



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Secretaria Municipal de Administração

PMSA OF N° 296/2022

Sant'Ana do Livramento, 16 de Maio de 2022.

Senhor Presidente:

Apraz-nos cumprimentar Vossa Excelência e, na oportunidade, em atenção ao “Pedido de Informação n° 130/2022”, de autoria do Vereador Enrique Civeira, conforme informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda, em anexo, as informações solicitadas.

Sendo o que tínhamos para o presente, aproveitamos a oportunidade para manifestar protestos de consideração e apreço.

ANA LUIZA MOURA TAROUÇO
Prefeita Municipal



Exmo. Sr.

Ver. AQUILES RODRIGUES PIRES

M.D Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Sant'Ana do Livramento – RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

PREFEITURA MUNICIPAL	
PROTOCOLO	AGOS
ENTRADA EM	13/05/22
SAÍDA EM:	
DESTINO:	Out

MEMORANDO Nº 312/2022

DA: Secretaria Municipal da Fazenda

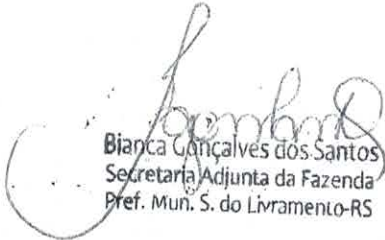
PARA: Secretaria Municipal de Administração

DATA: 13/05/2022

ASSUNTO: Resposta ao Pedido de Informação nº 130/2022

Em atenção ao Pedido de Informação nº 130/2022, encaminhado através do Memorando nº 309/2022 dessa Secretaria, enviamos, em anexo, Laudo Técnico de Avaliação - VTN 2022.

Atenciosamente,


Bianca Gonçalves dos Santos
Secretaria Adjunta da Fazenda
Pref. Mun. S. do Livramento-RS

Dyaneide
Santa Helena
Secretaria M. Azevedo
Secretaria Geral de Governo
Av. 820, 302
Pref. Mun. S. do Livramento-RS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

ENGENHEIRO CIVIL MIGUEL ÂNGELO PERES PEREIRA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
LTA 001/2022 M-SEFAZ

VTN 2022

VTN - VALOR DA TERRA NUA

SANT'ANA DO LIVRAMENTO
ABR - 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

Sumário

1. Identificação do Solicitante	03
2. Objetivo da Avaliação	03
3. Princípios e Ressalvas	05
4. Limitações de Responsabilidade	05
5. Objeto	05
6. Identificação, Localização e Caracterização	06
7. Caracterização da Região	06
8. Infraestrutura	07
9. Identificação do Método utilizado e fundamentação	08
10. Pesquisa de Valores e Memória de Cálculo	08
11. Determinação do Valor do Imóvel	19
12. Conclusão	20



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
LTA 001/2022 M-SEFAZ
VTN 2022

1. Identificação do Solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Prefeita Ana Luíza Moura Tarouco
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Secretária Gisela Alvarez
Convênio ITR - RFB

2. Objetivo da Avaliação

Estabelecer o valor médio de mercado, por hectare e por tipologia, dos imóveis rurais do Município de Sant'Ana do Livramento em cumprimento à IN RFB Nº1877 de 14/03/2019, publicada no DOU de 15/03/2019, seção 1, página 20, que Dispõe sobre a prestação de informações sobre **Valor da Terra Nua** à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

A supracitada Instrução Normativa disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Para efeito do disposto na Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

O Município, de acordo com o Convênio firmado com a RFB tem, entre outras obrigações, que fornecer as informações que servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no seu território.

As informações referidas devem ser compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e ao correspondente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-RS), que se responsabiliza tecnicamente pelo trabalho aqui apresentado.

Para fins do disposto na Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pelo Avaliador, que deve:

- I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;
- II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do Município, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e
- III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município.

O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" – LAB, deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

As informações prestadas pelo Município na forma da Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no site da RFB na Internet, disponível no endereço www.gov.br/receitafederal/pt-br, com utilização do certificado



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

digital do ente federado (Prefeita), até o último dia útil do mês de abril de cada ano.
(Redação dada pela Instrução Normativa RFB nº2018, de 31 de março de 2021)

3. Princípios e Ressalvas

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- a. O presente Laudo Técnico de Avaliação atende as especificações e critérios estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, mais especificamente ao contido nas NBR 14.653-1 2001 – Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14.653-4 2004 – Avaliação de Bens Parte 3: Imóveis rurais;
- b. O consultor avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e também dele não auferir qualquer vantagem;
- c. O relatório foi elaborado por Engenheiro Civil da Secretaria da Fazenda e este responde pelas análises e respectivas conclusões;
- d. No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão apontadas neste relatório;
- e. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.

4. Limitações de Responsabilidade

Para a elaboração deste Laudo, o Engenheiro Civil da Secretaria da Fazenda utilizou informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração ou obtidos das fontes mencionadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data (27, 28 e 29/04/2022), de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, volumes de negócios, participações, receitas, impostos, margens operacionais, etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

5. Objeto

É objeto da presente avaliação o VTN – Valor da Terra Nua dos imóveis rurais do Município de Sant'Ana do Livramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

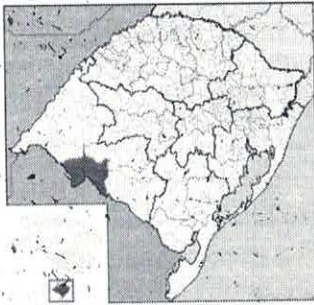
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

6. Identificação, Localização e Caracterização

Sant'Ana do Livramento é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localiza-se a uma latitude 30°53'27" sul e a uma longitude 55°31'58" oeste, estando a uma altitude de 208 metros e a uma distância de 498 km da capital Porto Alegre, a 500 km de Montevidéu (capital do Uruguai), 634 km de Buenos Aires (capital da Argentina), 2 434 km de Brasília (capital do Brasil) e 380 km do porto de Rio Grande. Com uma área de 6.946,407 km², tem a segunda maior extensão territorial entre os municípios do Rio Grande do Sul. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, é de 75.647 habitantes. Faz parte da Região da Campanha, destacando-se na pecuária (bovinos e ovinos) e na produção de arroz e soja. Mais recentemente, vem ampliando a produção frutífera, com destaque para a vitivinicultura. Em 2009, foi declarada oficialmente pelo governo brasileiro como a cidade-símbolo da integração brasileira com os países membros do Mercosul.



Fontes: https://pt.wikipedia.org/wiki/Sant'Ana_do_Livramento
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santana-do-livramento/panorama>

7. Caracterização da Região

A Área Rural é a parcela do território municipal (99,5%), excluída a Zona Urbana (0,5%), destinada às atividades com predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e, principalmente, toda a gama de atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária bem como a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural.

A Área Rural está dividida em 7 (sete) Distritos, conforme Lei Municipal nº2.555, de 29 de novembro de 1989, conforme Anexo III do PDP, LC 45/2006 – Distritos, Mapa 4:

- 1º Distrito Livramento,
- 2º Distrito Upamaroty,
- 3º Distrito Ibicuí,
- 4º Distrito Pampeiro,
- 5º Distrito São Diogo,
- 6º Distrito Espinilho,
- 7º Distrito Cati.

Para efeitos de planejamento, a Área Rural do Município fica subdividida nas seguintes Zonas, conforme Mapa 6 - PDP, LC 45/2006, que correspondem as parcelas do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

território com uso e ocupação de características comuns e às quais se aplica o regime de Usos da Área Rural apresentado no Título V – Do Plano Regulador:

Zona do Basalto - ZB

Unidade Pedregal - UP

Unidade Escobar – EU

Zona do Arenito - ZA

Unidade São Pedro - USP

Unidade Livramento - UL

Unidade Ponche Verde - UPV

Unidade Santa Maria - USM

Unidade Vacacaí - UV

As Zonas deverão corresponder ao somatório dos Setores Censitários e terão por funções simultâneas:

1. Servir como base organizacional e administrativa;
2. Servir como base de informações estatísticas;
3. Qualificar um determinado espaço urbano ou rural.

As Unidades em que as Zonas do Basalto e do Arenito se dividem serão regulamentadas por decreto do executivo após apreciação do **Zoneamento Ecológico Econômico pelo Conselho de Planejamento da Cidade.**

8. Infraestrutura

A infraestrutura principal para as atividades produtivas do Setor Primário são as Estradas Municipais, Estaduais e Federais.

Desnecessário abordar neste documento as condições das estradas cuja manutenção depende da aplicação de recursos do Município.

