



Laudo de Avaliação
Valor da Terra Nua (VTN) – 2025

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.

Foram levantados os valores da terra utilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Federação da Agricultura do Rio Grande do Sul (FARSUL) e 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 mercado local. Com os dados averiguados, foram feitas médias.

No contato com o mercado local, constatou-se que houve decréscimo de 10% no VTN entre 2024 e 2025. Acredita-se que isso se deva à enchente, que atingiu o município de diferentes formas.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS
SECRETARIA DE AGRICULTURA E ECONOMIA SOLIDÁRIA



Sobre os dados levantados, podemos afirmar o seguinte:

- ✓ FARSUL e FAMURS utilizam a base de dados do INCRA;
- ✓ a base de dados do INCRA é descrita no documento “Relatório de Análise de Mercado de Terras no Rio Grande do Sul – RAMT/RS”, publicado pela instituição em 2023. Para a determinação do VTN para lavoura – aptidão boa, foi feita média dos valores apontados para terras aptas a soja e arroz com água, e não há determinação para lavoura restrita e preservação;
- ✓ EMATER utiliza as médias de preço do mercado local;
- ✓ o mercado local de terras em zona rural é ativo por meio de particulares, não passando por imobiliárias, majoritariamente;
- ✓ IBGE informou não trabalhar com esse tipo de informação.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Tabela 1. Valor da Terra Nua – VTN do município de Charqueadas para o ano de 2025.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem natural	Preservação da Fauna e Flora
2025	R\$ 33.648,82	R\$ 29.122,07	R\$ 14.881,09	R\$ 22.765,52	R\$ 16.073,20	R\$ 3.892,04

A data-base dos dados levantados foi 1º de janeiro de 2025.

QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Charqueadas, 30 de abril de 2025.

Eng. Agrônoma Raquel Rolim Cardoso

CREA RS 169029

Servidora Pública Municipal Estatutária – Prefeitura de Charqueadas

Matrícula 11366



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS
SECRETARIA DE AGRICULTURA E ECONOMIA SOLIDÁRIA



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS
SECRETARIA DE AGRICULTURA E ECONOMIA SOLIDÁRIA



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\$ 14.918,38	R\$ 15.364,00	R\$ 9.887,13	R\$ 4.096,88

V T N / ha 2023

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de 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

V T N / ha 2024

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preservação de fauna e flora
2024	R\$ 34.219,24	R\$ 29.603,86	R\$ 15.664,30	R\$ 23.088,17	R\$ 16.270,94	R\$ 4.096,88