



63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (2026) VALOR DA TERRA NUA – VTN

REQUERENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLÔMBIA

CNPJ: 52.381.720/0001-48

RUA ANTONIO PRADO Nº 1161

CENTRO, COLÔMBIA- SP

Engenheiro Agrônomo

PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA

CREA: 5071693430

e-mail: [pauloadms2016@gmail.com](mailto:pauloadms2016@gmail.com)

Tel. Cel.: 017 99603-5590

ART: 2620261149883

---

PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA

Laudo Técnico de Avaliação do Valor de Mercado aproximado, para Propriedades Rurais do Município de Colômbia-SP, em atendimento a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil, para fins de arbitramento da base de cálculo de impostos municipais, em conformidade com as normas técnicas da ABNT (14653-1:2019 e 14653-3:2019), pelo Método Comparativo.

1

63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



## **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.

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/>

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

Para avaliação VTN (VALOR DE TERRA NUA no município de COLÔMBIA - SP, foram utilizadas as determinações contidas nas Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens – Parte 3 - Imóveis Rurais - ABNT – NBR 14.653-03:2019, 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 – 3:2019, 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



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



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

Agradeço demais a confiança em mim depositada, a fim de realizar um estudo tão importante para o município, a elaboração desse Laudo, foi muito especial e desafiador para colocar em prática todo meu conhecimento adquirido, em sala de aula do Curso de Engenharia Agrônômica e meu conhecimento das propriedades rurais de Colômbia, e da região, Colômbia é pra mim uma cidade especial, com um povo hospitaleiro, uma terra boa, um povo bom, uma cidade que se preocupa com a população, se destacando pelos excelentes serviços prestados na educação e na saúde. Para a elaboração deste estudo, levamos em consideração o potencial agrícola das propriedades instaladas na cidade e sua rica cultura, analisando junto ao departamento de Arrecadação da Prefeitura as transações efetivadas, com corretores e sites de venda, verificamos a oferta de terras na cidade e nas cidades com qualidade produtiva igual ou de valor de mercado 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.

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, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas.

Por fim, 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”, reafirmamos que utilizamos o seguinte método: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com homogeneização por fatores, conforme descrito no item 8.1 da Norma

**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



Brasileira ABNT-14653 – 3, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e itens 9.2.3.5 da mesma norma.

### **3. LOCALIZAÇÃO**

Colômbia é um município paulista com 6.629 habitantes (Censo 2022) e área de 728,648 km<sup>2</sup>, localizado na região de Barretos. A cidade, que tem o código IBGE 3512100, apresentou um crescimento populacional de 10,59% em relação a 2010. Sua economia é impulsionada pela agropecuária e, em 2024, estimava-se uma população de 6.781 pessoas.

Dados Gerais IBGE (Colômbia - SP):

- População (Censo 2022): 6.629 pessoas.
- População Estimada (2025): 6.802 pessoas.
- Densidade Demográfica (2022): 9,10 hab./km<sup>2</sup>
- Área Territorial (2025): 728,648 km<sup>2</sup>
- PIB per capita (2023): R\$ 112.148,60.
- Escolarização (6 a 14 anos (2022)): 96,91%

Colômbia é um município do estado de São Paulo, localizado na região Norte Paulista, divisa com Minas Gerais. A cidade fica a 482 km da capital paulista, margeando o Rio Grande. Seus municípios vizinhos são Barretos, Guaíra, Guarací, Frutal (MG) e Planura (MG), com as seguintes coordenadas: latitude 20º10'33" sul e a uma longitude 48º41'20" oeste, estando a uma altitude de 492 metros.

**Fonte: (<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/colombia.html>)**

Colômbia está inserida na região Norte do Estado de São Paulo, na divisa com o estado de Minas Gerais. É conhecida como a princesinha do Norte Paulista O Rio Grande é o maior atrativo: há a prática da pesca esportiva. A Orla Municipal, localizada às margens do Rio Grande, é uma grande área de lazer para as famílias, jovens e visitantes em geral, com academia ao ar livre e área para caminhada, e também a Praça do Mirante, local para apreciação da natureza, localizado no topo da pedreira, às margens do Rio Grande!



