



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
*Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural*

## LAUDO TÉCNICO

### 1) SOLICITANTE

**Nome:** Município de Condor

**CNPJ:** 88.437.926/0001-90

**Endereço:** Rua Ipiranga, 22

**Município:** Condor, RS

**ART nº:** 10158557

### 2) CONSIDERAÇÕES/ OBJETIVOS

Considerando **Portaria Municipal nº 149/2019** e convênio do Município de Condor com a Receita Federal do Brasil-RFB, objetivando a fiscalização e cobrança do Imposto Territorial Rural-ITR, foi realizado levantamento e consequente laudo técnico visando atender a **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019- INRFB nº1.877/2019** quanto ao Valor da Terra Nua-VTN no Município de Condor.

Considerando Ordem de Serviço assinada pelo Prefeito Municipal Sr. Valmir Land para que fosse levado em consideração Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS foi realizado novo laudo técnico no qual é ampliado o número de dados coletados, aperfeiçoa e substitui o anteriormente emitido em 17/06/2019.

### 3) LEVANTAMENTO

#### 3.1) Período da coleta de dados:

Os dados foram coletados de 29 de abril a 16 de julho de 2019.

#### 3.2) Metodologia:

Considerando a **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019**, tendo em vista peculiaridades do município, ser a metodologia adotada para essa finalidade em anos anteriores, de baixo custo, optamos pela coleta dos dados através de opinião de corretores imobiliários, técnicos, tabeliães, entidades públicas e privadas que possuem conhecimento do mercado imobiliário, além do RAMT/RS. Nesse sentido, foi oficiado ao Sindicato dos Trabalhadores Rurais (STR), Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA), Escritório Municipal da EMATER, Cartório de Registro de Imóveis, Setor de Cadastro e

*Nota:*



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
*Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural*

Tributação da Prefeitura Municipal, Imobiliária Ponto Certo, Imobiliária Bock, Imobiliária Oliveira e Sindicato Rural.

Todos foram informados que devem protocolar, impreterivelmente, até 20/05/2019 no setor de protocolos do Município sua opinião quanto ao Valor da Terra Nua-VTN por aptidão agrícola, por hectare, refletindo o preço de mercado da terra nua em 1º de janeiro do corrente ano, levando em consideração a **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019**. Para efeito do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os critérios de localização do imóvel, aptidão agrícola e dimensão do imóvel. Considerando ainda, conforme a referida Instrução Normativa, que a aptidão agrícola é a classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais, segundo as seguintes aptidões agrícolas:

**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

*Rudh*



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
*Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural*

**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.

Protocolaram sua opinião: Escritório Municipal da EMATER, Setor de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal, Imobiliária Ponto Certo, Imobiliária Bock, Sindicato dos Trabalhadores Rurais e Sindicato Rural.

Não informaram sua opinião: Cartório de Registro de Imóveis, Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA) e Imobiliária Oliveira.

Considerando Ordem de Serviço, com intuito de verificar a possibilidade de utilização dos dados no presente laudo, foi realizada consulta no endereço eletrônico [www.incra.gov.br](http://www.incra.gov.br) em 16/07/2019, obtendo cópia do Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS, disponibilizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA. O RAMT/RS foi analisado. Conforme consta no relatório o mesmo, dentre outros aspectos, sistematiza os resultados do levantamento para definição das principais tipologias de uso das terras, por outro lado a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019 usa classificação das terras, principalmente, quanto a aptidão agrícola. Analisando a tabela 02 RAMT/RS, principais tipologias, caracterização e exemplos de uso das terras e comparando com a classificação da INRFB nº1.877/2019 podemos concluir, no nosso entendimento, que são equivalentes respectivamente: Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos(soja) e lavoura- aptidão boa; Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos(soja) e lavoura- aptidão regular; Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos(soja) e lavoura- aptidão restrita. Para as demais classificações, no nosso entendimento, até o presente momento, as informações não nos permitem concluir com segurança de que os mesmos são equivalentes e qual valor deverá ser considerado.

Tendo em vista, que os dados foram levantados durante o ano de 2017 e publicados em dezembro de 2017, há a necessidade de atualizar esses dados para 01/01/2019, conforme determina a INRFB nº1.877/2019. Levando em consideração que no RAMT/RS consta que a variação dos preços da soja guarda estreita e intrincada relação com o preço das terras, optamos por essa sistemática. Nesse sentido, foi realizada consulta à Cotripal Agropecuária Cooperativa, conforme as datas solicitadas, a qual nos informou que o valor da soja em 30/11/2017 era R\$ 63,54 e em 02/01/2019 R\$ 70,02; sendo corrigido o valor conforme essa variação, os quais serão transcritos na tabela deste laudo com base nos valores médios do VTN informados da região do planalto- MRT 02 que engloba o

*Med.*



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
*Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural*

Município de Condor, sendo: Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos(soja)- R\$ 43.662,18; Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos(soja)- R\$ 32.338,60; Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos(soja)- R\$ 25.531,76. Optamos como data de referência 30/11/2017 por ser entre o período do levantamento e a publicação; 02/01/2019 pelo fato de ser o primeiro dia do ano com cotação do valor da soja.

O valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare apurado foi obtido pela média truncada dos dados coletados, excluindo os valores extremo superior e inferior.

**3.3) Dados coletados:**

Entidade	Lavoura aptidão boa R\$	Lavoura aptidão regular R\$	Lavoura aptidão restrita R\$	Pastagem plantada R\$	Silvicultura ou pastagem natural R\$	Preservação da fauna ou da flora R\$
<b>STR</b>	<b>17.573,00</b>	<b>12.082,00</b>	<b>6.150,00</b>	<b>4.943,00</b>	<b>4.284,00</b>	<b>1.977,00</b>
<b>MPA</b>	-	-	-	-	-	-
<b>EMATER</b>	<b>20.000,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>8.560,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>4.200,00</b>	<b>1.300,00</b>
<b>Cart. Reg. Imóveis</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Setor Cadast. e Tributação</b>	<b>36.697,52</b>	<b>25.228,83</b>	<b>16.819,22</b>	<b>25.228,83</b>	<b>16.819,22</b>	<b>8.409,61</b>
<b>Imobiliária Ponto Certo</b>	<b>48.000,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>28.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>12.000,00</b>
<b>Imobiliária Bock</b>	<b>45.000,00</b>	<b>31.850,00</b>	<b>22.400,00</b>	<b>15.750,00</b>	<b>10.500,00</b>	<b>8.400,00</b>
<b>Imobiliária Oliveira</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Sindicato Rural</b>	<b>28.383,99</b>	<b>20.566,18</b>	<b>13.479,87</b>	<b>12.757,06</b>	<b>9.060,18</b>	<b>5.465,37</b>
<b>RAMT/RS</b>	<b>48.114,98</b>	<b>35.636,59</b>	<b>28.135,56</b>	-	-	-
<b>VTN médio R\$</b>	<b>35.616,30</b>	<b>25.729,00</b>	<b>17.851,82</b>	<b>13.626,76</b>	<b>9.961,04</b>	<b>6.062,99</b>

*And*



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
*Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural*

**4) CONCLUSÃO**

O valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare apurado é o seguinte:

- I- lavoura – aptidão boa:** R\$ 35.616,30 (trinta e cinco mil, seiscentos e dezesseis reais e trinta centavos);
- II-lavoura- aptidão regular:** R\$ 25.729,00 (vinte e cinco mil, setecentos e vinte e nove reais);
- III- lavoura- aptidão restrita:** R\$ 17.851,82 (dezesete mil, oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta e dois centavos);
- IV- pastagem plantada:** R\$ 13.626,76 (treze mil, seiscentos e vinte e seis reais e setenta e seis centavos);
- V- silvicultura ou pastagem natural:** R\$ 9.961,04 (nove mil, novecentos e sessenta e um reais e quatro centavos);
- VI- preservação da fauna ou flora:** R\$ 6.062,99 (seis mil, sessenta e dois reais e noventa e nove centavos).

Nada mais.

Condor, 18 de julho de 2019.

*Rudi Elsenbach*

---

Eng. Agr. Rudi Elsenbach  
CREA-RS 123699  
CPF: 393.302.060-34  
Secretaria Municipal da Agricultura  
e Desenvolvimento Rural



<b>Tipo:</b> PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	<b>Participação Técnica:</b> INDIVIDUAL/PRINCIPAL
<b>Convênio:</b> NÃO É CONVÊNIO	<b>Motivo:</b> NORMAL

<b>Contratado</b>		
<b>Carteira:</b> RS123699	<b>Profissional:</b> RUDI ELSNBACH	<b>E-mail:</b> rudielsenbach@bol.com.br
<b>RNP:</b> 2201205965	<b>Título:</b> Engenheiro Agrônomo	
<b>Empresa:</b> NENHUMA EMPRESA		<b>Nr.Reg.:</b>

<b>Contratante</b>			
<b>Nome:</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR	<b>E-mail:</b>		
<b>Endereço:</b> IPIRANGA 22	<b>Telefone:</b>	<b>CPF/CNPJ:</b> 88437926000190	
<b>Cidade:</b> CONDOR	<b>Bairro.:</b> CENTRO	<b>CEP:</b> 98290000	<b>UF:</b> RS

<b>Identificação da Obra/Serviço</b>			
<b>Proprietário:</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR			
<b>Endereço da Obra/Serviço:</b> RUA IPIRANGA 22		<b>CPF/CNPJ:</b> 88437926000190	
<b>Cidade:</b> CONDOR	<b>Bairro:</b> CENTRO	<b>CEP:</b> 98290000	<b>UF:</b> RS
<b>Finalidade:</b> OUTRAS FINALIDADES	<b>Vir Contrato(RS):</b> 4.659,60	<b>Honorários(RS):</b>	
<b>Data Início:</b> 24/04/2019	<b>Prev.Fim:</b> 30/06/2019	<b>Ent.Classe:</b> AEAPSC	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	Imóveis Rurais	1,00	UN

**ART registrada (paga) no CREA-RS em 25/04/2019**

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
	<i>Rudi Elsenbach</i> RUDI ELSNBACH	<i>[Assinatura]</i> PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR
	Profissional	Contratante

**A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA**