



Laudo de Avaliação Valor da Terra Nua (VTN) – 2023

Conforme orientações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) — NBR 14653-1.

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Receita Federal, via Instrução Normativa RFB N° 1877/19.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Definir o Valor de Terra Nua (VTN) do município de Charqueadas, atendendo a Instrução Normativa RFB N° 1877/19.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Não se aplica, por não se tratar de bens avaliados.

INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

A avaliação do Valor da Terra Nua tem como meta definir valores (em Reais) do hectare de terra dentro da zona rural do município, considerando a seguinte classificação, conforme sua aptidão agrícola:

- lavoura — aptidão boa;
- lavoura — aptidão regular;
- lavoura — aptidão restrita;
- pastagem plantada;
- silvicultura ou pastagem natural;
- preservação de fauna e flora.



Em contato com o mercado local, foi apontado acréscimo de 5% no VTN entre 2022 e 2023. Este aumento foi iniciado pelo valor do hectare de “lavoura – aptidão boa”, que incentivou o mesmo comportamento nas demais classificações; com exceção das categorias “silvicultura ou pastagem natural” e “preservação da fauna e flora”, que mantiveram os seus valores. Instituições consultadas outrora foram novamente pesquisadas para atualização, porém sem sucesso.

Em 2019, foram levantados os valores de terra nua utilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Federação da Agricultura do Rio Grande do Sul (FARSUL), Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul (FAMURS), Associação Riograndense de Empreendimentos de Assistência Técnica e Extensão Rural (EMATER RS) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), além do Cartório Municipal de Imóveis e do mercado local. Com os dados averiguados, foram feitas médias. Na ocasião, pudemos afirmar que: 1. FARSUL e FAMURS utilizam a base de dados do INCRA (descrita no documento “Relatório de Análise de Mercado de Terras no Rio Grande do Sul – RAMT-RS”, de 2017; 2. EMATER utiliza as médias de preço do mercado local; 3. o mercado local de terras em zona rural é ativo por meio de particulares, não passando por imobiliárias, majoritariamente; 4. IBGE informou não trabalhar com esse tipo de informação. A partir daí, viemos trabalhando no ajuste anual desses valores.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Tabela 1. Valor da Terra Nua – VTN do município de Charqueadas para o ano de 2023.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem natural	Preservação da Fauna e Flora
2023	R\$ 27.162,71	R\$ 22.942,50	R\$ 15.664,30	R\$ 16.132,20	R\$ 9.887,13	R\$ 4.096,88

A data-base dos dados levantados foi 1º de janeiro de 2023.



QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.

Charqueadas, 09 de fevereiro de 2023.

Raquel Cardoso

Eng. Agrônoma Raquel Rolim Cardoso

CREA RS 169029

Servidora Pública Municipal Estatutária – Prefeitura de Charqueadas

Matrícula 11366



Histórico VTN - Valor da Terra Nua, regulamentada pela Instrução Normativa RFB nº 1562/2015.

V T N / ha 2016

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2016	R\$ 15.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 6.500,00	R\$ 3.500,00

V T N / ha 2017

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2017	R\$19.000,00	R\$16.000,00	R\$12.000,00	R\$10.000,00	R\$7.000,00	R\$4.000,00

V T N / ha 2018

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2018	R\$18.225,00	R\$16.000,00	R\$11.125,00	R\$ 9.936,00	R\$6.705,00	R\$3.000,00

Histórico VTN - Valor da Terra Nua, regulamentada pela Instrução Normativa RFB nº 1877/2019.

V T N / ha 2019

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2019	R\$17.996,00	R\$15.200,00	R\$10.378,00	R\$10.688,00	R\$6.878,00	R\$2.850,00



V T N / ha 2020

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2020	R\$17.996,00	R\$15.200,00	R\$10.378,00	R\$10.688,00	R\$6.878,00	R\$2.850,00

V T N / ha 2021

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2021	R\$20.95,40	R\$17.480,00	R\$11.934,70	R\$12.291,20	R\$7.909,70	R\$3.277,50

V T N / ha 2022

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2022	R\$ 25.869,25	R\$ 21.850,00	R\$ 1.918,38	R\$ 15.364,00	R\$ 9.887,13	R\$ 4.096,88