É fator modificador do VTN das propriedades rurais a localização, condição de acesso, valorizando quando perto do centro urbano ou lindeiras/próximas aos asfaltos (BR 158 e 293) ou Rodovias Estaduais (RS) e desvalorizando quando afastadas do centro urbano ou limitadas a acesso por Estradas Municipais (SLI) ou Vicinais, Carreadores (corredores) ou servidões de passagem.

Relativamente a esse quesito, este documento deixa a desejar, uma vez que a inclusão desse fator na ponderação dos VTN's requer, por um lado, a criação de um Cadastro Multifinalitário Rural (não existe um Cadastro Multifinalitário Urbano, ainda) e, por outro lado, a geração de VTN's por localidade, o que ainda não está contemplado no sistema de informação dos valores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

Dessa forma, as médias são feitas levando em conta os valores de todas as áreas e tipologias, gerando o VTN da área LAB – Lavoura Aptidão Boa (maior valor adotado para VTN) e aplicando os percentuais já estabelecidos para as demais.

Relativamente as Estradas Municipais pensamos o PMAER.

9. Identificação do Método utilizado e fundamentação

Para a avaliação do VTN, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado (este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes e são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e, com base nestes dados, determina-se o valor unitário, do hectare, a ser aplicado), homogeneizando (conforme a NBR-14.653-3:2011 ABNT) e identificando os parâmetros que influenciam na formação do valor. E com um estudo estatístico, utilizando o método da Amplitude Interquartil, para identificar possíveis valores discrepantes, o qual se baseia em dados de imóveis similares, quanto às suas características e valores, foi obtido o valor unitário por hectare. Originando um resultado final com nível de rigor "normal". O VTN foi avaliado pelo profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, não houve vistoria haja vista o método adotado e a avaliação em "massa".

10. Pesquisa de Valores e Memórias de Cálculo

A pesquisa teve como fonte de referência diversas imobiliárias da Cidade, conforme citado nas respectivas planilhas, utilizou-se o banco de dados do ITBI da Prefeitura Municipal de Sant'Ana do Livramento e, também, informações de Prefeituras de Municípios próximos, com estrutura fundiária rural semelhante e usos similares.

Trabalhou-se com os dados disponíveis.

A pesquisa dos elementos obedeceu ao nível do rigor da avaliação pretendida.

Cálculo do Valor de imóvel pelo método comparativo direto. Homogeneização dos Valores em torno da média. Exclusão dos valores que extrapolam.

TABELA 1: IMÓVEIS À VENDA - IMOBILIÁRIAS LOCAIS

	VALOR (R\$)	LOCALIDADE	DISTÂNCIA (Km)	ÁREA (ha)	R\$/hectare	APTIDÃO	CÓDIGO	IMOBILIÁRIA
1	R\$ 1.100.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$ 22.916,67	N CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
2	R\$ 1.680.000,00	N CONSTA	N CONSTA	48,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0021	ROBERTA FAGUNDES
3	R\$ 2.610.000,00	N CONSTA	N CONSTA	87,00	R\$ 30.000,00	SOJA	cmp01	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
4	R\$ 3.045.000,00	N CONSTA	N CONSTA	87,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0028	ROBERTA FAGUNDES
5	R\$ 1.920.000,00	SARANDI	8 (chão) + ? (asfalto)	120,00	R\$ 16.000,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS
6	R\$ 5.000.000,00	N CONSTA	N CONSTA	125,00	R\$ 40.000,00	SOJA	FA0049	ROBERTA FAGUNDES
7	R\$ 5.180.000,00	N CONSTA	15 (chão) + ? (asfalto)	148,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0048	ROBERTA FAGUNDES
8	R\$ 1.700.000,00	CONCEIÇÃO	60	170,00	R\$ 10.000,00	SOJA		FABIANA ROLIM
9	R\$ 7.350.000,00	N CONSTA	N CONSTA	210,00	R\$ 35.000,00	SOJA	cam05	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
10	R\$ 6.300.000,00	N CONSTA	N CONSTA	210,00	R\$ 30.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0035	ROBERTA FAGUNDES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
 (Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
 Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
 Gabinete da Secretária

11	R\$	3.850.000,00	Ń CONSTA	65	247,00	R\$	15.587,04	PECUÁRIA	FA0047	ROBERTA FAGUNDES
12	R\$	9.450.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	270,00	R\$	35.000,00	SOJA	FA0051	ROBERTA FAGUNDES
13	R\$	8.702.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	458,00	R\$	19.000,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES
14	R\$	12.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	480,00	R\$	25.000,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES
15	R\$	11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$	22.000,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
16	R\$	11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$	22.000,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES
17	R\$	7.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	700,00	R\$	10.000,00	PECUÁRIA	FA0043	ROBERTA FAGUNDES
18	R\$	14.280.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	714,00	R\$	20.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES
19	R\$	60.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.080,00	R\$	55.555,56	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0008	ROBERTA FAGUNDES
20	R\$	14.400.000,00	Ń CONSTA	35 (chá) + 7 (asfalto)	1.200,00	R\$	12.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0012	ROBERTA FAGUNDES
21	R\$	19.000.000,00	SARANDI	6 (chá) + 17 (asfalto)	1.300,00	R\$	14.615,38	PECUÁRIA	42	LEVY IMÓVEIS
22	R\$	29.450.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.550,00	R\$	19.000,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES
23	R\$	68.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.960,00	R\$	34.693,88	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0042	ROBERTA FAGUNDES
24	R\$	21.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	2.300,00	R\$	9.130,43	PECUÁRIA	FA0019	ROBERTA FAGUNDES
	R\$	325.413.000,00			14.530,00	R\$	22.395,94	Média Aritmética Simples		
						(-)30%	R\$ 15.677,16	30% Abaixo		
						(+)30%	R\$ 29.114,72	30% Acima		

	VALOR (R\$)	LOCALIDADE	DISTÂNCIA (Km)	ÁREA (ha)	R\$/hectare	APTIDÃO	CÓDIGO	IMOBILIÁRIA
1	R\$ 1.100.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$ 22.916,67	Ń CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
2	R\$ 1.680.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	48,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0021	ROBERTA FAGUNDES
3	R\$ 2.610.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	87,00	R\$ 30.000,00	SOJA	cmp01	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
4	R\$ 3.045.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	87,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0028	ROBERTA FAGUNDES
5	R\$ 1.920.000,00	SARANDI	8 (chá) + 7 (asfalto)	120,00	R\$ 16.000,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS
6	R\$ 5.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	125,00	R\$ 40.000,00	SOJA	FA0049	ROBERTA FAGUNDES
7	R\$ 5.180.000,00	Ń CONSTA	15 (chá) + 7 (asfalto)	148,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0048	ROBERTA FAGUNDES
8	R\$ 1.700.000,00	CONCEIÇÃO	60	170,00	R\$ 10.000,00	SOJA		FABIANA ROLIM
9	R\$ 7.350.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	210,00	R\$ 35.000,00	SOJA	cam05	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
10	R\$ 6.300.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	210,00	R\$ 30.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0035	ROBERTA FAGUNDES
11	R\$ 3.850.000,00	Ń CONSTA	65	247,00	R\$ 15.587,04	PECUÁRIA	FA0047	ROBERTA FAGUNDES
12	R\$ 9.450.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	270,00	R\$ 35.000,00	SOJA	FA0051	ROBERTA FAGUNDES
13	R\$ 8.702.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	458,00	R\$ 19.000,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES
14	R\$ 12.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	480,00	R\$ 25.000,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES
15	R\$ 11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$ 22.000,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
16	R\$ 11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$ 22.000,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES
17	R\$ 7.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	700,00	R\$ 10.000,00	PECUÁRIA	FA0043	ROBERTA FAGUNDES
18	R\$ 14.280.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	714,00	R\$ 20.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES
19	R\$ 60.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.080,00	R\$ 55.555,56	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0008	ROBERTA FAGUNDES
20	R\$ 14.400.000,00	Ń CONSTA	35 (chá) + 7 (asfalto)	1.200,00	R\$ 12.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0012	ROBERTA FAGUNDES
21	R\$ 19.000.000,00	SARANDI	6 (chá) + 17 (asfalto)	1.300,00	R\$ 14.615,38	PECUÁRIA	42	LEVY IMÓVEIS
22	R\$ 29.450.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.550,00	R\$ 19.000,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES
23	R\$ 68.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.960,00	R\$ 34.693,88	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0042	ROBERTA FAGUNDES
24	R\$ 21.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	2.300,00	R\$ 9.130,43	PECUÁRIA	FA0019	ROBERTA FAGUNDES
	R\$ 325.413.000,00			14.530,00	R\$ 22.395,94	Média Aritmética Simples		

	VALOR (R\$)	LOCALIDADE	DISTÂNCIA (Km)	ÁREA (ha)	R\$/hectare	APTIDÃO	CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	
1	R\$ 1.100.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$ 22.916,67	Ń CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS	
5	R\$ 1.920.000,00	SARANDI	8 (chá) + 7 (asfalto)	120,00	R\$ 16.000,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS	
13	R\$ 8.702.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	458,00	R\$ 19.000,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES	
14	R\$ 12.000.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	480,00	R\$ 25.000,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES	
15	R\$ 11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$ 22.000,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS	
16	R\$ 11.198.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	509,00	R\$ 22.000,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES	
18	R\$ 14.280.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	714,00	R\$ 20.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES	
22	R\$ 29.450.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	1.550,00	R\$ 19.000,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES	
	R\$ 89.848.000,00			4.388,00	R\$ 20.475,84	Média Aritmética Simples			
					(-)30%	R\$ 14.333,09	30% Abaixo		
					(+)30%	R\$ 26.618,60	30% Acima		
					ok!				