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



Fonte: (<https://www.turismoemcolombiasp.com.br/>)

### 3.1 Divisas Municipais

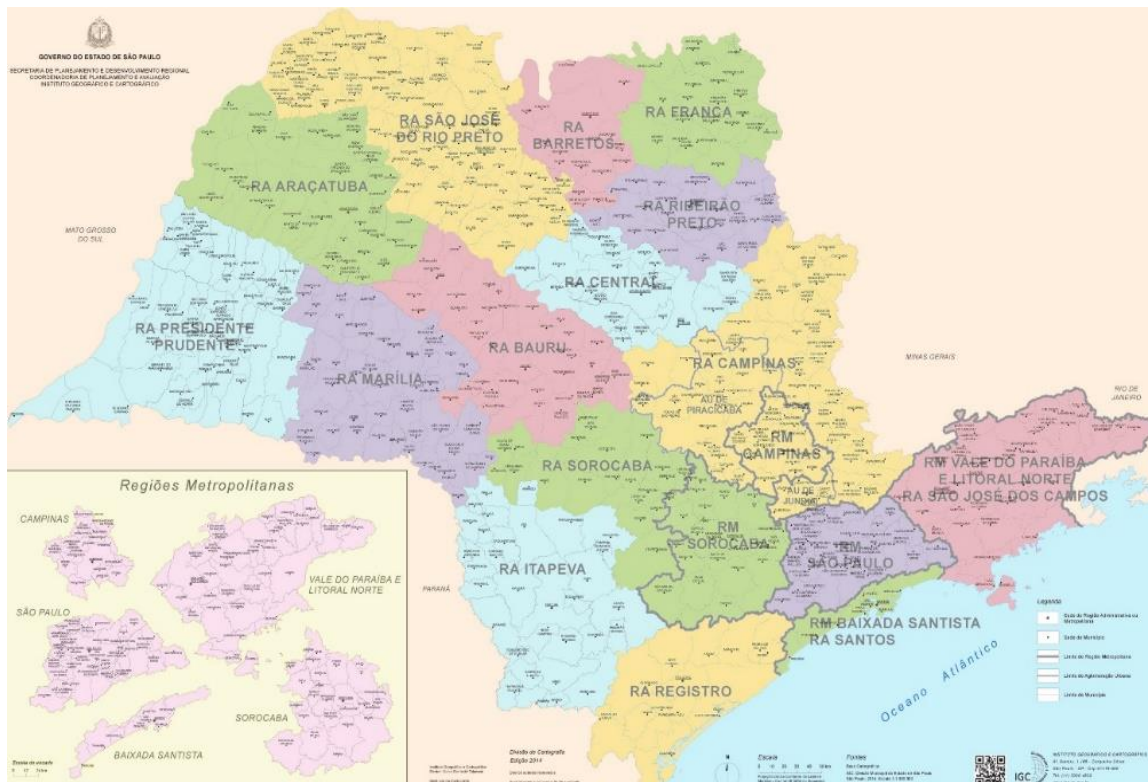
1- Com o Estado de Minas Gerais Começa no rio Grande, na foz do ribeirão da Onça; segue pela divisa com o Estado de Minas Gerais até a foz do rio Pardo.

Colômbia se situa a 30 km a Sul-Leste de Frutal, a maior cidade nos arredores.

2 - Com o Município de Guaiúra 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/>)



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94





Fonte: ([www.google.com](http://www.google.com))

#### **4. SOLO E CLIMA**

A cidade de Colômbia, no interior de São Paulo, possui solos predominantemente classificados como **Latossolos** e **Argissolos**. De acordo com o Plano Municipal de Saneamento Básico e o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo, as principais características desses solos na região são:

**4.1 Argissolos:** Concentram-se na porção ocidental do município. São solos minerais que apresentam um aumento nítido de argila em profundidade, o que pode causar maior resistência à penetração de água e raízes em camadas mais fundas.

Argissolos, segundo a [Embrapa Solos](http://www.embrapa.br), são solos minerais, profundos e bem drenados, caracterizados por um horizonte B textural (Bt) abaixo de horizontes superficiais (A ou E) mais arenosos. Cobrem cerca de 24% do Brasil, sendo, em geral, ácidos, de baixa fertilidade (distróficos) e muito suscetíveis à erosão devido ao contraste de textura entre as camadas.

