



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: 13623978

2) CONSIDERAÇÕES/ OBJETIVOS

Considerando 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 26 de março de 2025**.

3.2) Metodologia:

Considerando a **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019**, a coleta dos dados foi através de opinião de corretores imobiliários, entidades que possuem conhecimento do mercado imobiliário, negócios efetuados conforme análise dos dados das guias de recolhimento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) do ano de **2024** junto ao Município, valores referência **ITBI/2025** do Município (Decreto Municipal nº **156/2024**), além do Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS. Os dados levantados constam na tabela seguinte.

Para a coleta dos dados, os selecionados foram notificados pelo Setor de Fiscalização. Todos foram informados que devem protocolar a resposta em até dez dias após o recebimento, no Setor de Protocolos do Município. Informando 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**

Rud



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

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 agrícolas.

As respostas protocoladas foram transcritas na tabela a seguir, conforme seu número de protocolo e dados informados. Também foram utilizados valores do Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul- RAMT/RS, publicados em março de 2023, obtidos através de consulta no endereço eletrônico www.incra.gov.br em 18/03/2024, obtendo cópia disponibilizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA. O mesmo foi analisado. Conforme consta no RAMT/RS, dentre outros

Rudi



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR

Secretaria Municipal da Agricultura e Desenvolvimento Rural

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 MERCADO REGIONAL DE TERRAS PLANALTO- MRT 02, 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: Agrícola/ Grãos soja/ Alta/ Palmeira das Missões e lavoura - aptidão boa; Agrícola/ Grãos soja/ Média/ Palmeira das Missões e lavoura - aptidão regular; Agrícola/ Grãos soja/ Baixa/ Palmeira das Missões e lavoura - aptidão restrita; Exploração Mista/ Diversificada/ Palmeira das Missões/ Limite superior e pastagem plantada; Exploração Mista/ Diversificada/ Palmeira das Missões/ Limite Inferior e silvicultura ou pastagem natural. Quanto aos valores referentes a preservação da fauna ou flora, não localizamos resultados. Tendo em vista que os dados foram levantados durante o **ano de 2022**, há a necessidade de atualizar esses dados para **01/01/2025**. 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, o RAMT/RS informa que o preço médio da época do levantamento era de **R\$ 172,75**. Optamos por utilizar o primeiro dia do ano com cotação do valor da soja como referência e os praticados e divulgados pela Cotripal Agropecuária Cooperativa; o valor da soja/manhã em **02/01/2025- R\$ 125,04**. Sendo corrigido o valor conforme essa variação, os quais serão transcritos na tabela deste laudo com base nos valores do VTN informados da região do planalto- MRT 02 que engloba o Município de Condor, sendo: Agrícola/ Grãos soja/ Alta/ Palmeira das Missões- **R\$ 144.074,24**; Agrícola/ Grãos soja/ Média/ Palmeira das Missões- **R\$ 105.148,93**; Agrícola/ Grãos soja/ Baixa/ Palmeira das Missões- **R\$ 73.801,99**; Exploração Mista/ Diversificada/ Palmeira das Missões/ Limite superior- **R\$ 51.741,29**; Exploração Mista/ Diversificada/ Palmeira das Missões/ Limite Inferior- **R\$ 38.243,56**.

3.4) Dados coletados:

O valor médio por aptidão agrícola do VTN por hectare apurado foi obtido pela média aritmética dos dados coletados.

Rudi



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

Informação/ Nº Protocolo	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\$
497/2025	125.000,00	95.000,00	75.000,00	65.000,00	60.000,00	55.000,00
493/2025	100.000,00	80.000,00	62.000,00	50.000,00	40.000,00	28.000,00
287/2025	93.780,00	75.024,00	62.520,00	37.512,00	25.008,00	12.504,00
425/2025	44.750,00	33.500,00	23.500,00	19.500,00	19.000,00	13.650,00
370/2025	95.000,00	68.000,00	48.000,00	34.000,00	22.000,00	17.000,00
379/2025	136.598,00	99.344,00	74.508,00	43.463,00	31.045,00	18.627,00
338/2025	90.000,00	72.000,00	42.000,00	50.000,00	18.000,00	12.000,00
396/2025	20.353,00	14.751,00	9.672,00	9.150,00	6.497,00	5.920,00
RAMT/RS	104.283,89	76.108,96	53.419,40	37.451,41	27.681,47	-
ITBI/2025	79.658,85	54.746,48	36.525,65	-	-	18.259,59
GUIAS ITBI	88.345,40	79.497,62	50.928,91	37.756,74	16.603,87	10.548,11
VTN 2025 médio R\$	88.888,10	67.997,46	48.915,81	38.383,32	26.583,53	19.150,87

4) CONCLUSÃO

O valor médio por aptidão agrícola do **VTN/2025** por hectare apurado é o seguinte:

I- lavoura - aptidão boa: R\$ **88.888,10** (oitenta e oito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e dez centavos);

II- lavoura - aptidão regular: R\$ **67.997,46** (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos);

III- lavoura - aptidão restrita: R\$ **48.915,81** (quarenta e oito mil, novecentos e quinze reais e oitenta e um centavos);

IV- pastagem plantada: R\$ **38.383,32** (trinta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos);

Ruel



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

V- silvicultura ou pastagem natural: R\$ **26.583,53** (vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e três centavos);

VI- preservação da fauna ou flora: R\$ **19.150,87** (dezenove mil, cento e cinquenta reais e oitenta e sete centavos).

Nada mais.

Condor, 27 de março de 2025.

Rudi Elsenbach

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



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS123699	Profissional: RUDI EISENBACH	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\$): 4.959,94 Honorários(R\$):
Data Início: 10/02/2025 Prev.Fim: 30/04/2025	Ent.Classe: AEAPSC

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	Imóveis Rurais		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 28/02/2025

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima RUDI EISENBACH Profissional	De acordo PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR Contratante
---------------------	---	---

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