

**LAUDO TÉCNICO**  
**AValiação TERRA NUA - VTN 2022**

Em Cumprimento ao disposto na instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.877/2019, informo o Valor da Terra Nua - VTN do município de Água Santa, RS, para fins de atualização do sistema de Preços de Terras da Receita Federal com uso dos valores no ano de 2022.

Ano 2022	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Nativa	Preservação da Fauna e Flora
Valor	R\$ 22.440,00	R\$ 17.760,00	R\$ 12.600,00	R\$ 15.360,00	R\$ 12.240,00	R\$ 6.720,00

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

• Responsável pelo levantamento:

Engenheiro Agrônomo Higor Vicelli, CPF 032.158.110-57, CREA RS 245088.

• Período de realização da coleta de dados:

Os dados foram coletados no período de janeiro e fevereiro de 2022.

• Planilha de Preços:

Os preços levantados e citados são em Reais por hectare (R\$/ha) sendo um hectare equivalente a 10.000 m<sup>2</sup> (Dez mil metros quadrados).

• Descrição simplificada da metodologia:

Utilizou-se os métodos e os índices de tabelas existentes em manuais de avaliação de imóveis rurais para a devida avaliação.

Os valores são os praticados na região conforme levantamento de preços de terras nua e sua aptidão de uso, avaliação feita mediante pesquisa realizada junto a empresas idôneas ligadas ao setor rural e em propriedades rurais do município.



**Vicelli**  
Assessoria e Consultoria Agrícola LTDA

HIGOR VICELLI (032 158 110 57) CREA RS 245088  
CPF: 032.158.110-57 CREA: RS-245088

Bairro Centro, Cep 99.965-000, Água Santa, RS.



Também buscamos informações de um histórico de valores praticados em anos anteriores, corrigindo e aplicando uma média das áreas em função de sua aptidão, particularidades e características semelhantes.

Para os valores absolutos citados, não levamos em conta o empreendimento instalado na terra (exemplo instalações, vegetação natural, fruticultura, silvicultura, etc.). e sim consideramos particularidades e características, como:

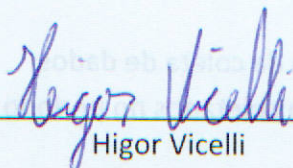
- relevo,
- tipo do solo,
- recursos hídricos,
- capacidade de uso,
- potencial das atividades agropecuárias, e
- localização.

E, no caso de negócios realizados com pagamento futuros e parcelas anuais, aplicamos um deságio de 22% a.a., para termos os valores para a data de hoje.

Valor	RS	RS	RS	RS	RS	RS	Ano
6.730,00	12.340,00	12.360,00	12.600,00	17.700,00	22.440,00		

Atenciosamente.

Água Santa, RS, 08 de março de 2022



Higor Vicelli  
Engenheiro Agrônomo  
CPF 032.158.110-57  
CREA RS 245088



**Vicelli**  
Assessoria e Consultoria Agrícola LTDA

Rua VICELLI 1540 - 91447-240/400  
CNPJ 17.200.514/0001-52 - CREA 245088/RS

Bairro Centro, Cep 99.965-000, Água Santa, RS.