##### **Principais Características (Embrapa):**

- **Horizonte Bt:** Acúmulo de argila no subsolo, frequentemente com argila de baixa atividade.
- **Textura:** Superfície geralmente arenosa/média e subsolo argiloso.
- **Cores:** Variam de vermelho a amarelo (Argissolos Vermelhos, Vermelho-Amarelos ou Amarelos).
- **Fertilidade:** Predominantemente baixa (distróficos) com alta saturação por alumínio (alíticos), embora existam tipos férteis (eutróficos).
- **Manejo:** Exigem conservação intensiva para evitar erosão e compactação, especialmente em relevos ondulados.

Fonte: (<https://www.embrapa.br/>)

**4.2 Latossolos:** São solos profundamente intemperizados, geralmente ácidos e com boa porosidade, comuns em toda a região oeste e norte paulista.

Segundo a Embrapa, Latossolos são solos minerais, profundos, muito intemperizados e ácidos, cobrindo cerca de 32% a 40% do território brasileiro. São



caracterizados por relevo plano/suave ondulado, cor avermelhada ou amarelada, alta permeabilidade, baixa fertilidade natural, mas excelentes propriedades físicas para mecanização, sendo fundamentais para a agricultura.

#### **Principais Características (Embrapa)**

- **Intemperismo:** Extremamente evoluídos e antigos.
- **Profundidade:** Muito profundos, com pouca diferenciação entre as camadas (horizontes).
- **Física:** Estrutura granular, friáveis (fáceis de trabalhar) e boa drenagem.
- **Química:** Baixa capacidade de troca de cátions (CTC), ácidos e com alta fixação de fósforo.
- **Composição:** Dominados por óxidos de ferro e alumínio (caulinita).

Fonte: (<https://www.embrapa.br/>)

#### **4.3 Uso do Solo e Culturas**

Devido à fertilidade e ao relevo, o solo de Colômbia é intensamente utilizado para:

- **Cana-de-açúcar:** Cultura predominante que abastece as indústrias de álcool e açúcar da região.
- **Grãos:** Cultivo de soja, frequentemente em rotação com a cana.
- **Citricultura e Outros:** Presença marcante de pomares de laranja e plantios de seringueira.
- **Pecuária:** Utilizada tanto em grandes propriedades quanto em pequenos sítios familiares.

#### **4.4 Clima**

O clima em Colômbia, SP, é tropical com estação seca (Aw), caracterizado por temperaturas elevadas durante a maior parte do ano e uma estação seca bem definida. As máximas frequentemente superam os 30°C, enquanto as mínimas raramente caem abaixo de 15°C, na maior parte do ano a cidade costuma ter dias ensolarados e quentes.

##### **4.4.1 Características do Clima (Colômbia - SP):**

- **Verão (Outubro a Março):** Quente e úmido, com maior índice de chuvas.



- **Inverno (Abril a Setembro):** Seco e ameno, com dias ensolarados e noites frescas.
  - **Temperatura:** Média anual máxima fica em torno de 29°C a 33°C e mínimas entre 19°C e 22°C nos meses quentes.
  - **Umidade:** Pode baixar significativamente durante o período de seca (inverno).
- Fonte: ([www.climatempo.com.br](http://www.climatempo.com.br))

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 perdas 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 dos rios Grande e Rio Pardo, fazendo divisa com o Estado de Minas Gerais.

Resumo - Período da consulta: 01-01-2025 a 31-12-2025

Local	Temperatura média (°C)			Umidade relativa do ar (mm)			Precipitação acumulada(mm)
	Mínima	Média	Máxima	Mínima	Média	Máxima	
Colômbia	17.55	25.53	33.51	38.77	63.78	88.79	956.11

Fontes: (<http://www.ciiagro.org.br/>, <https://www.colombia.sp.gov.br/>)

## **5. A CIDADE DE COLÔMBIA**

### **5.1 O início de tudo**

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



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



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

**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



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.

## **5.2 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 bruacas, penduradas em mulas que pela distância que percorreram já há muito diminuiram seus passos, nessas bruacas 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 trás 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 saíam 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, hoje com 82 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

**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



escuridão da noite, e era aí que saíam 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 todos 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.

### **5.3 Datas Comemorativas**

18 de fevereiro (Aniversário da Cidade)

16 de julho dia da Padroeira da Cidade

Fonte: (<https://www.colombia.sp.gov.br/>)

## **6. USO E OCUPAÇÃO DO 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, e mais 01 que está em fase de regularização e demarcação para as famílias que foram contempladas.



