



# Avaliação de imóveis rurais



Prof. Me. Ariane Teixeira  
ariane\_lima@hotmail.com

# Conteúdo programático

- Análise produtiva da área rural
- Capacidade do uso da terra
- Terras cultiváveis
- Máquinas e equipamentos em atividade rural
- Construções e benfeitorias de imóveis rurais
- Áreas de Pastagens
- Avaliação de plantações, rebanhos e florestas
- Legislação pertinente às propriedades rurais
- Avaliação de Imóveis rurais

# Bibliografia

- DESLANDES, Cristiano Augusto. Avaliação de Imóveis Rurais. São Paulo: Aprenda Fácil Editora, 2002.
- Site ABNT – NBR 14653-3

# Data das aulas

- TURMA 1 –Quartas

Outubro – 20 e 27

Novembro – 3, 10, 17 e 24

Dezembro – 1,8 e 15

# Data das aulas

## TURMA 2 – Sextas

Outubro – 22 e 29

Novembro – 5, 12, 19 e 26

Dezembro – 03, 10 e 17

# Temas e datas – Turma 1

- Apresentação do curso e conceitos (20/10)
- Análise produtiva da área rural (27/10)
- Capacidade do uso da terra (27/10)
- Terras cultiváveis (27/10)
- Máquinas e equipamentos (03/11)
- Construções e benfeitorias (03/11)
- Áreas de Pastagens (10/11)
- Avaliação: plantações/ rebanhos/florestas (10/11)
- Legislação pertinente (17/11)
- Avaliação de Imóveis rurais (24/11)

# Métodos de avaliação – Turma 1

- Estudos de caso: exercícios em sala (EC)
- Trabalho prático: (TP) (01/12)
- Trabalho prático: (TP) (08/12)
- Apresentação: trabalho prático (A) (15/12)
  
- $(EC + TP + A) / 3 = 10,0$ 
  - As quatro atividades valerão de 0 a 10, somadas e divididas darão a nota do aluno

# Temas e datas – Turma 2

- Apresentação do curso e conceitos (22/10)
- Análise produtiva da área rural (29/10)
- Capacidade do uso da terra (29/10)
- Terras cultiváveis (29/10)
- Máquinas e equipamentos (05/11)
- Construções e benfeitorias (05/11)
- Áreas de Pastagens (12/11)
- Avaliação: plantações/ rebanhos/florestas (12/11)
- Legislação pertinente (19/11)
- Avaliação de Imóveis rurais (26/11)

# Métodos de avaliação – Turma 2

- Estudos de caso: exercícios em sala (EC)
- Trabalho prático: (TP) (03/12)
- Trabalho prático: (TP) (10/12)
- Apresentação: trabalho prático (A) (17/12)
  
- $(EC + TP + A) / 3 = 10,0$ 
  - As quatro atividades valerão de 0 a 10, somadas e divididas darão a nota do aluno

# EXTRAS

- Boa convivência
- Formato da aula
- Vídeos 1 e 2

# Avaliação de imóveis rurais

- Situações:
  - Garantias bancárias
  - Partilhas
  - Compra e Venda
  - Fiscal
  - Perícias judiciais

# Avaliação de imóveis rurais

- Valor de mercado

“o valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

# Avaliação de imóveis rurais

- Valor de mercado
  - homogeneidade dos bens levados a mercado;
  - número elevado de compradores e vendedores;
  - inexistência de influências externas;
  - conhecimento de todos sobre o bem, mercado e suas tendências;
  - mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade de entrada e saída do mercado.

# Avaliação de imóveis rurais

- Valor de mercado

“ quantia de dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda durante um período razoável de tempo, num mercado livre e competitivo, pressupondo-se que comprador e vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem”

# Avaliação de imóveis rurais

- Objeto da avaliação

“área contínua de qualquer tamanho, beneficiada ou não, qualquer que seja a sua localização, que se destine à preservação da natureza ou à exploração extrativa florestal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização ou da iniciativa privada.”

# Avaliação de imóveis rurais

- Imóvel rural

“Compete ao profissional de Agronomia atuar nos seguintes setores: engenharia rural, construções para fins rurais e instalações complementares, irrigação e drenagem para fins agrícolas, fitotecnia e zootecnia, melhoramento animal e vegetal, recursos naturais renováveis, tecnologia de transformação (açúcar, amido, óleos, laticínios, vinhos e destilados), beneficiamento e conservação dos produtos de origem animal e vegetal, zootecnia, agropecuária, edafologia, fertilizantes e corretivos, processos de cultura e utilização do solo, microbiologia agrícola, biometria, parques e jardins, mecanização da agricultura, implementos agrícolas, nutrição animal, agrostologia, bromatologia e rações, economia rural e crédito rural e outros afins e correlatos.” (Catálogo Geral da Universidade Federal de Viçosa, 1980, Viçosa/MG).

# Avaliação de imóveis rurais

- **Considerações na avaliação**

- Terras
- Benfeitorias
- Culturas
- Trabalhos de melhorias de terras
- Instalações, máquinas e equipamentos
- Recursos naturais
- Semoventes
- Frutos
- Direitos

# Avaliação de imóveis rurais

- **TERRAS**

- Terra nua: são as terras de um imóvel rural, excluindo todas as benfeitorias e as coberturas vegetais com valor econômico, porém, o valor da cobertura vegetal das áreas de reserva florestal e das de preservação permanente devem ser consideradas como integrantes da terra nua.



# Avaliação de imóveis rurais

- **Terras: utilização:**

- Áreas inaproveitáveis
- Áreas de culturas
- Áreas de pastagens: formada, nativa e natural
- Áreas de reserva legal
- Área de preservação permanente

## Áreas de Reserva Legal

Rege o procedimento de preservação das áreas denominadas de Reserva Legal o Artigo 16 da Lei nº 4.771, de 15 de Setembro de 1.965 (Código Florestal).

Artigo 16º – As florestas de domínio privado, não sujeitas ao regime de utilização limitada e ressalvadas as de preservação permanente, previstas nos artigos 2º e 3º desta Lei, são suscetíveis de exploração, obedecidas as seguintes restrições:

a) nas regiões Leste Meridional, Sul e Centro-Oeste, esta na parte sul, as derrubadas de florestas nativas, primitivas ou regeneradas, só serão permitidas desde que seja, em qualquer caso, respeitado o limite mínimo de 20% da área de cada propriedade com cobertura arbórea localizada, a critério da autoridade competente;

b) nas regiões citadas na letra anterior, nas áreas já desbravadas e previamente delimitadas pela autoridade competente, ficam proibidas as derrubadas de florestas primitivas, quando feitas para ocupação do solo com cultura e pastagens, permitindo-se, nesses casos, apenas a extração de árvores para produção de madeira. Nas áreas ainda incultas, sujeitas a formas de desbravamento, as derrubadas de florestas primitivas, nos trabalhos de instalação de novas propriedades agrícolas, só serão toleradas até o máximo de 50% da área da propriedade;

c) na região Sul, as áreas atualmente revestidas de formações florestais, em que ocorre o pinheiro brasileiro *Araucaria angustifolia*

(Bert.). O. Ktze, não poderão ser desflorestadas de forma a provocar a eliminação permanente das florestas, tolerando-se, somente, a exploração racional destas, observadas as prescrições ditadas pela técnica, com a garantia de permanência dos maciços em boas condições de desenvolvimento e produção.

d) nas regiões Nordeste e Leste Setentrional, inclusive nos Estados do Maranhão e Piauí, o corte de árvores e a exploração de florestas só serão permitidos com observância de normas técnicas a serem estabelecidas por ato do Poder Público, na forma do artigo 15º.

§ 1º - Nas propriedades rurais, compreendidas na alínea “a” deste artigo, com área entre 20 (vinte) e 50 ha (cinquenta hectares), computar-se-ão, para efeito de fixação do limite percentual, além da cobertura florestal de qualquer natureza, os maciços de porte arbóreo, sejam frutíferos ornamentais ou industriais.

§ 2º - A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

§ 3º Aplica-se às áreas de cerrado a reserva legal de 20% (vinte por cento) para todos os efeitos legais.

\* §§ acrescidos pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989.

### ***Áreas de Preservação Permanente:***

Regula e normatiza a preservação das áreas de Preservação Permanente o Artigo 2º da Lei 4.771, de 15 de Setembro de 1.965 (Código Florestal).

Artigo 2º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

**a)** ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 – de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

2 – de 50m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50m (cinquenta metros) de largura;

3 – de 100m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200m (duzentos metros) de largura;

4 – de 200m (duzentos metros) para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600m (seiscentos metros) de largura;

5 – de 500m (quinhentos metros) para os cursos d'água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros).

**b)** ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

**c)** nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos-d'água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) de largura;

**d)** no topo dos morros, montes, montanhas e serras;

**e)** nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

**f)** nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

**g)** nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m (cem metros) em projeções horizontais;

**h)** em altitude superior a 1.800m (mil e oitocentos metros), qualquer que seja a vegetação.

Parágrafo único – no caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limite a que se refere este artigo.

\* Artigo com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989.

