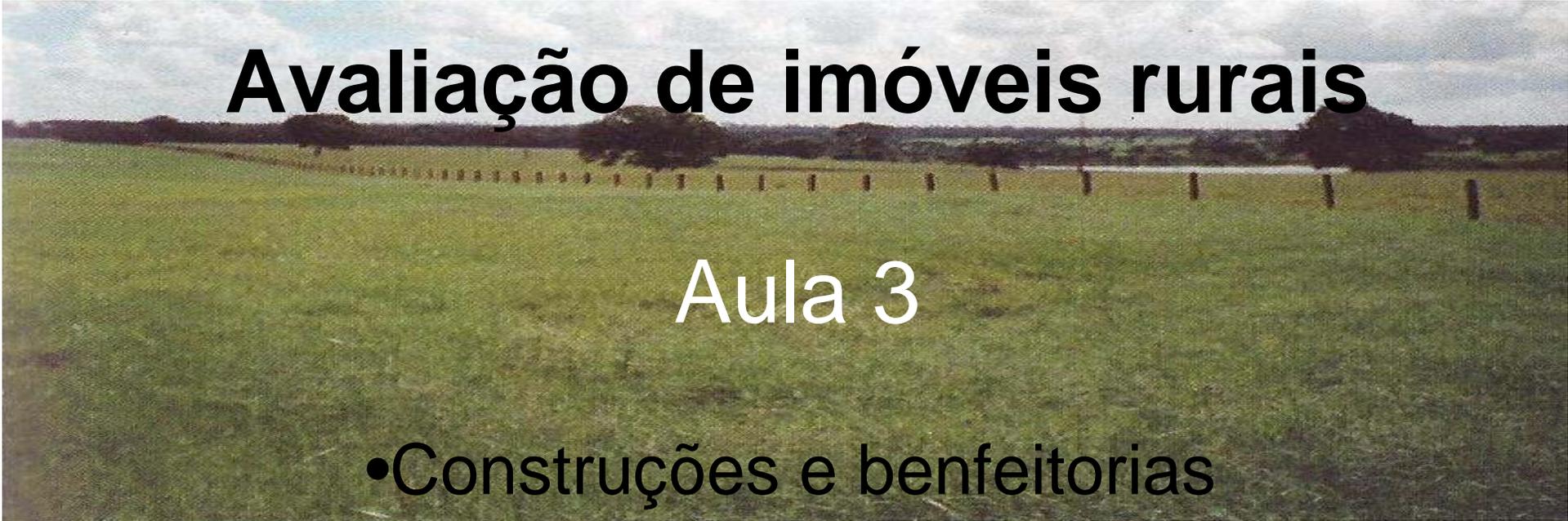


Avaliação de imóveis rurais



Aula 3

- Construções e benfeitorias
- Máquinas e equipamentos



Prof. Me. Ariane Teixeira
ariane_lima@hotmail.com

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

- **VISTORIA**

- características físicas e outros aspectos relevantes;
- fotos externas e internas;
- planta baixa e croquis de localização
- terreno, construções, benfeitorias e região

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

- Terreno
- Construções
- Região

BENFEITORIAS

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

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

Construções

DESCRIÇÃO

CASA

SEDE



Construções

CASA DO ADMINISTRADOR

Dados Gerais

Área:	147,98 m ²
Pavimentos:	1 (um)
Pé Direito:	2,50 m
Idade Aparente:	40 anos
Est. de Conservação:	Regular

Características Construtivas

Fundações:	sapatas e vigas baldrame com pedras de mão e tijolos rejuntados.
Estrutura:	paredes estruturais de alvenaria de tijolos.
Cobertura:	telhado plano em duas águas, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas cerâmicas tipo francesa e onduladas de amianto, sem forro.
Elevações:	paredes de alvenaria de tijolos comuns e tijolos furados, assentes com argamassa de cimento e areia, com reboco.
Pisos:	de concreto com revestimento de cimento liso.
Janelas:	de abrir, em madeira de lei e do tipo basculante, esquadrias de ferro com vidros impressos.
Portas:	de abrir, em madeira de lei, com uma folha.
Banheiro:	com piso revestido de cimento liso, pia sem coluna e bacia de louça branca e com metais comuns.
Cozinha:	piso de concreto revestido de cimento liso, pia esmaltada com bancada de concreto, fogão à lenha e serpentina, metais comuns.
Iluminação:	fiação descoberta com lâmpadas incandescentes.
Pintura:	à base de cal nas paredes e à base de óleo nas madeiras.
Outros:	puxado medindo 2,50m x 3,90m - pilares de madeira de lei, telhado em uma água com engradamento de madeira de lei serrada, cobertura de telhas onduladas de amianto.



Construções

CASA DE COLONO

Dados Gerais

Área:	133,20 m ²
Pavimentos:	1 (um)
Pé Direito:	2,30 m
Idade Aparente:	20 anos
Est. de Conservação:	Regular

Características Construtivas

Fundações:	sapatas e vigas baldrame com pedras de mão e tijolos rejuntados.
Estrutura:	paredes estruturais de alvenaria de tijolos.
Cobertura:	telhado plano em duas águas, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas cerâmicas tipo francesa, sem forro.
Elevações:	paredes de alvenaria de tijolos furados, assentes com argamassa de cimento e areia, com reboco.
Pisos:	de concreto com revestimento de cimento liso e um cômodo grande em terra batida.
Janelas:	de abrir, em madeira de lei e do tipo basculante, esquadrias de ferro com vidros impressos.
Portas:	de abrir, em madeira de lei, com uma folha.
Banheiro:	com piso revestido de cimento liso, bacia de louça branca, chuveiro de PVC e cobertura de laje de concreto.
Cozinha:	piso de concreto revestido de cimento liso, fogão à lenha.
Iluminação:	sem energia elétrica.
Pintura:	à base de cal nas paredes e à base de óleo nas madeiras.
Outros:	área de tanque em marmorite e metais comuns.



DESCRIÇÃO GALINHEIRO



Construções

PAIOL OU DEPÓSITO

Dados Gerais

Área:	27,50 m ²
Pavimentos:	1 (um)
Pé Direito:	2,00 m
Idade Aparente:	30 anos
Est. de Conservação:	Regular

Características Construtivas

Fundações:	em fundação direta.
Estrutura:	pilares de madeira de lei lavrada.
Cobertura:	telhado plano em uma água, armado com terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telha onduladas de amianto, sem forro.
Elevações:	fechamento lateral em tábuas de madeira de lei, até meia altura.
Pisos:	terra batida.
Outros:	



DESCRIÇÃO COBERTA PARA MÁQUINAS



Construções

COBERTA DO CURRAL

Dados Gerais

Área:	282,24 m ²
Pavimentos:	1 (um)
Pé Direito:	2,40 m
Idade Aparente:	20 anos
Est. de Conservação:	Bom.

Características Construtivas

Fundações:	fundação direta.
Estrutura:	30 esteios ou pilares de madeira de lei (aroeira) lavrada de 0,20m x 0,20m.
Cobertura:	telhado plano em quatro águas, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas onduladas de amianto, sem forro.
Elevações:	fechamento lateral em cerca de peças de aroeira medindo 0,12m x 0,08m, sobre moirões de aroeira lavrada.
Portas:	tipo porteiras de réguas de madeira de lei, de abrir.
Pisos:	terra batida.
Iluminação:	fiação descoberta com lâmpadas incandescentes.
Outros:	tronco e seringa em madeira de lei, medindo 15,90m - num



BENFEITORIAS
DESCRIÇÃO CERCAS



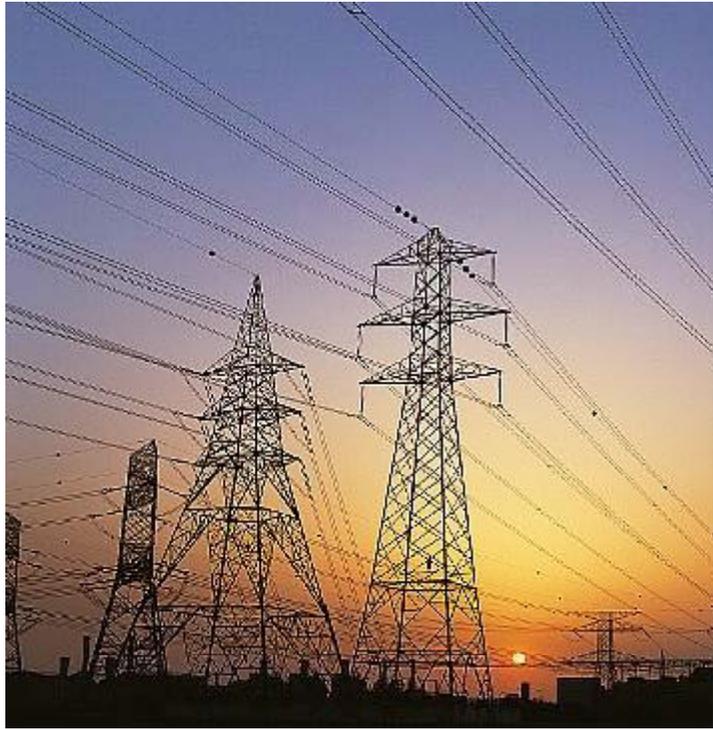


CAIXA D'ÁGUA SUSPensa: caixa d'água suspensa sobre coluna de alvenaria de tijolos comuns à vista, com 0,45m x 0,45m, construída em alvenaria de tijolos comuns à vista e concreto, apoiada sobre cruzeta de madeira no topo da coluna, com capacidade para 300 litros, medindo 0,90m x 0,90m x 0,72m, com tubulações em PVC. Em regular estado de conservação e idade aparente de 20 anos.