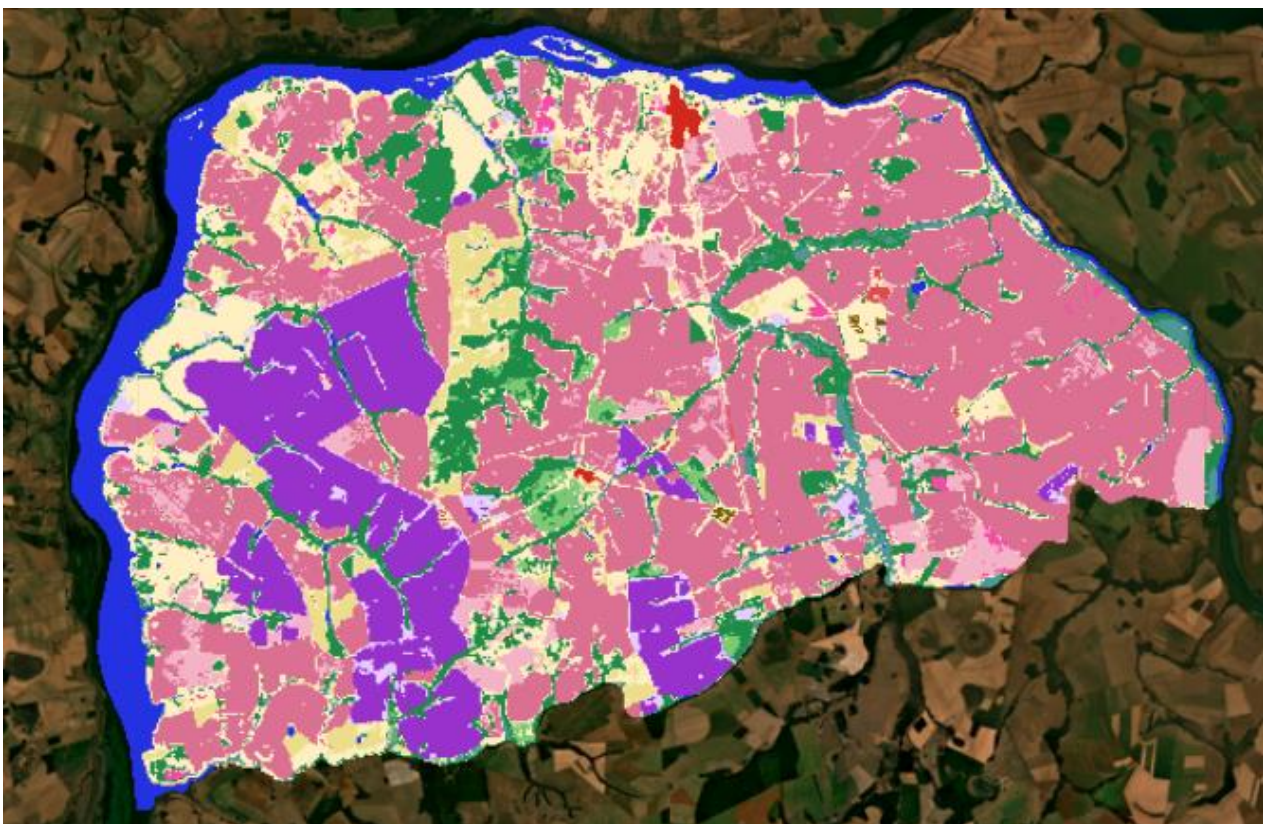
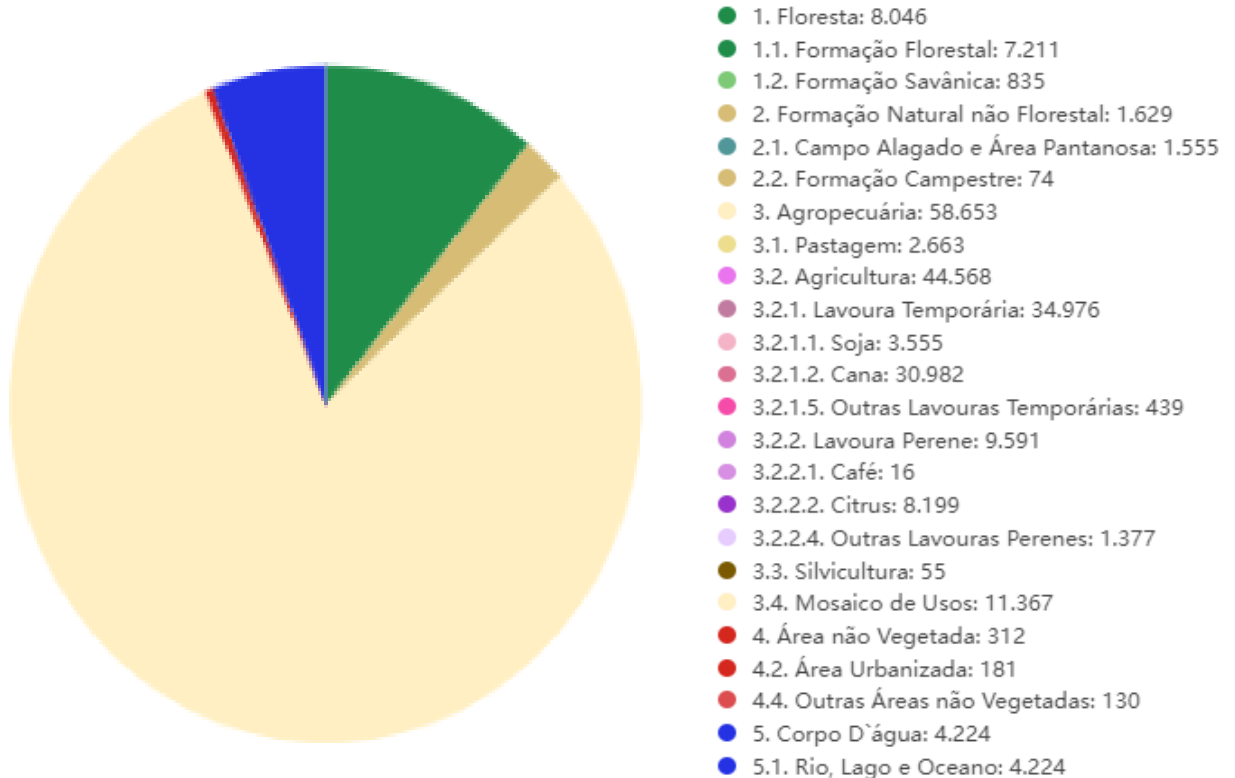
**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