# Avaliação de imóveis rurais

- **Terras: capacidade de uso ou gerar renda:**

As terras foram subdivididas em Classes de acordo com o Manual Brasileiro para levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, que em sua III aproximação estabelece:

## **A - Terras Cultiváveis**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Classe I</b>   | Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.                              |
| <b>Classe II</b>  | Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.  |
| <b>Classe III</b> | Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.  |
| <b>Classe IV</b>  | Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação. |

# Avaliação de imóveis rurais

- **Terras: capacidade de uso ou gerar renda:**

**B - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento**

**Classe V** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

**Classe VI** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

**Classe VII** Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

**C - Terras impróprias para vegetação produtiva e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água**

**Classe VIII** Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

# Avaliação de imóveis rurais

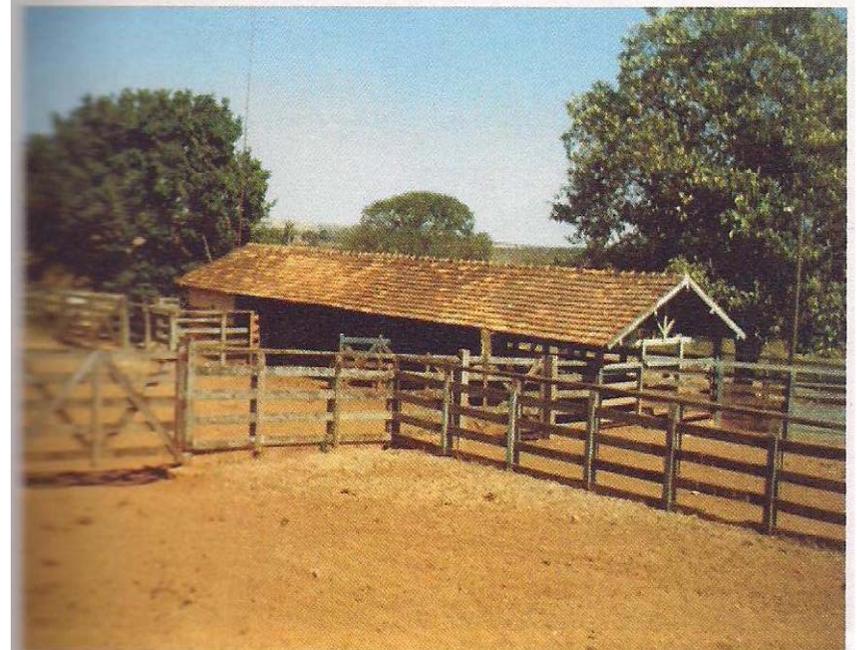
- Benfeitorias
  - Reprodutivas
    - Culturas: perenes, temporárias e anuais
    - Pastagens
    - Reflorestamento
  - Não – reprodutivas
    - Construções
    - Instalações
    - Benfeitorias

# Avaliação de imóveis rurais

- Benfeitorias – Aurélio
  - Necessárias
  - Úteis
  - Voluptuárias



BENFEITORIAS



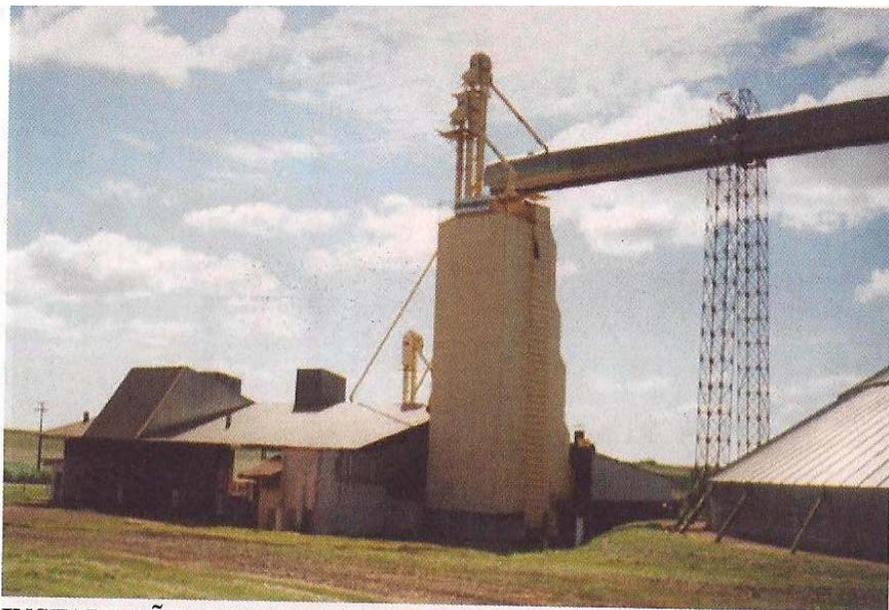
BENFEITORIAS

# Avaliação de imóveis rurais

- Trabalhos de melhoria de terras
  - Fertilidade

# Avaliação de imóveis rurais

- Máquinas e equipamentos
  - Máquina
    - toda unidade produzida com a finalidade de realizar trabalho, que consiste na execução de deslocamento ou efeito sob a ação de força interna e/ou externa
  - Equipamento
    - toda unidade produzida com a finalidade de compor a máquina ou equipar indústria, fábrica e oficina ou ainda realizar trabalho isoladamente



