



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: 11108571

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 04 de janeiro a 08 de março de 2021.

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 **08/03/2021**, 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**

And.



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.

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

Rud.



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

Não informaram sua opinião: Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA), Cartório de Registro de Imóveis, Sindicato dos Trabalhadores Agricultores Familiares (STAF), Escritório Municipal da EMATER e Imobiliária Oliveira.

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 **01/01/2021**. 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 **04/01/2021 R\$ 139,02**; 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 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 publicação; **04/01/2021** pelo fato de ser o primeiro dia do ano com cotação do valor da soja.

Rud.



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

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	-	-	-	-	-	-
MPA	-	-	-	-	-	-
EMATER						
Cartório Registro Imóveis	-	-	-	-	-	-
Setor Cadastro e Tributação	46.605,94	32.029,79	21.368,92	21.368,92	21.368,92	10.684,46
Imobiliária Ponto Certo	105.000,00	75.000,00	52.500,00	37.500,00	30.000,00	18.000,00
Imobiliária Bock	94.812,00	67.158,50	47.089,96	33.184,20	22.122,80	17.698,24
Imobiliária Oliveira	-	-	-	-	-	-
Sindicato Rural	27.937,95	20.243,00	13.268,05	12.556,59	8.917,81	5.379,47
RAMT/RS	95.529,05	70.754,04	55.861,27	-	-	-
VTN médio R\$	78.982,33	56.647,44	40.319,63	27.276,56	21.745,86	14.191,35

Ass:



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\$ **78.982,33** (setenta e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e três centavos);

II-lavoura- aptidão regular: R\$ **56.647,44** (cinquenta e seis mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos);

III- lavoura- aptidão restrita: R\$ **40.319,63** (quarenta mil, trezentos e dezenove reais e sessenta e três centavos);

IV- pastagem plantada: R\$ **27.276,56** (vinte e sete mil, duzentos e setenta e seis reais e cinquenta e seis centavos);

V- silvicultura ou pastagem natural: R\$ **21.745,86** (vinte e um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e seis centavos);

VI- preservação da fauna ou flora: R\$ **14.191,35** (quatorze mil, cento e noventa e um reais e trinta e cinco centavos).

Nada mais.

Condor, 22 de março de 2021.

Rudi Eisenbach

Eng. Agr. Rudi Eisenbach
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 ELSENBACH 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: 18/01/2021 Prev.Fim: 30/04/2021 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 25/01/2021

<p>26/01/21</p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p><i>Rudi Elsenbach</i></p> <p>RUDI ELSENBACH</p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR</p> <p>Contratante</p>
-------------------------------------	--	--

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