Esta primeira análise leva em consideração os imóveis disponíveis para venda nas imobiliárias locais, com uma amostra de 24 áreas (todas as disponíveis), chega-se, com aplicação do método estatístico e exclusão dos imóveis "afastados" em 30% da tendência central, em um valor médio de **R\$ 20.475,84** por hectare.

TABELA 2: IMÓVEIS À VENDA IMOBILIÁRIAS LOCAIS

EXCLUÍDOS VALORES MAIORES OU IGUAIS A 35.000

	VALOR (R\$)	LOCALIDADE	DISTÂNCIA (Km)	ÁREA (ha)	R\$/hectare	APTIDÃO	CÓDIGO	IMOBILIÁRIA
1	R\$ 1.100.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$ 22.916,67	Ń CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
2	R\$ 1.700.000,00	CONCEIÇÃO	60	170,00	R\$ 10.000,00	SOJA		FABIANA ROLIM
3	R\$ 1.920.000,00	SARANDI	8 (chá) + 7 (asfalto)	120,00	R\$ 16.000,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS
4	R\$ 2.610.000,00	Ń CONSTA	Ń CONSTA	87,00	R\$ 30.000,00	SOJA	cmp01	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
5	R\$ 3.850.000,00	Ń CONSTA	65	247,00	R\$ 15.587,04	PECUÁRIA	FA0047	ROBERTA FAGUNDES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo, da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
 (Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
 Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
 Gabinete da Secretária

6	R\$	6.300.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	210,00	R\$	30.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0035	ROBERTA FAGUNDES
7	R\$	7.000.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	700,00	R\$	10.000,00	PECUÁRIA	FA0043	ROBERTA FAGUNDES
8	R\$	8.702.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	458,00	R\$	19.000,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES
9	R\$	11.198.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	22.000,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
10	R\$	11.198.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	22.000,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES
11	R\$	12.000.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	480,00	R\$	25.000,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES
12	R\$	14.280.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	714,00	R\$	20.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES
13	R\$	14.400.000,00	Ñ CONSTA	35 (chão) + ? (asfalto)	1.200,00	R\$	12.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0012	ROBERTA FAGUNDES
14	R\$	19.000.000,00	SARANDI	5 (chão) + 17 (asfalto)	1.300,00	R\$	14.615,38	PECUÁRIA	42	LEVY IMÓVEIS
15	R\$	21.000.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	2.300,00	R\$	9.130,43	PECUÁRIA	FA0019	ROBERTA FAGUNDES
16	R\$	29.450.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.550,00	R\$	19.000,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES
17	R\$	68.000.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.960,00	R\$	34.693,88	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0042	ROBERTA FAGUNDES
	R\$	233.708.000,00			12.562,00	R\$	18.604,36	Média Aritmética Simples		

TABELA 3: IMÓVEIS À VENDA IMOBILIÁRIAS LOCAIS

REDUZIDOS EM 30% OS VALORES PARA EXCLUSÃO DE QUAISQUER BENEFITÓRIAS.

1	R\$	770.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$	16.041,67	Ñ CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
2	R\$	1.190.000,00	CONCEIÇÃO	60	170,00	R\$	7.000,00	SOJA		FABIANA ROLIM
3	R\$	1.344.000,00	SARANDI	8 (chão) + ? (asfalto)	120,00	R\$	11.200,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS
4	R\$	1.827.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	87,00	R\$	21.000,00	SOJA	cmp01	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
5	R\$	2.695.000,00	Ñ CONSTA	65	247,00	R\$	10.910,93	PECUÁRIA	FA0047	ROBERTA FAGUNDES
6	R\$	4.410.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	210,00	R\$	21.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0035	ROBERTA FAGUNDES
7	R\$	4.900.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	700,00	R\$	7.000,00	PECUÁRIA	FA0043	ROBERTA FAGUNDES
8	R\$	6.091.400,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	458,00	R\$	13.300,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES
9	R\$	7.838.600,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	15.400,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
10	R\$	7.838.600,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	15.400,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES
11	R\$	8.400.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	480,00	R\$	17.500,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES
12	R\$	9.996.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	714,00	R\$	14.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES
13	R\$	10.080.000,00	Ñ CONSTA	35 (chão) + ? (asfalto)	1.200,00	R\$	8.400,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0012	ROBERTA FAGUNDES
14	R\$	13.300.000,00	SARANDI	6 (chão) + 17 (asfalto)	1.300,00	R\$	10.230,77	PECUÁRIA	42	LEVY IMÓVEIS
15	R\$	14.700.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	2.300,00	R\$	6.391,30	PECUÁRIA	FA0019	ROBERTA FAGUNDES
16	R\$	20.615.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.550,00	R\$	13.300,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES
17	R\$	47.600.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.960,00	R\$	24.285,71	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0042	ROBERTA FAGUNDES
	R\$	163.595.600,00			12.562,00	R\$	13.023,05	Média Aritmética Simples		

(-)30% R\$ 9.116,14 30% Abaixo
 (+)30% R\$ 16.329,97 30% Acima

1	R\$	770.000,00	MADUREIRA	35	48,00	R\$	16.041,67	Ñ CONSTA	cam04	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
2	R\$	1.190.000,00	CONCEIÇÃO	60	170,00	R\$	7.000,00	SOJA		FABIANA ROLIM
3	R\$	1.344.000,00	SARANDI	8 (chão) + ? (asfalto)	120,00	R\$	11.200,00	PECUÁRIA	43	LEVY IMÓVEIS
4	R\$	1.827.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	87,00	R\$	21.000,00	SOJA	cmp01	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
5	R\$	2.695.000,00	Ñ CONSTA	65	247,00	R\$	10.910,93	PECUÁRIA	FA0047	ROBERTA FAGUNDES
6	R\$	4.410.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	210,00	R\$	21.000,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0035	ROBERTA FAGUNDES
7	R\$	4.900.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	700,00	R\$	7.000,00	PECUÁRIA	FA0043	ROBERTA FAGUNDES
8	R\$	6.091.400,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	458,00	R\$	13.300,00	PECUÁRIA	FA0018	ROBERTA FAGUNDES
9	R\$	7.838.600,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	15.400,00	SOJA - PECUÁRIA	cam07	MARCELLO FERRAZ IMÓVEIS
10	R\$	7.838.600,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	509,00	R\$	15.400,00	SOJA	FA0033	ROBERTA FAGUNDES
11	R\$	8.400.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	480,00	R\$	17.500,00	PECUÁRIA	FA0005	ROBERTA FAGUNDES
12	R\$	9.996.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	714,00	R\$	14.000,00	PECUÁRIA	FA0040	ROBERTA FAGUNDES
13	R\$	10.080.000,00	Ñ CONSTA	35 (chão) + ? (asfalto)	1.200,00	R\$	8.400,00	SOJA - PECUÁRIA	FA0012	ROBERTA FAGUNDES
14	R\$	13.300.000,00	SARANDI	6 (chão) + 17 (asfalto)	1.300,00	R\$	10.230,77	PECUÁRIA	42	LEVY IMÓVEIS
15	R\$	14.700.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	2.300,00	R\$	6.391,30	PECUÁRIA	FA0019	ROBERTA FAGUNDES
16	R\$	20.615.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.550,00	R\$	13.300,00	PECUÁRIA	FA0034	ROBERTA FAGUNDES
17	R\$	47.600.000,00	Ñ CONSTA	Ñ CONSTA	1.960,00	R\$	24.285,71	ARROZ - SOJA - PECUÁRIA	FA0042	ROBERTA FAGUNDES
	R\$	163.595.600,00			12.562,00	R\$	13.023,05	Média Aritmética Simples		

(-)30% R\$ 9.045,28 30% Abaixo
 (+)30% R\$ 16.798,38 30% Acima

ok!