Fonte: (<https://www.colombia.sp.gov.br/>)

**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



## **7. COLETA DE DADOS / PESQUISA 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, realizamos buscas de propriedades Rurais que estão disponíveis para negociação, efetuamos uma busca na internet, busca com corretores e operadores locais, buscando a maior quantidade de informações possíveis, a fim de buscar valores que possam trazer a realidade da região, sem que traga prejuízo, tanto para o Órgão público, quanto aos contribuintes que realizam os pagamentos dos impostos, valores esses que são revertidos em benefícios e melhorias para a cidade.

Conforme a confiança em mim depositada, com profissionalismo, capacidade e imparcialidade, tentamos chegar a um 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.

Lembramos que fica assegurado ao contribuinte o pleno direito ao contraditório e ampla defesa, através de recurso administrativo; podendo, inclusive, com relação ao valor de mercado que foi atribuído, apresentar Laudos Técnicos de Avaliação; conforme disposto no artigo 148 do CTN. Segue abaixo tabela com dados apurados, imóveis à venda e imóveis que foram negociados no município de Colômbia-SP durante o ano de 2025.

<b><i>imóvel anunciado para Venda</i></b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor pedido</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
Fazenda em Laranjeiras município Colombia/SP	R\$ 49.000.000,00	338,80	R\$ 144.628,10
Fonte: <a href="https://negocioslink.com/imovel/fazenda-140-alq-em-laranjeiras-municipio-colombia-sp/230">https://negocioslink.com/imovel/fazenda-140-alq-em-laranjeiras-municipio-colombia-sp/230</a>			



