

MARCELO ROSSI DE CAMARGO LIMA
Engenheiro Agrônomo

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES APLICADA EM **PROPRIEDADES RURAIS**

▪ tratamento científico e por fatores

▪ perícias em desapropriações e servidões



São Paulo - SP
2021

SUMÁRIO

| | | |
|---------------|--|-----|
| 1 | INTRODUÇÃO..... | 9 |
| 2 | CONCEITOS BÁSICOS..... | 12 |
| 3 | ABORDAGEM PELO VALOR DE MERCADO OU POR VALORES ESPECÍFICOS..... | 14 |
| 4 | MÉTODOS DE AVALIAÇÃO..... | 19 |
| 4.1 | Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos..... | 21 |
| 4.2 | O uso apenas de opiniões de terceiros na avaliação pelo método comparativo..... | 21 |
| 4.3 | Métodos para identificar o custo de um bem..... | 23 |
| 4.4 | A aproximação do valor pelo mercado..... | 23 |
| 4.4.1 | O primeiro passo - a vistoria do imóvel objeto da avaliação..... | 24 |
| 4.4.2 | Exemplo de um bem em apreço..... | 25 |
| 4.4.3 | A composição de um imóvel rural..... | 28 |
| 4.4.4 | A amostra..... | 30 |
| 4.4.5 | Os atributos..... | 33 |
| 4.4.6 | Exemplos de amostras..... | 33 |
| 5 | O MÉTODO COMPARATIVO E OS TRATAMENTOS TÉCNICOS..... | 44 |
| 5.1 | A aplicação do método comparativo..... | 45 |
| 5.2 | A aplicação do Método Comparativo com tratamento científico..... | 46 |
| 5.3 | A aplicação do método comparativo com tratamento por fatores..... | 64 |
| 5.3.1 | Um exemplo de amostra para tratamento por fatores..... | 66 |
| 5.3.2 | O tratamento por fatores dos dados de uma amostra..... | 69 |
| 5.3.3 | A Influência da Variável “Tipos de Terras” no Valor do Imóvel..... | 69 |
| 5.3.4 | Pressuposições para a classificação das terras por capacidade de uso..... | 72 |
| 5.3.5 | Caracterização das classes e subclasses de capacidade de uso..... | 74 |
| 5.3.6 | Classificação das terras ocupadas com reservas legais, áreas de preservação permanente ou reservas particulares..... | 80 |
| 5.3.7 | Fatores de Homogeneização das Terras em Função de sua Capacidade de Uso..... | 81 |
| 5.3.8 | Uma sugestão para determinar uma curva relacionando valor unitário das terras com classes de capacidade de uso..... | 82 |
| 5.3.9 | Medidas de dispersão..... | 88 |
| 5.3.10 | A Influência da Variável “Situação e Viabilidade de Circulação” no Valor do Imóvel..... | 91 |
| 5.3.11 | Avaliação de Terras com uso do Método Comparativo Direto de Dados..... | 94 |
| 5.3.12 | As notas agronômicas..... | 95 |
| 5.3.13 | Pesquisa de Terras - Homogeneização e Saneamento das Amostras..... | 99 |
| 5.3.14 | Pesquisa em mercado imobiliário - descrição das observações..... | 99 |
| 5.3.15 | Imóvel paradigma..... | 103 |
| 5.3.16 | Definição do que são “imóveis semelhantes”..... | 105 |

| | | |
|---------------|---|------------|
| 5.3.17 | O fator de fonte ou de elasticidade de oferta..... | 106 |
| 5.3.18 | Homogeneização da pesquisa..... | 108 |
| 5.3.19 | Saneamento dos dados | 109 |
| 5.3.20 | A validação da curva de valores de terras adotada | 113 |
| 5.3.21 | A influência de outros atributos na avaliação das terras | 123 |
| 6 | AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS | 128 |
| 6.1 | Avaliação de culturas e pastagens..... | 131 |
| 6.2 | Avaliação de um pomar de laranja..... | 133 |
| 6.3 | Avaliação de uma cultura de cana-de-açúcar | 142 |
| 6.4 | Avaliação de pastagens..... | 147 |
| 7 | AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES RURAIS (OU BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS)... | 150 |
| 7.1 | Sobre a depreciação física e funcional | 159 |
| 7.2 | Sobre o fator de comercialização | 165 |
| 8 | AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MÁQUINAS AGRÍCOLAS | 167 |
| 9 | AVALIAÇÃO DE SEMOVENTES (REBANHOS) | 170 |
| 10 | AVALIAÇÃO DE RECURSOS NATURAIS | 171 |
| 11 | APROXIMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PELA RENDA | 174 |
| 11.1 | As Normas Brasileiras e o Método da Capitalização da Renda..... | 175 |
| 11.2 | Etapas para aplicação | 176 |
| 11.3 | Estimando a rentabilidade | 176 |
| 11.4 | Receitas e Despesas..... | 177 |
| 11.5 | Receita Bruta..... | 177 |
| 11.6 | Preços recebidos..... | 177 |
| 11.7 | Receita Bruta efetiva..... | 178 |
| 11.8 | Identificando despesas | 178 |
| 11.9 | Capitalização direta | 179 |
| 11.10 | Dedução da taxa de capitalização total | 180 |
| 11.11 | Taxas de capitalização total | 181 |
| 12 | EXEMPLO DE UM LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UMA PROPRIEDADE RURAL UTILIZANDO TRATAMENTO POR FATORES..... | 185 |
| 13 | EXEMPLO DE UM LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO COM APLICAÇÃO DO TRATAMENTO CIENTÍFICO..... | 200 |
| 14 | A NORMA ABNT NBR 14653-3:2019 PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS COMENTADA..... | 208 |
| 15 | A PERÍCIA DE ENGENHARIA AGRONÔMICA NAS DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES..... | 272 |
| 15.1 | O perito e os assistentes..... | 272 |
| 15.2 | Sobre quem pode elaborar laudo de engenharia de avaliação de fazendas | 280 |
| 15.3 | A perícia na engenharia de avaliação de bens rurais | 283 |
| 15.4 | Critérios para calcular o valor de indenizações em desapropriações parciais..... | 289 |
| 15.5 | Valoração de áreas ambientais em desapropriações? | 297 |
| 15.6 | Servidões administrativas em imóveis rurais..... | 300 |
| 16 | UMA BREVE ANÁLISE DO CONCEITO DE MAIOR E MELHOR USO NA ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO..... | 305 |
| 17 | O IBAPE/SP..... | 319 |
| | REFERÊNCIAS | 320 |

1

INTRODUÇÃO

Em nossos trabalhos anteriores fornecemos dados para que os profissionais pudessem entender alguns dos procedimentos básicos para avaliar imóveis rurais.

Agora, nos propomos a acrescentar novas ferramentas de avaliação, indo além do básico, incluindo introdução à metodologia científica, determinação de fatores de homogeneização e perícias em desapropriações e servidões administrativas.

As propriedades rurais são imóveis cuja melhor alternativa econômica de exploração é por meio da atividade agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. São estes imóveis que nos propomos a avaliar com esta publicação.

É comum encontrarmos laudos que caracterizam o imóvel como de vocação rural, mas, simplesmente por estarem dentro do perímetro urbano da cidade (definido por decreto municipal), fazem a avaliação como se urbano fosse. O que pode ser um erro, na maioria dos casos, pois é preciso analisar primeiro qual o maior e melhor aproveitamento do imóvel (*high and best use*) ou aproveitamento eficiente segundo as normas ABNT.

Fazendas têm a característica de ter vocação para exploração agropecuária e preservação ambiental (afinal, nas cidades não se preservaram as áreas de preservação permanente nem existem as reservas legais). E tem esta vocação porque o valor destas propriedades está baseado nas suas características intrínsecas, influenciadas por fatores externos. Ou seja, a renda possível de ser explorada, que permitirá um retorno sobre o capital investido, é fruto de atividade relacionada com produção animal ou vegetal. Estes bens devem ser avaliados como imóveis rurais.

O valor dos bens imóveis reside na sua capacidade de gerar renda, que é proporcionada pela localização, condições de acesso, infraestrutura pública nas proximidades, aptidão dos solos às atividades inerentes, infraestrutura de apoio no próprio imóvel, condições climáticas, restrições ambientais e legais, capacidade de gerenciamento, dentre outras inúmeras variáveis.

O valor das propriedades rurais reside na relação entre a propriedade e os acontecimentos no mercado agrícola. Na avaliação de propriedades destinadas à produção agrícola, devem-se entender as características únicas

dos imóveis, e as influências externas devem ser interpretadas tendo em vista a conjuntura econômica.

Para entender o significado destas influências externas é essencial que o engenheiro de avaliação rural compreenda a dependência do valor de terras rurais na economia agrícola. O valor das terras tende a incrementar em tempos de preços de commodities elevados e decrescer quando estas commodities baixam.