As tabelas 2 e 3 representam a aplicação de dois critérios de correção. O primeiro consiste na exclusão dos valores por hectare maiores ou iguais a 35 mil reais porque representam valores incompatíveis com a realidade do mercado (os dados utilizados são de ofertas de áreas, não de negócios realizados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

O segundo critério de correção, aplicado de acordo com a NBR, consiste em reduzir do valor total o valor de quaisquer possíveis benfeitorias, uma vez que o valor buscado é o da Terra Nua – VTN. Dessa forma, arbitrou-se em 30% do valor total o valor das benfeitorias. Num exemplo: Em uma propriedade rural cujo preço de venda é 10 milhões de reais, considerou-se 3 milhões de benfeitorias (cercas, mangueiras, casa, galpão, acesso, poços ...).

Com essas considerações, chegou-se a um valor médio da hectare de **R\$12.921,83**.

Ressalte-se que o "grau" de precisão obtido admite, de acordo com a NBR, uma margem de 15% de variação.

TABELA 4: VALOR DA TERRA NUA PARA ITR - LIVRAMENTO

TABELA DE VALORES EM R\$ POR HECTARE

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2021	R\$ 8.844,13	R\$ 8.025,92	R\$ 7.046,84	R\$ 8.311,08	R\$ 7.761,05	R\$ 615,70
2020	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 500,00
2019	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 500,00
2018	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 7.033,34
2017	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 7.033,34

1,231390529
0,231390529
0,057847632
R\$ 9.355,74

2021 : 2018 = Taxa Acumulada
Aumento acumulado dos últimos 4 anos
Aumento médio anual
Valor Atualizado do VTN com o percentual calculado

23,14%
5,78%

PERCENTUAL (FIXO) PRATICADO ENTRE AS "TIPOLOGIAS" EM COMPARAÇÃO À LAB

2021	91%	80%	94%	88%	7%
2020	91%	80%	94%	88%	7%

LAB = Lavoura Aptidão Boa

2022	R\$ 10.416,62	R\$ 9.452,93	R\$ 8.299,77	R\$ 9.788,79	R\$ 9.140,96	R\$ 725,17
------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

A Tabela 4 mostra a "evolução" do VTN no Município de Sant'Ana do Livramento, evidenciando que os valores permaneceram "congelados" de 2017 à 2020.

Em 2021, conforme o Parecer Técnico VTN 2021 da Prefeitura, foi aplicado o IGP-M acumulado de janeiro a dezembro do ano anterior (2020), aplicando-se, dessa forma o índice de correção previsto na Legislação Municipal para correção de tributos e que ficou em 23,139%.

A projeção simples do percentual médio de correção dos últimos 4 anos (5,78%) resultaria em um VTN 2022 "corrigido" de **R\$9.355,74** enquanto, na última linha, temos o valor corrigido pelo IGP-M acumulado no ano passado, janeiro à dezembro de 2021, cujo valor percentual é de 17,78%, o que resultaria em um VTN "corrigido" de **R\$10.416,62**.

Saliento que as projeções são feitas, sempre, sobre o VTN da tipologia LAB – Lavoura Aptidão Boa, uma vez que restou comprovado (Tabela 4) que os demais VTN's são percentuais "fixos" do LAB.

TABELA 5: VALOR DA TERRA NUA PARA ITR - ROSÁRIO

TABELA DE VALORES EM R\$ POR HECTARE

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2021	R\$ 10.479,55	R\$ 8.321,32	R\$ 7.658,76	R\$ 6.731,96	R\$ 5.302,99	R\$ 3.450,00
2020	R\$ 7.284,00	R\$ 6.571,00	R\$ 5.556,00	R\$ 4.892,00	R\$ 4.073,00	R\$ 3.380,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
 (Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
 Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
 Gabinete da Secretária

2019	R\$ 7.284,00	R\$ 6.571,00	R\$ 5.556,00	R\$ 4.892,00	R\$ 4.073,00	R\$ 3.380,00
2018	R\$ 5.564,00	R\$ 5.008,00	R\$ 4.452,00	R\$ 4.173,00	R\$ 3.938,00	R\$ 2.504,00
2017	R\$ 5.200,00	R\$ 4.680,00	R\$ 4.160,00	R\$ 3.900,00	R\$ 3.680,00	R\$ 2.340,00
2016	R\$ 4.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 1.800,00

1,883456147
 0,883456147
 0,220864037
 R\$ 12.794,11

88,35%
 22,09%

2021 : 2018 = Taxa Acumulada
 Aumento acumulado dos últimos 4 anos
 Aumento médio anual
 Valor Atualizado do VTN com o percentual calculado

PERCENTUAL PRATICADO ENTRE AS "TIPOLOGIAS" EM COMPARAÇÃO À LAB

2021	79%	73%	64%	51%	33%
2020	90%	76%	67%	56%	46%
2019	90%	76%	67%	56%	46%
2018	90%	80%	75%	71%	45%
2017	90%	80%	75%	71%	45%
2016	90%	80%	75%	70%	45%

LAB = Lavoura Aptidão Boa

PERCENTUAL DE AUMENTO PRATICADO EM 2021 - DIFERIDO

144%	127%	138%	138%	130%	102%
------	------	------	------	------	------

A Tabela 5 mostra a "evolução" do VTN no Município de Rosário do Sul, evidenciando que os valores permaneceram "congelados" em 2020. O valor praticado em Rosário, no ano de 2021, foi 18,49% maior do que o praticado em Sant'Ana do Livramento. Também se pode observar que, em 2021, houve, em relação aos anos anteriores, uma correção "diferida" nas tipologias, alterando os percentuais praticados em anos anteriores.

TABELA 6: VALOR DA TERRA NUA PARA ITR - QUARÁI

TABELA DE VALORES EM R\$ POR HECTARE

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2021	R\$ 5.665,42	R\$ 4.405,33	R\$ 3.525,16	R\$ 4.009,04	R\$ 3.897,02	R\$ 4.009,29
2020	R\$ 5.665,42	R\$ 4.405,33	R\$ 3.525,16	R\$ 4.009,04	R\$ 3.897,02	R\$ 4.009,29

PERCENTUAL PRATICADO ENTRE AS "TIPOLOGIAS" EM COMPARAÇÃO À LAB

2021	78%	62%	71%	69%	71%
------	-----	-----	-----	-----	-----

LAB = Lavoura Aptidão Boa

A Tabela 6 mostra a "evolução" do VTN no Município de Quarái. Como se pode observar, o valor praticado para o VTN em 2021 foi de 64,05% do valor adotado em Sant'Ana do Livramento. Também é possível verificar o "congelamento" do VTN de 2020 para 2021.

TABELA 7: VALOR DA TERRA NUA PARA ITR - SÃO GABRIEL

TABELA DE VALORES EM R\$ POR HECTARE

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2021	R\$ 13.801,17	R\$ 11.710,01	R\$ 9.340,13	R\$ 10.176,56	R\$ 8.921,91	R\$ 6.412,62
2020	R\$ 12.772,17	R\$ 10.836,99	R\$ 8.643,79	R\$ 9.417,87	R\$ 8.256,76	R\$ 5.934,54
2019	R\$ 12.772,17	R\$ 10.836,99	R\$ 8.643,79	R\$ 9.417,87	R\$ 8.256,76	R\$ 5.934,54
2018	R\$ 12.307,00	R\$ 10.442,30	R\$ 8.328,98	R\$ 9.074,86	R\$ 7.956,04	R\$ 5.718,40

1,121408142
 0,121408142
 0,030352035
 R\$ 14.220,06

12,14%
 3,04%

2021 : 2018 = Taxa Acumulada
 Aumento acumulado dos últimos 4 anos
 Aumento médio anual
 Valor Atualizado do VTN com o percentual calculado

PERCENTUAL (FIXO) PRATICADO ENTRE AS "TIPOLOGIAS" EM COMPARAÇÃO À LAB

2021	85%	68%	74%	65%	46%
2020	85%	68%	74%	65%	46%
2019	85%	68%	74%	65%	46%
2018	85%	68%	74%	65%	46%

LAB = Lavoura Aptidão Boa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

A Tabela 7 mostra a "evolução" do VTN no Município de São Gabriel, evidenciando que os valores permaneceram "congelados" de 2019 para 2020. O valor praticado em São Gabriel, no ano de 2021, foi 56,05% maior do que o praticado em Sant'Ana do Livramento. Também se pode observar que os percentuais entre as tipologias são mantidos constantes e inalterados.