CISTERNA: cisterna com 5 a 7 metros de profundidade, 1,20m de diâmetro, toda revestida em tijolos comuns, com boca de alvenaria de tijolos comuns e tampa de madeira, em condições de uso e bom estado de conservação. Idade aparente de 20 anos.

ENERGIA ELÉTRICA: o imóvel é servido por duas redes distintas de energia elétrica, uma de 25 KVA na casa sede e uma com transformador de 15 KVA na casa do administrador, ambos trifásicos, e com linhas de transmissão numa distância mínima de 1.000 m lineares.













Máquinas

- Tratores
 - De roda
 - De esteira
 - Microtrator

DESCRIÇÃO MÁQUINAS



Implementos

- Ancinho
- Arado de disco e aiveca
- Carreta com pneus
- Semeadeira de linhas
- Plaina
- Colheitadeira
- Grade de dentes e rolos
- Colheitadeira de forragem
- Ceifadeira
- Plantadeira
- Debulhadeira
- Motores elétricos
- Serraria
- Pulverizador





DESCRIÇÃO IMPLEMENTOS

Estado de Conservação segundo Ross-Heidecke	Designação de Campo
Novo - coluna "a"	Ótimo ou Muito Bom
Regular – coluna "c"	Bom
Reparos Simples - coluna "e"	Regular
Reparos Importantes - coluna "g"	Precário
Entre Reparos Importantes e Sem Valor – coluna "h"	Ruim ou Péssimo

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

Depreciação

- Conceito
- Cálculos
 - Método linear :
 - $D = \text{Valor do bem no estado atual} / \text{Duração adicional}$

ESTIMATIVA DE DURAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E MELHORAMENTOS

CONSTRUÇÕES E MELHORAMENTOS	Duração em Anos	Taxa de Depreciação
-----------------------------	-----------------	---------------------

CONSTRUÇÕES

Parede de tijolos, cobertura de telha	25	4%
Parede de madeira, cobertura de telha	15	6,67%
Piso de tijolos, cimentado	25	4%

MELHORAMENTOS

Instalações elétricas, telefônicas com postes de madeira	30	3,33%
Instalações elétricas, telefônicas com postes de concreto ou ferro	50	2,0%
Cercas de pau-a-pique	10	10%
Cercas de arame	10	10%
Rede de água	10	10%
Cercas elétricas	10	10%

VIDA PRODUTIVA MÉDIA DE ALGUNS ANIMAIS

Animais de criação

Bovinos reprodutores	08	12,5%
----------------------	----	-------

Matrizes	10	10%
----------	----	-----

Suínos	04	25%
--------	----	-----

Animais de Trabalho

Burro de tração	12	8,33%
-----------------	----	-------

Cavalo de sela	08	12,5%
----------------	----	-------

Boi de carro	05	20%
--------------	----	-----

DURAÇÃO MÉDIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		
Tratores (Imp. Renda = 4 anos)		
De roda	10	10%
De esteira	10	10%
Microtrator	07	14,28%

VEÍCULOS	Duração em Anos	Taxa de Depreciação
Caminhão	05	20%
Carroça	10	10%
Carro de bois	10	10%
Carreta de trator	15	6,67%

IMPLEMENTOS

Ancinho	12	8,33%
Ardo de disco e aiveca	15	6,67%
Carreta com pneus	15	6,67%
Semeadeira de linhas	15	6,67%
Plaina	15	6,67%
Colheitadeira	10	10%
Grade de dentes e rolos	20	5%
Colheitadeira de forragem	10	10%
Ceifadeira	12	8,33%
Plantadeira	10	10%
Debulhadeira	10	10%
Motores elétricos	15	6,67%
Serraria	20	5%
Pulverizador	10	10%

Polvilhadeira	10	10%
Ordenhadeira	10	10%
Carrinho de terreiro	08	12,5%
Roçadeira	10	10%
Encerado	06	16,67%
Secador de cereais	10	10%
Saco de colheita	03	33,33%
Adubadeira	08	12,5%
Jacá	02	50%
Riscador	06	16,67%
Rodo	02	50%
Arreio	06	16,67%

Exercício 2

- Um fazendeiro o contratou para avaliar o seu imóvel rural, mas sua maior necessidade, hoje, é saber qual o valor em benfeitorias, construções, máquinas e equipamentos ele tem na sua propriedade. Porém alguns dados já foram passados por ele, o que facilitará seu trabalho. Eles são: