



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:** 12371292

### 2) CONSIDERAÇÕES/ OBJETIVOS

Em virtude do ofício nº 065/2023/GP do Prefeito Municipal Sr. Valmir Land não concordando quanto ao Valor da Terra Nua-VTN foi elaborado novo laudo técnico em substituição ao anteriormente emitido em 08/03/2023. Considerando o ofício nº 065/2023/GP, a **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 01 de março de 2023**.

#### 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, caso desejarem colaborar, que devem protocolar, impreterivelmente, até **01/03/2023**, no setor de protocolos do Município, sua opinião quanto

*Rando*



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

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

**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 e Sindicato Rural.

Não informaram sua opinião: Movimento dos Pequenos Agricultores (MPA), Cartório de Registro de Imóveis, Sindicato dos Trabalhadores Agricultores Familiares (STAF),

*Rush*



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

Escritório Municipal da EMATER, Imobiliária Ponto Certo, Imobiliária Bock 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](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 **01/01/2023**. 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, foram utilizados como referência os praticados e divulgados pela Cotripal Agropecuária Cooperativa obtidos através de consulta efetuada anteriormente e no endereço eletrônico [www.cotripal.com.br](http://www.cotripal.com.br); o valor da soja em **30/11/2017** era **R\$ 63,54** e em **02/01/2023** **R\$ 171,00**. 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; **02/01/2023**, manhã, 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 aritmética** dos dados coletados.

**3.3) Dados coletados (alternativa 1):**

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	68.584,93	47.132,26	31.448,01	31.448,01	31.448,01	15.720,95
Imobiliária Ponto Certo	-	-	-	-	-	-
Imobiliária Bock	-	-	-	-	-	-
Imobiliária Oliveira	-	-	-	-	-	-
Sindicato Rural	28.230,00	20.460,00	13.415,00	12.690,00	9.012,00	8.210,00
RAMT/RS	117.504,45	87.030,23	68.711,53	-	-	-
VTN médio R\$	71.439,79	51.540,83	37.858,18	22.069,00	20.230,00	11.965,47

*Rubi*



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

Por outro lado, o Prefeito Municipal Sr. Valmir Land solicitou reavaliação do valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare apurado até então para 2023, constantes na tabela anterior (3.3- Dados coletados/alternativa 1), conforme ofício nº 065/2023/GP. Argumenta que não concorda com o valor apurado; que no VTN de 2022 houve a opinião de imobiliárias e em 2023, não; solicita que o laudo seja reavaliado e com base nas informações de 2022; dentre outros aspectos.

Em face do ofício, foi refeita a avaliação considerando as novas informações. Assim, consideraremos duas opções de metodologia. A alternativa 1, na qual o resultado é obtido com base em duas opiniões de levantamento efetuado no ano de 2023; alternativa 2, na qual o resultado obtido é com base em quatro opiniões de levantamento efetuado no ano de 2022 e necessita ser atualizado. Entendemos que a atualização do VTN que melhor reflete a situação é a variação dos preços da soja, conforme RAMT/RS. Nesse sentido, foram utilizados como referência os praticados e divulgados pela Cotripal Agropecuária Cooperativa obtidos através de consulta efetuada anteriormente e no endereço eletrônico [www.cotripal.com.br](http://www.cotripal.com.br); o valor da soja em **03/01/2022** era **R\$ 168,00** e em **02/01/2023** **R\$ 171,00**. Sendo corrigido o valor conforme essa variação, os quais serão transcritos na conclusão. Optamos por essas datas de referência pelo fato de ser o primeiro dia do ano com cotação do valor da soja.

Entendemos que o valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare apurado até então para 2023- alternativa 1, com base nos poucos dados disponíveis, é o que pode ser concluído e o resultado consideramos válido. No entanto, entendemos que duas opiniões coletadas (além do RAMT/RS) possuem uma representatividade menor em relação a quatro (além do RAMT/RS), podendo interferir no valor apurado do VTN e na sua confiabilidade. Assim, optamos por adotar os valores apurados pela alternativa 2 que, no nosso entendimento, são os que melhor representam e refletem a situação. A seguir dados coletados alternativa 2:

#### **3.4) Dados coletados (alternativa 2):**

Os dados foram coletados de **03 de janeiro a 08 de março de 2022**. 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.

*Reudi*



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

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 2022 médio R\$	84.116,63	57.783,81	41.168,13	29.599,32	23.661,40	14.903,61
VTN 2023 médio R\$	85.618,71	58.815,66	41.903,27	30.127,88	24.083,92	15.169,74

*Rudi*



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\$ **85.618,71** (oitenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e setenta e um centavos);

**II-lavoura - aptidão regular:** R\$ **58.815,66** (cinquenta e oito mil, oitocentos e quinze reais e sessenta e seis centavos);

**III- lavoura - aptidão restrita:** R\$ **41.903,27** (quarenta e um mil, novecentos e três reais e vinte e sete centavos);

**IV- pastagem plantada:** R\$ **30.127,88** (trinta mil, cento e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos);

**V- silvicultura ou pastagem natural:** R\$ **24.083,92** (vinte e quatro mil, oitenta e três reais e noventa e dois centavos);

**VI- preservação da fauna ou flora:** R\$ **15.169,74** (quinze mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e quatro centavos).

Nada mais.

Condor, 28 de abril de 2023.

*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:** 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  
**Finalidade:** OUTRAS FINALIDADES      **Vlr Contrato(R\$):** 5.000,40      **Honorários(R\$):**  
**Data Início:** 16/01/2023      **Prev.Fim:** 01/05/2023      **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 13/02/2023**

<u>Condor, 16/01/2023.</u> Local e Data	<u>Rudi Elsenbach</u> RUDI ELSENBACH Profissional	<u>[Assinatura]</u> De acordo PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR Contratante
--	---	---

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