



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: 10595044

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 em atendimento 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.

3) LEVANTAMENTO

3.1) Período da coleta de dados:

Os dados foram coletados de 02 de janeiro a 06 de março de 2020.

3.2) Metodologia:

Considerando a **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019**, tendo em vista peculiaridades do município, 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 Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS. Nesse sentido, foi oficiado ao Sindicato dos Trabalhadores Agricultores Familiares(STAF), Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA), Escritório Municipal da EMATER, Cartório de Registro de Imóveis, Setor de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal, Imobiliária Ponto Certo, Imobiliária Bock, Imobiliária Oliveira e Sindicato Rural.

Todos foram informados que devem protocolar, impreterivelmente, até 28/02/2020, 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**

Ass.



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

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

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.

Considerando deferimento do Prefeito Municipal Sr. Valmir Land quanto a utilização dos dados informados pelo Sindicato dos Trabalhadores Agricultores Familiares, pois apresentou junto a Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural sua opinião em documento informal, no prazo, sem protocolo; protocolou documento formal com protocolo nº0483/2020, no Setor de Protocolos do Município, em 06/03/2020.

André



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

Protocolaram sua opinião: Sindicato dos Trabalhadores Agricultores Familiares (STAF), Escritório Municipal da EMATER, Setor de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal, Imobiliária Ponto Certo, Imobiliária Bock, Imobiliária Oliveira e Sindicato Rural.

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

Além desses dados levantados, foram utilizados os valores do Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS, obtidos através de consulta no endereço eletrônico www.incra.gov.br em 16/07/2019, obtendo cópia disponibilizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA. O mesmo foi analisado. Conforme consta no RAMT/RS 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 o valor a considerar.

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 **01/01/2020**. 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, o valor da soja em **30/11/2017** era **R\$ 63,54** e em **02/01/2020 R\$ 77,04**; 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 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

Rud.



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

referência 30/11/2017 por ser entre o período do levantamento e publicação; **02/01/2020** 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\$
STAF	19.050,00	12.700,00	6.670,00	5.360,00	4.650,00	2.150,00
MPA	-	-	-	-	-	-
EMATER	20.800,00	16.640,00	8.900,00	6.240,00	4.368,00	1.352,00
Cartório Registro Imóveis	-	-	-	-	-	-
Setor Cadastro e Tributação	38.541,88	26.487,79	17.671,53	17.671,53	17.671,53	8.835,77
Imobiliária Ponto Certo	48.000,00	35.000,00	28.000,00	20.000,00	16.000,00	12.000,00
Imobiliária Bock	45.000,00	31.850,00	22.400,00	15.750,00	10.500,00	8.400,00
Imobiliária Oliveira	55.500,00	44.400,00	37.000,00	29.600,00	22.200,00	14.800,00
Sindicato Rural	28.497,95	20.766,45	13.581,99	12.880,17	9.120,06	5.512,38
RAMT/RS	52.938,85	39.209,41	30.956,35	-	-	-
VTN médio R\$	38.963,11	28.325,61	20.251,64	14.508,34	11.588,32	7.379,63

Assinatura



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\$ **38.963,11** (trinta e oito mil, novecentos e sessenta e três reais e onze centavos);
- II-lavoura- aptidão regular:** R\$ **28.325,61** (vinte e oito mil, trezentos e vinte e cinco reais e sessenta e um centavos);
- III- lavoura- aptidão restrita:** R\$ **20.251,64** (vinte mil, duzentos e cinquenta um reais e sessenta e quatro centavos);
- IV- pastagem plantada:** R\$ **14.508,34** (quatorze mil, quinhentos e oito reais e trinta e quatro centavos);
- V- silvicultura ou pastagem natural:** R\$ **11.588,32** (onze mil, quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos);
- VI- preservação da fauna ou flora:** R\$ **7.379,63** (sete mil, trezentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos).

Nada mais.

Condor, 18 de março de 2020.

Rudi Elsenbach

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



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

Contratado

Carteira: RS123699 Profissional: RUDI EISENBACH E-mail: rudielsenbach@bol.com.br
 RNP: 2201205965 Título: Engenheiro Agrônomo
 Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante

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

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR CPF/CNPJ: 88437926000190
 Endereço da Obra/Serviço: IPIRANGA 22 CEP: 98290000 UF: RS
 Cidade: CONDOR Bairro: CENTRO
 Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(R\$): 4.659,60 Honorários(R\$):
 Data Início: 20/01/2020 Prev.Fim: 30/04/2020 Ent.Classe: AEAPSC

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

ART registrada (paga) no CREA-RS em 20/01/2020

<p><i>Condor, 20/01/2020</i> Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima <i>Rudi Eisenbach</i> RUDI EISENBACH Profissional</p>	<p>De acordo <i>[Assinatura]</i> PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR Contratante</p>
--	--	--

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