TABELA 8: VALOR NEGOCIADO EM 2021 - FONTE ITBI - LIVRAMENTO

	LOCALIDADE	ÁREA (ha)	VALOR	R\$/hectare
1	Álvaro Crespó	106,22	R\$ 1.202.792,43	R\$ 11.323,97
2	Bom Despacho	198,74	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.057,28
3	Carcávio	7,74	R\$ 87.670,17	R\$ 11.323,97
4	Cati	195,02	R\$ 1.656.037,66	R\$ 8.491,63
5	Cati	165,01	R\$ 1.402.582,40	R\$ 8.500,00
6	Cati	33,00	R\$ 280.116,33	R\$ 8.488,37
7	Cerro Chato	7,58	R\$ 53.813,60	R\$ 7.095,67
8	Cerro do Caqueiro	7,39	R\$ 100.000,00	R\$ 13.532,53
9	Cerro do Chapéu	8,88	R\$ 83.812,85	R\$ 9.434,84
10	Cerro do Chapéu	3,15	R\$ 29.694,12	R\$ 9.434,84
11	Cerro do Chapéu	4,44	R\$ 41.108,44	R\$ 9.255,25
12	Cerro do Raio	30,34	R\$ 290.000,00	R\$ 9.557,45
13	Conceição	79,69	R\$ 751.864,67	R\$ 9.434,87
14	Coxilha Negra	169,53	R\$ 1.503.560,61	R\$ 8.868,92
15	Coxilha Santo Inácio	81,05	R\$ 785.000,00	R\$ 9.685,80
16	Espinilho-Galpões	18,66	R\$ 133.000,00	R\$ 7.126,78
17	Faxina	32,23	R\$ 421.210,00	R\$ 13.069,88
18	Faxina	100,02	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.997,36
19	Florentina	4,82	R\$ 75.000,00	R\$ 15.558,55
20	Florentina	350,06	R\$ 4.400.000,00	R\$ 12.569,29
21	Florentina	3,43	R\$ 60.000,00	R\$ 17.516,58
22	Florentina	9,55	R\$ 95.000,00	R\$ 9.947,64
23	Florentina	26,29	R\$ 342.000,00	R\$ 13.008,75
24	Ibicuí	20,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15.000,00
25	Ibicuí	33,36	R\$ 314.780,71	R\$ 9.434,84
26	Ibicuí	22,02	R\$ 242.996,60	R\$ 11.036,12
27	Ibicuí	40,31	R\$ 444.853,86	R\$ 11.036,12
28	Ibicuí	63,48	R\$ 761.819,88	R\$ 12.000,00
29	Ibicuí da Armada	3,19	R\$ 30.113,67	R\$ 9.434,84
30	Ibirapuitã	10,41	R\$ 92.366,21	R\$ 8.868,92
31	Ibirapuitã	17,86	R\$ 240.000,00	R\$ 13.437,85
32	Itaquatiá	95,01	R\$ 1.250.000,00	R\$ 13.156,45
33	Itaquatiá	6,74	R\$ 53.592,00	R\$ 7.951,19
34	Itaquatiá	4,78	R\$ 45.124,18	R\$ 9.434,84
35	Itaquatiá	19,13	R\$ 180.496,74	R\$ 9.434,84
36	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.993,60	R\$ 9.449,84
37	Itaquatiá	36,00	R\$ 340.912,21	R\$ 9.469,78
38	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.393,60	R\$ 9.434,84
39	Itaquatiá	154,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 12.597,40
40	Itaquatiá	30,92	R\$ 887.805,78	R\$ 28.709,28
41	Itaquatiá	265,54	R\$ 7.623.521,04	R\$ 28.709,27
42	Itaquatiá	3,63	R\$ 45.000,00	R\$ 12.396,69



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

43	Itaquatiá	67,69	R\$ 768.500,00	R\$ 11.353,56
44	Itaquatiá	4,78	R\$ 58.750,00	R\$ 12.283,81
45	Madureira	19,42	R\$ 219.861,66	R\$ 11.323,97
46	Palomas	3,92	R\$ 44.444,88	R\$ 11.323,97
47	Palomas	4,09	R\$ 46.337,45	R\$ 11.329,45
48	Palomas	12,99	R\$ 110.000,00	R\$ 8.468,77
49	Palomas	46,16	R\$ 527.283,66	R\$ 11.422,53
50	Palomas	11,31	R\$ 128.017,47	R\$ 11.323,97
51	Palomas	22,18	R\$ 202.638,13	R\$ 9.137,60
52	Palomas	13,80	R\$ 184.261,39	R\$ 13.352,27
53	Palomas	29,04	R\$ 328.886,39	R\$ 11.324,66
54	Palomas	6,83	R\$ 77.321,42	R\$ 11.323,97
55	Palomas	4,84	R\$ 54.807,96	R\$ 11.323,96
56	Palomas	4,33	R\$ 65.000,00	R\$ 15.024,04
57	Rincão Bonito	5,00	R\$ 66.803,85	R\$ 13.360,77
58	Rincão Bonito	24,94	R\$ 333.196,15	R\$ 13.360,77
59	Rincão da Bolsa	14,64	R\$ 138.094,28	R\$ 9.434,84
60	Rincão da Roça	6,27	R\$ 96.142,13	R\$ 15.344,20
61	Rincão dos Ribeiros	7,00	R\$ 75.000,00	R\$ 10.714,29
62	São Diogo	602,83	R\$ 6.260.365,35	R\$ 10.385,00
63	São Diogo	7,00	R\$ 59.441,40	R\$ 8.491,63
64	Sarandi	335,29	R\$ 2.847.194,25	R\$ 8.491,63
65	Sarandi	403,23	R\$ 5.000.000,00	R\$ 12.399,73
66	Tafona	17,35	R\$ 163.694,55	R\$ 9.434,84
67	Upamaroty	4,50	R\$ 42.458,00	R\$ 9.435,11
68	Upamaroty	30,02	R\$ 430.000,00	R\$ 14.323,28
69	Upamaroty	122,77	R\$ 1.806.522,00	R\$ 14.714,70
70	Upamaroty	122,77	R\$ 1.606.522,00	R\$ 13.085,63
71	Upamaroty	7,50	R\$ 128.132,05	R\$ 17.093,70
72	Upamaroty	7,14	R\$ 67.360,00	R\$ 9.434,81
73	Upamaroty	6,93	R\$ 117.846,12	R\$ 17.000,00
		4.525,78	R\$ 54.397.915,90	R\$ 12.019,56

30% Abaixo (-)30% R\$ 8.413,69
 30% Acima (+)30% R\$ 15.625,42

	LOCALIDADE	ÁREA (ha)	VALOR	R\$/hectare
1	Álvaro Crespo	106,22	R\$ 1.202.792,43	R\$ 11.323,97
2	Bom Despacho	198,74	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.057,28
3	Carcávio	7,74	R\$ 87.670,17	R\$ 11.323,97
4	Cati	195,02	R\$ 1.656.037,66	R\$ 8.491,63
5	Cati	165,01	R\$ 1.402.582,40	R\$ 8.500,00
6	Cati	33,00	R\$ 280.116,33	R\$ 8.488,37
7	Cerro Chato	7,58	R\$ 53.813,60	R\$ 7.095,67
8	Cerro do Caqueiro	7,39	R\$ 100.000,00	R\$ 13.532,53
9	Cerro do Chapéu	8,88	R\$ 83.812,85	R\$ 9.434,84
10	Cerro do Chapéu	3,15	R\$ 29.694,12	R\$ 9.434,84
11	Cerro do Chapéu	4,44	R\$ 41.108,44	R\$ 9.255,25
12	Cerro do Raio	30,34	R\$ 290.000,00	R\$ 9.557,45
13	Conceição	79,69	R\$ 751.864,67	R\$ 9.434,87
14	Coxilha Negra	169,53	R\$ 1.503.560,61	R\$ 8.868,92
15	Coxilha Santo Inácio	81,05	R\$ 785.000,00	R\$ 9.685,80
16	Espinilho-Galpões	18,66	R\$ 133.000,00	R\$ 7.126,78
17	Faxina	32,23	R\$ 421.210,00	R\$ 13.069,88
18	Faxina	100,02	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.997,36
19	Florentina	4,82	R\$ 75.000,00	R\$ 15.558,55



