



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:** 11699010

### 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 **03 de janeiro a 08 de março de 2022**.

#### 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 **08/03/2022**, 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**

*Rud*



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 Bock, Imobiliária Oliveira e Sindicato Rural.

*Ruedo*



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 Ponto Certo.

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](http://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, 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 **01/01/2022**. 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 **03/01/2022 R\$ 168,00**; 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; **03/01/2022** pelo fato de ser o primeiro dia do ano com cotação do valor da soja.

*Ruedi*



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	56.737,88	38.992,93	26.014,43	26.014,43	26.014,43	13.007,22
Imobiliária Ponto Certo	-	-	-	-	-	-
Imobiliária Bock	94.812,00	67.158,50	47.089,96	33.184,20	22.122,80	17.698,24
Imobiliária Oliveira	100.800,00	67.200,00	50.400,00	33.600,00	25.200,00	16.800,00
Sindicato Rural	28.217,00	20.445,00	13.400,00	12.682,00	9.007,00	8.200,00
RAMT/RS	115.442,97	85.503,38	67.506,07	-	-	-
VTN médio R\$	84.116,63	57.783,81	41.168,13	29.599,32	23.661,40	14.903,61

*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\$ 84.116,63** (oitenta e quatro mil, cento e dezesseis reais e sessenta e três centavos);
- II- lavoura - aptidão regular: **R\$ 57.783,81** (cinquenta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais e oitenta e um centavos);
- III- lavoura - aptidão restrita: **R\$ 41.168,13** (quarenta e um mil, cento e sessenta e oito reais e treze centavos);
- IV- pastagem plantada: **R\$ 29.599,32** (vinte e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e dois centavos);
- V- silvicultura ou pastagem natural: **R\$ 23.661,40** (vinte e três mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta centavos);
- VI- preservação da fauna ou flora: **R\$ 14.903,61** (quatorze mil, novecentos e três reais e sessenta e um centavos).

Nada mais.

Condor, 10 de março de 2022.

*Rudi Elsénbach*

---

Eng. Agr. Rudi Elsénbach  
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: elsenbachrudi@gmail.com  
 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 Honorários(R\$):  
 Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(R\$): 5.000,40 Ent.Classe: AEAPSC  
 Data Início: 19/01/2022 Prev.Fim: 30/04/2022

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

ART registrada (paga) no CREA-RS em 02/02/2022

<u>Condor, 02/02/2022</u> Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima <u>Rudi Elsenbach</u> RUDI ELSENBACH Profissional	De acordo  PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR Contratante
---	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.