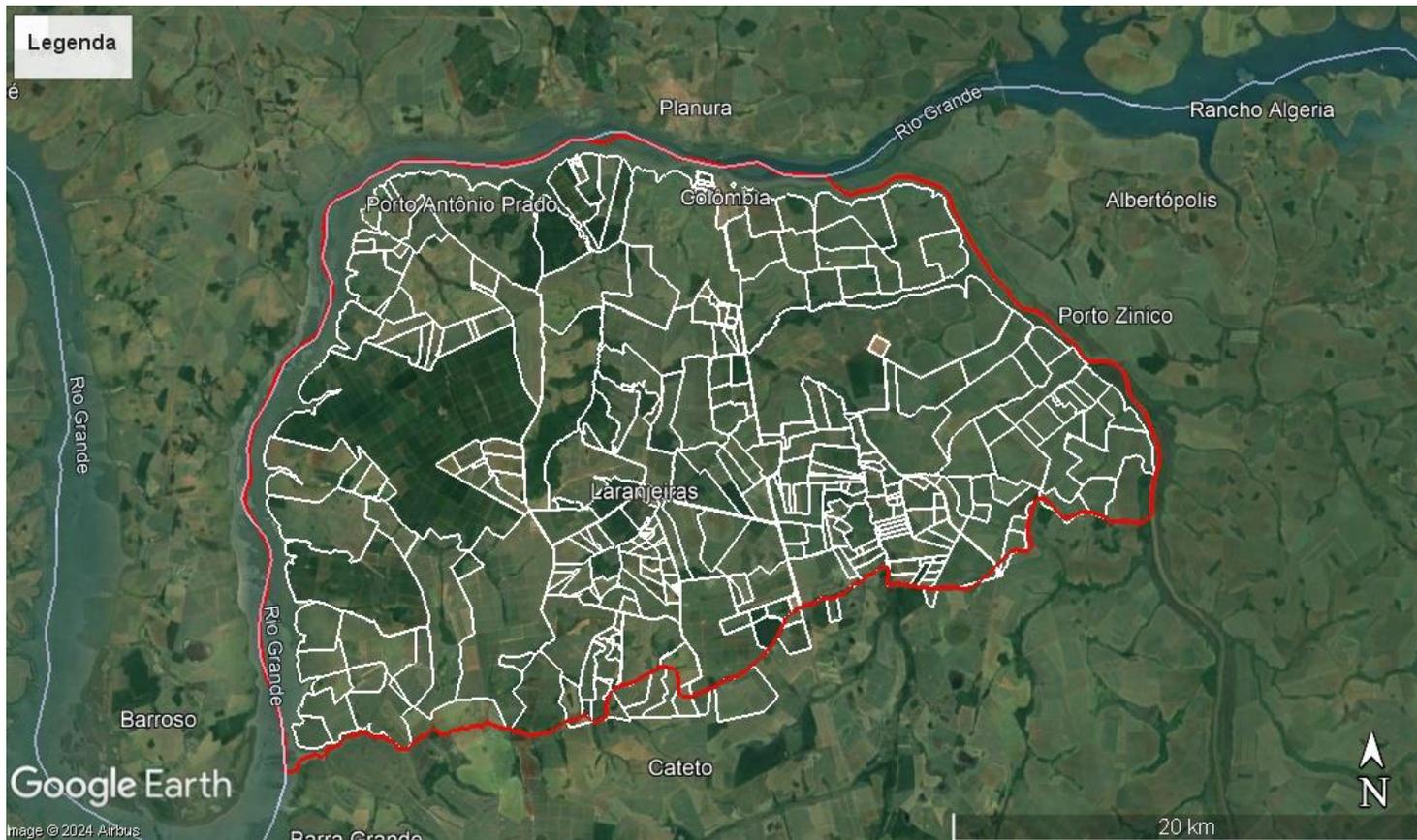
V - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

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 nos 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 de 04 módulos fiscais ou 88 hectares.

A maior Propriedade Rural do município possui uma área de 5.603,3 (ha).



Tomada de Decisão para definição dos Valores

Foram várias semana de muito trabalho e dedicação, agradeço infinitamente pela confiança em mim depositada novamente, com profissionalismo, capacidade e muito respeito, tentei desenvolver o meu trabalho da melhor maneira possível, afim de atender a demanda da minha querida Cidade de Colômbia-SP, tendo por base o estudo aqui apresentado, chegamos num valor unitário dentro do campo de arbítrio, desta forma, foi utilizado o critério da média dos valores, que ficaram dentro do intervalo de confiança, dentre a consulta realizadas, analisando as últimas negociações efetivadas, propriedades disponíveis para negociação e em conversa com corretores e produtores.

Haja vista que as propriedades Rurais de Colômbia apresentam uma peculiaridade típica das regiões de terras com alto poder produtivo, quem têm dificilmente pensa em vender, a procura é, na maioria das vezes maior do que a oferta, na nossa cidade existem Propriedades incríveis, com valor agregado incalculável.

Por fim o que me cabe informar, tendo por base todo o estudo apresentado acima, chegamos à seguinte conclusão:

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, foram calculados os demais valores correlacionando as capacidades de uso para as classes seguintes, conforme abaixo.

Em Cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB Nº1877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua – VTN por hectare, do Município de Colômbia-SP para exercício de 2025, calendário 2024.

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA /CULTURA DE PRIMEIRA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR/CULTU RA DE SEGUNDA	PASTAGEM PLANTADA/PAS TAGEM	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA/REFLO RESTAMENTO	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL/CAMPO	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA
2025	R\$ 77.928,00	R\$ 70.820,00	R\$ 64.222,00	R\$ 51.690,00	R\$ 49.123,00	R\$ 39.875,00

CONCLUSÃO

Foi um trabalho duro, bastante pesquisa, muitos obstáculos, porém muito prazeroso, fico muito honrado, satisfeito e Feliz, de pelo segundo ano consecutivo poder realizar este trabalho para minha Cidade, onde juntos pudemos determinar o VTN (VALOR TERRA NUA), para o exercício de 2025, 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.

Colômbia, 23 de Abril de 2025

Atenciosamente,



LUIS FELIPE DE MEDEIROS
CREA 5071329436
CPF: 462.460.508-08

RESPONSÁVEL TECNICO:

LUIS FELIPE DE MEDEIROS

Engº Agrº - CREA 5071329436

e-mail: **lfm.luis97@gmail.com**

Tel. Cel.: 017 97600-5687

ART: 2620250680828



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
2620250680828

1. Responsável Técnico

LUIS FELIPE DE MEDEIROS

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2622109008**

Registro: **5071329436-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Colômbia**

Endereço: **Rua ANTONIO PRADO**

Complemento: **PREFEITURA COLÔMBIA**

Cidade: **Colômbia**

Contrato: **1**

Valor: **R\$ 9.000,00**

Ação Institucional:

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

Nº: **1161**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **14795-000**

Celebrado em: **23/04/2025**

Vinculada à Art nº:

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

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ANTONIO PRADO**

Complemento: **PREFEITURA COLÔMBIA**

Cidade: **Colômbia**

Data de Início: **03/02/2025**

Previsão de Término: **20/04/2025**

Coordenadas Geográficas: **017;017**

Finalidade: **Rural**

Nº: **1161**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **14795-000**

Código: **1**

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Assessoria				
1	Coleta de Dados	obra/serviço não relacionado da modalidade AGRONOMIA	1,00000	hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART RECOLHIDA, REFERENTE A SERVIÇOS PRESTADOS NA ELABORAÇÃO DE LAUDO PARA DEFINIÇÃO DO VALOR DE TERRA PARA O MUNICÍPIO DE COLÔMBIA, VALOR DEFINIDO PARA CADA UMA DAS CARACTERÍSTICAS DE TERRA DO MUNICÍPIO SENDO ELAS: LAVOURA APTIDÃO BOA /CULTURA DE PRIMEIRA, LAVOURA APTIDÃO REGULAR/CULTURA DE SEGUNDA, PASTAGEM PLANTADA/PASTAGEM, LAVOURA APTIDÃO RESTRITA/REFLORESTAMENTO, SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL/CAMPO, PRESERVAÇÃO DA FAUNA E FLORA.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Luis Felipe de Medeiros

Profissional

Contratante

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

Colômbia 23 de Abril de 2025
Local data

Luís Felipe de Medeiros
LUIS FELIPE DE MEDEIROS - CPF: 462.460.508-08

Prefeitura Municipal de Colômbia - CPF/CNPJ: 52.381.720/0001-48

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 ou 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
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 23/04/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250680828

Versão do sistema

Impresso em: 24/04/2025 10:26:23


Júlio Cesar dos Santos
Prefeito Municipal
RG 29.307.137-1 SSP-SP