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

20	Florentina	350,06	R\$ 4.400.000,00	R\$ 12.569,29
21	Florentina	3,43	R\$ 60.000,00	R\$ 17.516,58
22	Florentina	9,55	R\$ 95.000,00	R\$ 9.947,64
23	Florentina	26,29	R\$ 342.000,00	R\$ 13.008,75
24	Ibicuí	20,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15.000,00
25	Ibicuí	33,36	R\$ 314.780,71	R\$ 9.434,84
26	Ibicuí	22,02	R\$ 242.996,60	R\$ 11.036,12
27	Ibicuí	40,31	R\$ 444.853,86	R\$ 11.036,12
28	Ibicuí	63,48	R\$ 761.819,88	R\$ 12.000,00
29	Ibicuí da Armada*	3,19	R\$ 30.113,67	R\$ 9.434,84
30	Ibirapuitã	10,41	R\$ 92.366,21	R\$ 8.868,92
31	Ibirapuitã	17,86	R\$ 240.000,00	R\$ 13.437,85
32	Itaquatiá	95,01	R\$ 1.250.000,00	R\$ 13.156,45
33	Itaquatiá	6,74	R\$ 53.592,00	R\$ 7.951,19
34	Itaquatiá	4,78	R\$ 45.124,18	R\$ 9.434,84
35	Itaquatiá	19,13	R\$ 180.496,74	R\$ 9.434,84
36	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.993,60	R\$ 9.449,84
37	Itaquatiá	36,00	R\$ 340.912,21	R\$ 9.469,78
38	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.393,60	R\$ 9.434,84
39	Itaquatiá	154,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 12.597,40
40	Itaquatiá	30,92	R\$ 887.805,78	R\$ 28.709,28
41	Itaquatiá	265,54	R\$ 7.623.521,04	R\$ 28.709,27
42	Itaquatiá	3,63	R\$ 45.000,00	R\$ 12.396,69
43	Itaquatiá	67,69	R\$ 768.500,00	R\$ 11.353,56
44	Itaquatiá	4,78	R\$ 58.750,00	R\$ 12.283,81
45	Itaquatiá	19,42	R\$ 219.861,66	R\$ 11.323,97
46	Madureira	3,92	R\$ 44.444,88	R\$ 11.323,97
47	Palomas	4,09	R\$ 46.337,45	R\$ 11.329,45
48	Palomas	12,99	R\$ 110.000,00	R\$ 8.468,77
49	Palomas	46,16	R\$ 527.283,66	R\$ 11.422,53
50	Palomas	11,31	R\$ 128.017,47	R\$ 11.323,97
51	Palomas	22,18	R\$ 202.638,13	R\$ 9.137,60
52	Palomas	13,80	R\$ 184.261,39	R\$ 13.352,27
53	Palomas	29,04	R\$ 328.886,39	R\$ 11.324,66
54	Palomas	6,83	R\$ 77.321,42	R\$ 11.323,97
55	Palomas	4,84	R\$ 54.807,96	R\$ 11.323,96
56	Palomas	4,33	R\$ 65.000,00	R\$ 15.024,04
57	Rincão Bonito	5,00	R\$ 66.803,85	R\$ 13.360,77
58	Rincão Bonito	24,94	R\$ 333.196,15	R\$ 13.360,77
59	Rincão da Bolsa	14,64	R\$ 138.094,28	R\$ 9.434,84
60	Rincão da Roça	6,27	R\$ 96.142,13	R\$ 15.344,20
61	Rincão dos Ribeiros	7,00	R\$ 75.000,00	R\$ 10.714,29
62	São Diogo	602,83	R\$ 6.260.365,35	R\$ 10.385,00
63	São Diogo	7,00	R\$ 59.441,40	R\$ 8.491,63
64	Sarandi	335,29	R\$ 2.847.194,25	R\$ 8.491,63
65	Sarandi	403,23	R\$ 5.000.000,00	R\$ 12.399,73
66	Tafona	17,35	R\$ 163.694,55	R\$ 9.434,84
67	Upamaroty	4,50	R\$ 42.458,00	R\$ 9.435,11
68	Upamaroty	30,02	R\$ 430.000,00	R\$ 14.323,28
69	Upamaroty	122,77	R\$ 1.806.522,00	R\$ 14.714,70
70	Upamaroty	122,77	R\$ 1.606.522,00	R\$ 13.085,63
71	Upamaroty	7,50	R\$ 128.132,05	R\$ 17.093,70
72	Upamaroty	7,14	R\$ 67.360,00	R\$ 9.434,81
73	Upamaroty	6,93	R\$ 117.846,12	R\$ 17.000,00
		4.525,78	R\$ 54.397.915,90	R\$ 12.019,56



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

	LOCALIDADE	ÁREA (ha)	VALOR	R\$/hectare
1	Álvaro Creso	106,22	R\$ 1.202.792,43	R\$ 11.323,97
2	Bom Despacho	198,74	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.057,28
3	Carcávio	7,74	R\$ 87.670,17	R\$ 11.323,97
4	Cati	195,02	R\$ 1.656.037,66	R\$ 8.491,63
5	Cati	165,01	R\$ 1.402.582,40	R\$ 8.500,00
6	Cati	33,00	R\$ 280.116,33	R\$ 8.488,37
8	Cerro do Caqueiro	7,39	R\$ 100.000,00	R\$ 13.532,53
9	Cerro do Chapéu	8,88	R\$ 83.812,85	R\$ 9.434,84
10	Cerro do Chapéu	3,15	R\$ 29.694,12	R\$ 9.434,84
11	Cerro do Chapéu	4,44	R\$ 41.108,44	R\$ 9.255,25
12	Cerro do Raio	30,34	R\$ 290.000,00	R\$ 9.557,45
13	Conceição	79,69	R\$ 751.864,67	R\$ 9.434,87
14	Coxilha Negra	169,53	R\$ 1.503.560,61	R\$ 8.868,92
15	Coxilha Santo Inácio	81,05	R\$ 785.000,00	R\$ 9.685,80
17	Faxina	32,23	R\$ 421.210,00	R\$ 13.069,88
18	Faxina	100,02	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.997,36
19	Florentina	4,82	R\$ 75.000,00	R\$ 15.558,55
20	Florentina	350,06	R\$ 4.400.000,00	R\$ 12.569,29
22	Florentina	9,55	R\$ 95.000,00	R\$ 9.947,64
23	Florentina	26,29	R\$ 342.000,00	R\$ 13.008,75
24	Ibicuí	20,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15.000,00
25	Ibicuí	33,36	R\$ 314.780,71	R\$ 9.434,84
26	Ibicuí	22,02	R\$ 242.996,60	R\$ 11.036,12
27	Ibicuí	40,31	R\$ 444.853,86	R\$ 11.036,12
28	Ibicuí	63,48	R\$ 761.819,88	R\$ 12.000,00
29	Ibicuí da Armada	3,19	R\$ 30.113,67	R\$ 9.434,84
30	Ibirapuitã	10,41	R\$ 92.366,21	R\$ 8.868,92
31	Ibirapuitã	17,86	R\$ 240.000,00	R\$ 13.437,85
32	Itaquatiá	95,01	R\$ 1.250.000,00	R\$ 13.156,45
34	Itaquatiá	4,78	R\$ 45.124,18	R\$ 9.434,84
35	Itaquatiá	19,13	R\$ 180.496,74	R\$ 9.434,84
36	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.993,60	R\$ 9.449,84
37	Itaquatiá	36,00	R\$ 340.912,21	R\$ 9.469,78
38	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.393,60	R\$ 9.434,84
39	Itaquatiá	154,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 12.597,40
42	Itaquatiá	3,63	R\$ 45.000,00	R\$ 12.396,69
43	Itaquatiá	67,69	R\$ 768.500,00	R\$ 11.353,56
44	Itaquatiá	4,78	R\$ 58.750,00	R\$ 12.283,81
45	Madureira	19,42	R\$ 219.861,66	R\$ 11.323,97
46	Palomas	3,92	R\$ 44.444,88	R\$ 11.323,97
47	Palomas	4,09	R\$ 46.337,45	R\$ 11.329,45
48	Palomas	12,99	R\$ 110.000,00	R\$ 8.468,77
49	Palomas	46,16	R\$ 527.283,66	R\$ 11.422,53
50	Palomas	11,31	R\$ 128.017,47	R\$ 11.323,97
51	Palomas	22,18	R\$ 202.638,13	R\$ 9.137,60
52	Palomas	13,80	R\$ 184.261,39	R\$ 13.352,27
53	Palomas	29,04	R\$ 328.886,39	R\$ 11.324,66
54	Palomas	6,83	R\$ 77.321,42	R\$ 11.323,97
55	Palomas	4,84	R\$ 54.807,96	R\$ 11.323,96
56	Palomas	4,33	R\$ 65.000,00	R\$ 15.024,04
57	Rincão Bonito	5,00	R\$ 66.803,85	R\$ 13.360,77
58	Rincão Bonito	24,94	R\$ 333.196,15	R\$ 13.360,77
59	Rincão da Bolsa	14,64	R\$ 138.094,28	R\$ 9.434,84
60	Rincão da Roça	6,27	R\$ 96.142,13	R\$ 15.344,20
61	Rincão dos Ribeiros	7,00	R\$ 75.000,00	R\$ 10.714,29



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
 (Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
 Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
 Gabinete da Secretária

62	São Diogo	602,83	R\$ 6.260.365,35	R\$ 10.385,00
63	São Diogo	7,00	R\$ 59.441,40	R\$ 8.491,63
64	Sarahdi	335,29	R\$ 2.847.194,25	R\$ 8.491,63
65	Sarandi	403,23	R\$ 5.000.000,00	R\$ 12.399,73
66	Tafona	17,35	R\$ 163.694,55	R\$ 9.434,84
67	Upamaroty	4,50	R\$ 42.458,00	R\$ 9.435,11
68	Upamaroty	30,02	R\$ 430.000,00	R\$ 14.323,28
69	Upamaroty	122,77	R\$ 1.806.522,00	R\$ 14.714,70
70	Upamaroty	122,77	R\$ 1.606.522,00	R\$ 13.085,63
72	Upamaroty	7,14	R\$ 67.360,00	R\$ 9.434,81
		4.178,48	R\$ 45.340.205,31	R\$ 10.850,89

30% Abaixo (-)30% R\$ 7.595,62
 30% Acima (+)30% R\$ 14.106,15

	LOCALIDADE	ÁREA (ha)	VALOR	R\$/hectare
1	Álvaro Crespo	106,22	R\$ 1.202.792,43	R\$ 11.323,97
2	Bom Despacho	198,74	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.057,28
3	Carcãvio	7,74	R\$ 87.670,17	R\$ 11.323,97
4	Cati	195,02	R\$ 1.656.037,66	R\$ 8.491,63
5	Cati	165,01	R\$ 1.402.582,40	R\$ 8.500,00
6	Cati	33,00	R\$ 280.116,33	R\$ 8.488,37
8	Cerro do Caqueiro	7,39	R\$ 100.000,00	R\$ 13.532,53
9	Cerro do Chapéu	8,88	R\$ 83.812,85	R\$ 9.434,84
10	Cerro do Chapéu	3,15	R\$ 29.694,12	R\$ 9.434,84
11	Cerro do Chapéu	4,44	R\$ 41.108,44	R\$ 9.255,25
12	Cerrô do Raio	30,34	R\$ 290.000,00	R\$ 9.557,45
13	Conceição	79,69	R\$ 751.864,67	R\$ 9.434,87
14	Coxilha Negra	169,53	R\$ 1.503.560,61	R\$ 8.868,92
15	Coxilha Santo Inácio	81,05	R\$ 785.000,00	R\$ 9.685,80
17	Faxina	32,23	R\$ 421.210,00	R\$ 13.069,88
18	Faxina	100,02	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.997,36
19	Florentina	4,82	R\$ 75.000,00	R\$ 15.558,55
20	Florentina	350,06	R\$ 4.400.000,00	R\$ 12.569,29
22	Florentina	9,55	R\$ 95.000,00	R\$ 9.947,64
23	Florentina	26,29	R\$ 342.000,00	R\$ 13.008,75
24	Ibicuí	20,00	R\$ 300.000,00	R\$ 15.000,00
25	Ibicuí	33,36	R\$ 314.780,71	R\$ 9.434,84
26	Ibicuí	22,02	R\$ 242.996,60	R\$ 11.036,12
27	Ibicuí	40,31	R\$ 444.853,86	R\$ 11.036,12
28	Ibicuí	63,48	R\$ 761.819,88	R\$ 12.000,00
29	Ibicuí da Armada	3,19	R\$ 30.113,67	R\$ 9.434,84
30	Ibirapuitã	10,41	R\$ 92.366,21	R\$ 8.868,92
31	Ibirapuitã	17,86	R\$ 240.000,00	R\$ 13.437,85
32	Itaquatiá	95,01	R\$ 1.250.000,00	R\$ 13.156,45
34	Itaquatiá	4,78	R\$ 45.124,18	R\$ 9.434,84
35	Itaquatiá	19,13	R\$ 180.496,74	R\$ 9.434,84
36	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.993,60	R\$ 9.449,84
37	Itaquatiá	36,00	R\$ 340.912,21	R\$ 9.469,78
38	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.393,60	R\$ 9.434,84
39	Itaquatiá	154,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 12.597,40
42	Itaquatiá	3,63	R\$ 45.000,00	R\$ 12.396,69
43	Itaquatiá	67,69	R\$ 768.500,00	R\$ 11.353,56
44	Itaquatiá	4,78	R\$ 58.750,00	R\$ 12.283,81
45	Madureira	19,42	R\$ 219.861,66	R\$ 11.323,97
46	Palomas	3,92	R\$ 44.444,88	R\$ 11.323,97



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

47	Palomas	4,09	R\$ 46.337,45	R\$ 11.329,45
48	Palomas	12,99	R\$ 110.000,00	R\$ 8.468,77
49	Palomas	46,16	R\$ 527.283,66	R\$ 11.422,53
50	Palomas	11,31	R\$ 128.017,47	R\$ 11.323,97
51	Palomas	22,18	R\$ 202.638,13	R\$ 9.137,60
52	Palomas	13,80	R\$ 184.261,39	R\$ 13.352,27
53	Palomas	29,04	R\$ 328.886,39	R\$ 11.324,66
54	Palomas	6,83	R\$ 77.321,42	R\$ 11.323,97
55	Palomas	4,84	R\$ 54.807,96	R\$ 11.323,96
56	Palomas	4,33	R\$ 65.000,00	R\$ 15.024,04
57	Rincão Bonito	5,00	R\$ 66.803,85	R\$ 13.360,77
58	Rincão Bonito	24,94	R\$ 333.196,15	R\$ 13.360,77
59	Rincão da Bolsa	14,64	R\$ 138.094,28	R\$ 9.434,84
60	Rincão da Roça	6,27	R\$ 96.142,13	R\$ 15.344,20
61	Rincão dos Ribeiros	7,00	R\$ 75.000,00	R\$ 10.714,29
62	São Diogo	602,83	R\$ 6.260.365,35	R\$ 10.385,00
63	São Diogo	7,00	R\$ 59.441,40	R\$ 8.491,63
64	Sarandi	335,29	R\$ 2.847.194,25	R\$ 8.491,63
65	Sarandi	403,23	R\$ 5.000.000,00	R\$ 12.399,73
66	Tafona	17,35	R\$ 163.694,55	R\$ 9.434,84
67	Upamaroty	4,50	R\$ 42.458,00	R\$ 9.435,11
68	Upamaroty	30,02	R\$ 430.000,00	R\$ 14.323,28
69	Upamaroty	122,77	R\$ 1.806.522,00	R\$ 14.714,70
70	Upamaroty	122,77	R\$ 1.606.522,00	R\$ 13.085,63
72	Upamaroty	7,14	R\$ 67.360,00	R\$ 9.434,81
		4.178,48	R\$ 45.340.205,31	R\$ 10.850,89

	LOCALIDADE	ÁREA (ha)	VALOR	R\$/hectare
1	Álvaro Crespo	106,22	R\$ 1.202.792,43	R\$ 11.323,97
2	Bom Despacho	198,74	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.057,28
3	Carcávio	7,74	R\$ 87.670,17	R\$ 11.323,97
4	Cati	195,02	R\$ 1.656.037,66	R\$ 8.491,63
5	Cati	165,01	R\$ 1.402.582,40	R\$ 8.500,00
6	Cati	33,00	R\$ 280.116,33	R\$ 8.488,37
8	Cerro do Caqueiro	7,39	R\$ 100.000,00	R\$ 13.532,53
9	Cerro do Chapéu	8,88	R\$ 83.812,85	R\$ 9.434,84
10	Cerro do Chapéu	3,15	R\$ 29.694,12	R\$ 9.434,84
11	Cerro do Chapéu	4,44	R\$ 41.108,44	R\$ 9.255,25
12	Cerro do Raio	30,34	R\$ 290.000,00	R\$ 9.557,45
13	Conceição	79,69	R\$ 751.864,67	R\$ 9.434,87
14	Coxilha Negra	169,53	R\$ 1.503.560,61	R\$ 8.868,92
15	Coxilha Santo Inácio	81,05	R\$ 785.000,00	R\$ 9.685,80
17	Faxina	32,23	R\$ 421.210,00	R\$ 13.069,88
18	Faxina	100,02	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.997,36
20	Florentina	350,06	R\$ 4.400.000,00	R\$ 12.569,29
22	Florentina	9,55	R\$ 95.000,00	R\$ 9.947,64
23	Florentina	26,29	R\$ 342.000,00	R\$ 13.008,75
25	Ibicuí	33,36	R\$ 314.780,71	R\$ 9.434,84
26	Ibicuí	22,02	R\$ 242.996,60	R\$ 11.036,12
27	Ibicuí	40,31	R\$ 444.853,86	R\$ 11.036,12
28	Ibicuí	63,48	R\$ 761.819,88	R\$ 12.000,00
29	Ibicuí da Armada	3,19	R\$ 30.113,67	R\$ 9.434,84
30	Ibirapuitã	10,41	R\$ 92.366,21	R\$ 8.868,92
31	Ibirapuitã	17,86	R\$ 240.000,00	R\$ 13.437,85
32	Itaquiatiá	95,01	R\$ 1.250.000,00	R\$ 13.156,45



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"

(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)

Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ

Gabinete da Secretária

34	Itaquatiá	4,78	R\$ 45.124,18	R\$ 9.434,84
35	Itaquatiá	19,13	R\$ 180.496,74	R\$ 9.434,84
36	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.993,60	R\$ 9.449,84
37	Itaquatiá	36,00	R\$ 340.912,21	R\$ 9.469,78
38	Itaquatiá	40,00	R\$ 377.393,60	R\$ 9.434,84
39	Itaquatiá	154,00	R\$ 1.940.000,00	R\$ 12.597,40
42	Itaquatiá	3,63	R\$ 45.000,00	R\$ 12.396,69
43	Itaquatiá	67,69	R\$ 768.500,00	R\$ 11.353,56
44	Itaquatiá	4,78	R\$ 58.750,00	R\$ 12.283,81
45	Madureira	19,42	R\$ 219.861,66	R\$ 11.323,97
46	Palomas	3,92	R\$ 44.444,88	R\$ 11.323,97
47	Palomas	4,09	R\$ 46.337,45	R\$ 11.329,45
48	Palomas	12,99	R\$ 110.000,00	R\$ 8.468,77
49	Palomas	46,16	R\$ 527.283,66	R\$ 11.422,53
50	Palomas	11,31	R\$ 128.017,47	R\$ 11.323,97
51	Palomas	22,18	R\$ 202.638,13	R\$ 9.137,60
52	Palomas	13,80	R\$ 184.261,39	R\$ 13.352,27
53	Palomas	29,04	R\$ 328.886,39	R\$ 11.324,66
54	Palomas	6,83	R\$ 77.321,42	R\$ 11.323,97
55	Palomas	4,84	R\$ 54.807,96	R\$ 11.323,96
57	Rincão Bonito	5,00	R\$ 66.803,85	R\$ 13.360,77
58	Rincão Bonito	24,94	R\$ 333.196,15	R\$ 13.360,77
59	Rincão da Bolsa	14,64	R\$ 138.094,28	R\$ 9.434,84
61	Rincão dos Ribeiros	7,00	R\$ 75.000,00	R\$ 10.714,29
62	São Diogo	602,83	R\$ 6.260.365,35	R\$ 10.385,00
63	São Diogo	7,00	R\$ 59.441,40	R\$ 8.491,63
64	Sarandi	335,29	R\$ 2.847.194,25	R\$ 8.491,63
65	Sarandi	403,23	R\$ 5.000.000,00	R\$ 12.399,73
66	Tafona	17,35	R\$ 163.694,55	R\$ 9.434,84
67	Upamaroty	4,50	R\$ 42.458,00	R\$ 9.435,11
70	Upamaroty	122,77	R\$ 1.606.522,00	R\$ 13.085,63
72	Upamaroty	7,14	R\$ 67.360,00	R\$ 9.434,81
		3.990,28	R\$ 42.567.541,18	R\$ 10.667,82

30% Abaixo (-)30% R\$ 7.467,47
 30% Acima (+)30% R\$ 13.868,17
 ok!

A Tabela 8 traz os dados trabalhados dos imóveis efetivamente negociados em 2021, no período entre janeiro e dezembro, que circularam na Prefeitura para emissão das correspondentes guias de ITBI na ocasião da lavratura das Escrituras Públicas de compra e venda, consistindo no conjunto de dados mais fidedigno disponível.

O valor médio do VTN obtido foi de **R\$10.667,82**, um valor 20,62% acima do vigente em 2021.

TABELA 9: VTN - COMPARATIVO MUNICÍPIOS - 2021

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
QUARAI	R\$ 5.665,42	R\$ 4.405,33	R\$ 3.525,16	R\$ 4.009,04	R\$ 3.897,02	R\$ 4.009,29
LIVRAMENTO	R\$ 8.844,13	R\$ 8.025,92	R\$ 7.046,84	R\$ 8.311,08	R\$ 7.761,05	R\$ 615,70
ROSÁRIO	R\$ 10.479,55	R\$ 8.321,32	R\$ 7.658,76	R\$ 6.731,96	R\$ 5.302,99	R\$ 3.450,00
SÃO GABRIEL	R\$ 13.801,17	R\$ 11.710,01	R\$ 9.340,13	R\$ 10.176,56	R\$ 8.921,91	R\$ 6.412,62
média	R\$ 9.697,57	R\$ 8.115,65	R\$ 6.892,72	R\$ 7.307,16	R\$ 6.470,74	R\$ 3.621,90



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO-RS
"Cidade símbolo da Integração brasileira com países do MERCOSUL"
(Lei Federal 12.095 de 19/11/2009)
Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ
Gabinete da Secretária

A Tabela 9 traz o comparativo dos VTN's praticados pelos municípios (cujos dados foram obtidos e considerados) em 2021.

11. Determinação do Valor do VTN

Com base nos dados coletados e levando em consideração a situação do mercado imobiliário rural local, adotamos o valor unitário de **R\$10.667,82** R\$/hectare para a avaliação preliminar do VTN LAB – Lavoura Aptidão Boa.

12. Conclusão

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Laudo e após realização das indispensáveis diligências, levando em consideração a adoção do IGP-M como índice para atualização dos tributos municipais e praticamente coincidindo esse índice com o VTN calculado de acordo com a NBR, acrescido da "margem" permitida por norma de 15%, opinamos por manter a metodologia utilizada no ano anterior. Dessa forma é concluída a apuração do **VTN 2022**, com a aplicação de um fator de correção de 17,78%.

VALOR DA TERRA NUA PARA ITR - SANT'ANA DO LIVRAMENTO 2022
TABELA DE VALORES EM R\$ POR HECTARE

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2022	R\$ 10.416,62	R\$ 9.452,93	R\$ 8.299,77	R\$ 9.788,79	R\$ 9.140,96	R\$ 725,17
2021	R\$ 8.844,13	R\$ 8.025,92	R\$ 7.046,84	R\$ 8.311,08	R\$ 7.761,05	R\$ 615,70
2020	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 500,00
2019	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 500,00
2018	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 7.033,34
2017	R\$ 7.182,23	R\$ 6.517,77	R\$ 5.722,67	R\$ 6.749,34	R\$ 6.302,67	R\$ 7.033,34

Sant'Ana do Livramento, 29 de abril de 2022.

Miguel Ângelo Peres Pereira

CI 3039711498

CPF 602.434.220-91

Engenheiro Civil - CREA RS 107435 – RN 2201040281

Funcionário Público Estatutário PMSL - Mat. 22246

E-mail: miguelangeloperespereira@yahoo.com.br

Celular/whatsapp: (55) 9.9640-1804

Telefone: (55) 3968-1014



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

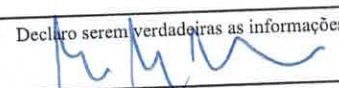
Contratado
 Carteira: RS107435 Profissional: MIGUEL ANGELO PERES PEREIRA E-mail: miguelangeloperespereira@yahoo.com.br
 RNP: 2201040281 Título: Engenheiro Civil Nr.Reg.:
 Empresa: NENHUMA EMPRESA

Contratante
 Nome: PM S. DO LIVRAMENTO - SEFAZ E-mail: miguelangeloperespereira@yahoo.com.br
 Endereço: RUA PREFEITO HUGOLINO ANDRADE 433 Telefone: (55)39681014 CPF/CNPJ: 88124961000159
 Cidade: SANTANA DO LIVRAMENTO Bairro: CENTRO CEP: 97573577 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço
 Proprietário: PM S. DO LIVRAMENTO - SEFAZ CPF/CNPJ: 88124961000159
 Endereço da Obra/Serviço: Rua PREFEITO HUGOLINO ANDRADE 433 CEP: 97573577 UF: RS
 Cidade: SANTANA DO LIVRAMENTO Bairro: CENTRO Honorários(RS): 1,00
 Finalidade: PÚBLICO Vlr Contrato(RS): 1,00 Ent.Classe: ASEA
 Data Início: 02/05/2022 Prev.Fim: 02/05/2023

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Imóveis	1,00	UN
Laudo Técnico	LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VTN - VALOR DA TERRA NUA	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 11/05/2022

<p>5.00 LIVRAMENTO, 12/05/22</p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p>  <p>MIGUEL ANGELO PERES PEREIRA</p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <hr/> <p>PM S. DO LIVRAMENTO - SEFAZ</p> <p>Contratante</p>
--	--	--

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