Por causa da estreita relação entre o custo da produção de uma commodity e o lucro originário desta atividade, a avaliação de propriedades agrícolas demanda um conhecimento detalhado do processo de produção agrícola. O conhecimento do sistema de produção de uma commodity em particular e o gerenciamento deste empreendimento na específica região rural são essenciais. Ambas as qualidades da produção agrícola e a capacidade de manter esta produção são considerações significantes. Elas dependem de dois ingredientes: a capacidade inerente de produção da propriedade e a qualidade de uma administração com capacidade de antecipações.

No cerne do valor das terras agrícolas esta a capacidade de produção do solo na qual a produção agrícola toma lugar. Isto pode ser incrementado ou diminuído pela administração. Boas práticas culturais, conservação do solo cuidadosa e modificações técnicas podem aumentar a produção. Na outra ponta, negligência pode diminuir seriamente a capacidade de produção até dos melhores solos.

O engenheiro de avaliação rural deve ter um amplo conhecimento de economia agrícola, tendências de valor de terras, mercado de commodities, produções e colheitas, composição e produtividade de solos, recursos hídricos, conservação de solos e meio ambiente, tanto quanto peculiaridades do financiamento rural.

A aplicação das técnicas básicas de avaliação em propriedades rurais é significativa perto do contexto de tantos assuntos.

O trabalho do engenheiro de avaliação rural é o de identificar, presumir e analisar todas as informações relevantes e interpretá-las no contexto dos princípios econômicos, aplicando as técnicas apropriadas que resultarão na estimativa de valor. É a capacidade de entender a rede de influências sobre o valor das terras e na habilidade de analisá-las e relacioná-las com a propriedade em estudo que diferencia o engenheiro de avaliação rural profissional.

Para a avaliação de propriedades com vocação rural faz-se necessário que o profissional tenha conhecimentos de engenharia agrônoma e suas especialidades como florestal e zootecnia, além dos conhecimentos gerais de engenharia de avaliações e do mercado imobiliário rural.

Como muito bem define o ilustre eng. Paulo Grandiski, além destes princípios acima relatados, sabe-se também que os preços das transações imobiliárias têm um grande componente racional, lógico, da ordem de 70 a 90% na sua formação, e outro emocional, da ordem de 10 a 30%, em que os preços oscilam de forma aleatória, dependendo do maior ou menor poder de barganha ou habilidade dos compradores e vendedores, interesse específico naquele imóvel, etc.

E continua o eng. Grandiski: “todo engenheiro de avaliação honesto se propõe a encontrar o “verdadeiro valor de mercado do imóvel”. Conceitos mais recentes, como os adotados pela norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), explicitam que esse valor corresponde ao valor médio praticado no mercado, dentro da aleatória de flutuação normal dos preços, descrito no parágrafo anterior.”

Na infinita gama de imóveis existentes, é lógico que vamos nos deparar com casos simples de serem resolvidos, onde a necessidade de conhecimentos específicos não é tão exigente, como também vamos enfrentar casos extremamente complexos, demandando conhecimentos teóricos e práticos de excelência. Cabe ao profissional identificar estas situações, confrontá-las com as normas técnicas existentes, analisar e interpretar sua aplicação e finalmente, identificar os modelos matemáticos mais adequados para cada situação. Até o tempo disponível para se elaborar um determinado trabalho será um condicionante na avaliação, porque inúmeros dados a serem utilizados no processo dependem de pesquisas, que demandarão tempo.

Novamente, cabe ao engenheiro de avaliação informar isto ao solicitante e exigir o

tempo necessário e hábil para apresentar seu laudo. Gosto de lembrar que a responsabilidade sobre a determinação do valor é de quem assina o laudo, tanto civil quanto criminal, e não de quem o contrata.

Já me deparei com trabalhos que nada mais eram que a simples média de várias opiniões. Isto não é um laudo de avaliação: é apenas a média de opiniões de outras pessoas. Ora, para estes casos, a leitura do restante deste trabalho é, desculpe a sinceridade, perda de tempo.

O objetivo desta publicação é instar os profissionais a elaborarem trabalhos com técnica. Por isto disponibilizamos todo nosso conhecimento a seguir. A definição de qual das técnicas disponíveis deve ser aplicada em cada caso depende da finalidade, do objetivo e do tempo disponível. Cabe a você, leitor, decidir.