<b>imóvel anunciado para Venda</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor pedido</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
FAZENDA PRODUTIVA À VENDA – 82 ALQUEIRES EM COLÔMBIA/SP!	R\$ 36.900.000,00	82,00	R\$ 450.000,00
Fonte: <a href="https://negocioslink.com/imovel/fazenda-produtiva-a-venda-82-alqueires-em-colombia-sp/573">https://negocioslink.com/imovel/fazenda-produtiva-a-venda-82-alqueires-em-colombia-sp/573</a>			
<b>imóvel anunciado para Venda</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor pedido</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
Fazendas - Venda - Colômbia - SP - Cód. CF000078	R\$ 74.800.000,00	212,90	R\$ 351.338,66
Fonte: <a href="https://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=330---Fazendas-para--Venda---Sao-Paulo-Colombia---SP">https://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=330---Fazendas-para--Venda---Sao-Paulo-Colombia---SP</a>			
<b>imóvel negociado no ano de 2025</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor da Venda</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
Sítio em Colômbia - SP	R\$ 3.315.000,00	19,9128	R\$ 166.475,83
Fonte: Departamento de Tributos e Arrecadação da Prefeitura de Colômbia			
<b>imóvel negociado no ano de 2025</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor da Venda</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
Fazenda em Colômbia - SP	R\$ 51.299.684,20	896,0000	R\$ 57.254,11
Fonte: Departamento de Tributos e Arrecadação da Prefeitura de Colômbia			
<b>imóvel negociado no ano de 2025</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor da Venda</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>



Sítio em Colômbia-SP	R\$ 430.000,00	2,00	R\$ 215.000,00
Fonte: Departamento de Tributos e Arrecadação da Prefeitura de Colômbia			
<b>imóvel negociado no ano de 2025</b>			
<b>Descrição do imóvel</b>	<b>Valor da Venda</b>	<b>Tamanho em hectares</b>	<b>Preço por hectare</b>
Fazenda em Colômbia-SP	R\$ 2.600.000,00	17,9684	R\$ 144.698,47
Fonte: Departamento de Tributos e Arrecadação da Prefeitura de Colômbia			

### 7.1 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 Departamento de Arrecadação e Tributos. A coleta de informações foi realizada no período de 01/01/2026 a 20/04/2026.

Os valores informados pelo departamento de Tributos da Prefeitura Municipal, revelam os valores informados pelos Contribuintes para fins de transferência de titularidade do imóvel rural, porém 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 na transferência do imóvel.

### 8. CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE SOLO

Conforme solicitado pela Prefeitura Municipal de Colômbia, tendo em vista estudos que foram realizados anteriormente, 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.*



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



Conforme Informações retiradas do SiCAR/SP, plataforma onde são realizados os Cadastros Ambientais Rurais (CAR) do Estado de São Paulo, o Município de Colômbia – SP possui atualmente, aproximadamente 352 propriedades rurais cadastradas, que juntas totalizam aproximadamente 68.245,55 hectares, ou seja, 93,63% da área total do Município. Outro dado importante é que 202 imóveis, ou seja 72,14% dos imóveis cadastrados, estão abaixo de 04 módulos fiscais ou 88 hectares.

Com destaque para a produção de cana-de-açúcar, pecuária, soja e milho. A Cidade também inclui assentamentos de reforma agrária, como o Assentamento Perdizes (36 propriedades) e o Assentamento Formiga (61 propriedades). Recentemente, o Incra anunciou a entrega de CCUs (Contratos de Concessão de Uso) para 158 famílias em novo assentamento na Cidade de Colômbia.

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



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94



## **9. TOMADA DE DECISÃO E DEFINIÇÃO DE VALORES**

A tomada de decisão para a definição do Valor da Terra Nua (VTN) é um processo estratégico, a definição dos valores impacta diretamente os produtores rurais, e o município, causando impacto direto no valor do Imposto Territorial Rural (ITR) a ser pago. A definição correta baseia-se no valor de mercado da terra, excluindo benfeitorias.

### **9.1 Critérios**

Critérios que auxiliam na definição dos Valores:

- **Localização do imóvel:** Proximidade de estradas, centros consumidores e infraestrutura.
- **Aptidão agrícola:** Qualidade do solo, topografia e capacidade de produção.
- **Dimensão do imóvel:** Área total.
- **Exclusão de benfeitorias:** Deve-se subtrair o valor de construções, culturas (permanentes/temporárias), pastagens cultivadas e florestas plantadas.