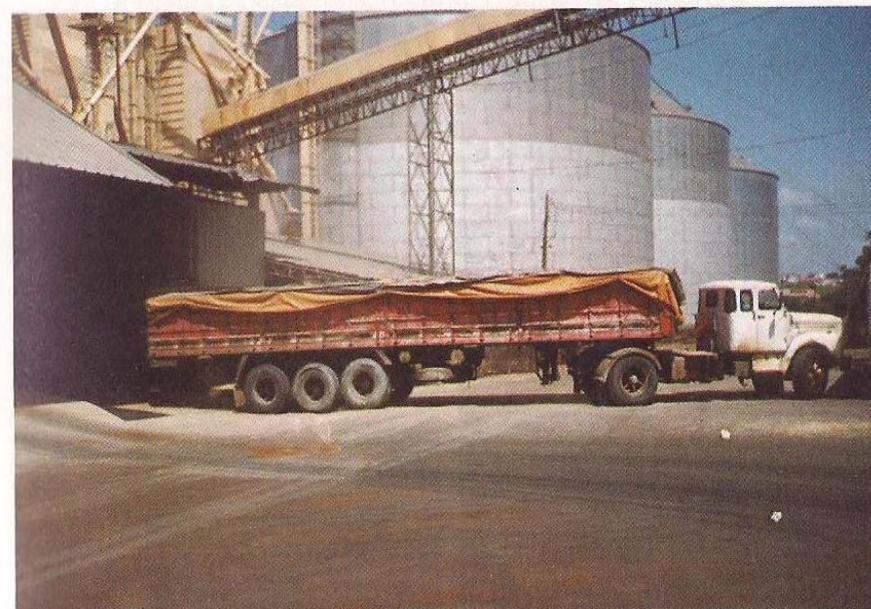
**INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS**



**VEÍCULOS**



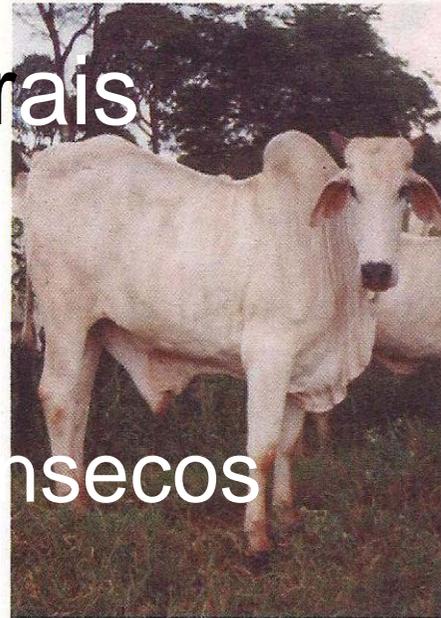
**INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS**



**VEÍCULOS**

# Avaliação de imóveis rurais

- Recursos naturais intrínsecos
- Frutos
- Semoventes
- Direitos



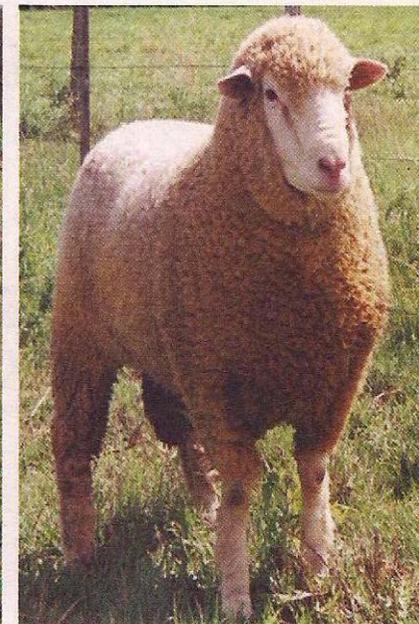
SEMOVENTES



SEMOVENTES



SEMOVENTES



SEMOVENTES



*[Faint, illegible text]*