### **9.2 Consequências da tomada de decisão**

- **Valor muito baixo:** Pode levar a notificações da Receita Federal, com a exigência de justificativas e possível autuação (multas) se ficar abaixo do valor de mercado.
- **Valor muito alto:** Gera um ITR maior que o necessário. Sendo prejudicial para os produtores Rurais e o agronegócio como um todo. Haja vista na importância que o Agro representa para o Brasil, onde R\$3,00 em cada R\$10,00 gerados são provenientes do Agronegócio.
- **Valores Discrepantes:** Se o valor da prefeitura estiver fora da realidade, o produtor deve reunir documentos para justificar o valor declarado.

Para uma definição justa e segura, o laudo de avaliação deve considerar amostras de propriedades vizinhas e o campo de arbítrio (intervalo de confiança entre o valor mínimo e máximo).

### **9.3 Considerações Profissionais e Pessoais**

Agradeço de coração a confiança em mim depositada, foi um trabalho desafiador, mas com muito trabalho, carinho e dedicação conseguimos entregar um estudo, que busca com clareza, imparcialidade e realidade, definir os valores base para o Exercício de 2026 do Valor de Terra Nua (VTN). Colômbia é uma cidade muito querida e especial,



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



foi uma honra poder contribuir com meu trabalho e conhecimento, estarei sempre à disposição. Agradeço a Prefeitura Municipal de Colômbia, pela confiança. Espero poder ter atendido às expectativas em mim depositadas e que os valores que serão expostos abaixo sejam o mais justo possível, a fim de não gerar danos nem para os Produtores, que são essenciais para economia como um todo e que são fonte de geração de emprego e renda, nem para a Prefeitura, que conta com a arrecadação, para arcar com as despesas, investimentos, manutenção e cuidados com a População.

Haja vista que as propriedades Rurais de Colômbia apresentam uma peculiaridade típica das regiões de terras com alto poder produtivo, quem tem dificuldade pensa em vender, e 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:

#### **9.4 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 2026, calendário 2025.

<b>VALORES POR HECTARE E CATEGORIA DE TERRA - EXERCÍCIO 2026</b>					
<b>I - LAVOURA - APTIDÃO BOA</b>	<b>II - LAVOURA - APTIDÃO REGULAR</b>	<b>III - LAVOURA - APTIDÃO RESTRITA</b>	<b>IV - PASTAGEM PLANTADA</b>	<b>V - SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL</b>	<b>VI - PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA</b>
<b>R\$ 93.715,00</b>	<b>R\$ 84.443,00</b>	<b>R\$ 76.515,00</b>	<b>R\$ 67.400,00</b>	<b>R\$ 59.600,00</b>	<b>R\$ 47.625,00</b>



**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CPF: 500.645.878-00

CNPJ: 63.022.967/0001-94

CREA-SP: 5071693430 / REGISTRO NACIONAL: 1422839273

ENDEREÇO: RUA SALVADOR JOSÉ DE OLIVEIRA Nº126, COLÔMBIA-SP



## **10. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR é um imposto federal previsto no inciso VI do artigo 153 da Constituição Federal. É de apuração anual e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel rural. Considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada fora da zona urbana do município.

O art. 153, § 4º, inciso III, da Constituição Federal, determina que o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR será fiscalizado e cobrado pelos municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que isso não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal, sendo que, de acordo com o inciso II do art. 158 da mesma Constituição Federal, pertencem aos municípios 50% do produto da arrecadação do ITR, relativamente aos imóveis neles situados, cabendo a totalidade na hipótese da opção a que se refere o art. 153, § 4º, III.

Foi um trabalho desafiador e ao mesmo tempo muito gratificante, espero de verdade poder ter contribuído, afim de definir um valor que seja justo para todas as partes envolvidas.

Atenciosamente,

---

**PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

**CREA-SP: 5071693430**

**CPF: 500.645.878-00**

### **RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

**PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

Engº Agrº - CREA-SP: 5071693430

e-mail: [pauloadms2016@gmail.com](mailto:pauloadms2016@gmail.com)

Tel. Cel.: 017 99603-5590

**ART: 2620261149883**

**63.022.967 PAULO AFONSO DELLA MATTA SILVA**

CREA-SP: 5071693430

CNPJ: 63.022.967/0001-94