2

CONCEITOS BÁSICOS

“Valor é apenas uma sombra feita pelos humanos, com seus desejos ou escolhas”

(Cachorros de Palha, John Gray, 2009)

Segundo nos ensina Demétrio (1991), do ponto de vista jurídico terra (ou “bem de raiz”) pode ser conceituada como: qualquer porção da superfície terrestre sobre a qual podem ser exercidos os direitos de propriedade que dizem respeito não somente à área da superfície, mas também a coisas como a cobertura vegetal natural, as construções e outras benfeitorias feitas pelo homem (plantações, por exemplo).

Ainda segundo Demétrio, o conceito econômico de terra é muito amplo e abrange o somatório dos recursos naturais e daqueles criados pelo homem, sobre os quais a posse de qualquer porção da superfície terrestre permite controle.

Demétrio subdivide a terra em: espaço, natureza, fator de produção, bem de consumo, situação, propriedade e capital, cujas definições são:

- Terra como espaço – espaço cúbico (jazidas minerais) e espaço acima da superfície (construções e explorações agrícolas);

- Terra como natureza – ambiente natural determinado pelas condições climáticas, topográficas e edáficas;
- Terra como fator de produção – fonte natural de alimentos, fibras, materiais de construção, minerais e outras matérias-primas utilizadas na sociedade moderna. Está estreitamente ligado ao conceito de terra como “bem-de-consumo”;
- Terra como situação – modernamente, grande importância é atribuída ao conceito de terra como situação, isto é, sua localização em relação a mercados, vias de acesso e outros aspectos socioeconômicos. Em avaliação de imóveis rurais a situação do imóvel aparece, em escala de grandeza, logo após a capacidade de uso, na estimativa do valor das terras;
- Terra como propriedade – tem conotações com os direitos e responsabilidades que indivíduos ou grupos exercem sobre a posse e uso da terra.

Já perante a legislação, a Lei nº 4504/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências, define:

*Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:
I – “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de*

área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

II – “Propriedade Familiar”, o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III – “Módulo Rural”, a área fixada nos termos do inciso anterior;

IV – “Minifúndio”, o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar;

V – “Latifúndio”, o imóvel rural que:

a) exceda a dimensão máxima fixada na forma do artigo 46, § 1º, alínea b, desta Lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine;

Art. 46. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no Capítulo II do Título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país, mencionando:

§ 1º Nas áreas prioritárias de reforma agrária serão complementadas as fichas cadastrais elaboradas para atender às finalidades fiscais, com dados relativos ao relevo, às pendentes, à drenagem, aos solos e a outras características ecológicas que permitam avaliar a capacidade do uso atual e potencial, e fixar uma classificação das terras para os fins de realização de estudos microeconômicos, visando, essencialmente, à determinação por amostragem para cada zona e forma de exploração:

a) das áreas mínimas ou módulos de propriedade rural determinados de acordo com elementos enumerados neste parágrafo e, mais a força de trabalho do conjunto familiar médio, o nível

tecnológico predominante e a renda familiar a ser obtida;

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

Já na Lei nº 8.629 de 25/02/93, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, temos o seguinte:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I – Imóvel Rural – o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial;

II – Pequena Propriedade – o imóvel rural:

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III – Média Propriedade – o imóvel rural:

a) de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;

O módulo fiscal, assim como a Fração Mínima de Parcelamento, de cada município do Brasil é encontrado na página do INCRA na internet.

A norma ABNT, por sua vez, definiu imóvel rural como “imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental”, acrescentando este último uso ambiental que não existe nas definições anteriores.

3

ABORDAGEM PELO VALOR DE MERCADO OU POR VALORES ESPECÍFICOS

A norma ABNT NBR 14653-3:2019 define, entre seus objetivos, a identificação do valor, que pode ser de mercado ou outra referência de valor específico. O primeiro está definido na norma ABNT NBR 14653-1:2019 como a “é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Esta expressão foi detalhadamente definida na mesma norma 14653-1 como:

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *“...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.*

A norma ABNT NBR 14653-3:2019 apresenta também a definição de aproveitamento eficiente do imóvel, que é definido como “aquele recomendável e tecnicamente possível para

o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente” (conceito muito semelhante ao “*high and best use*” que aparece nas normas internacionais).

O antigo conceito de valor único foi definitivamente alterado após o XXII Congresso Pan-americano de Avaliações – UPAV, realizado na cidade de Fortaleza em 2006 (em conjunto com o COBREAP), que publicou a seguinte declaração:

“DECLARAÇÃO DE FORTALEZA

Os abaixo-assinados, delegados das organizações filiadas à União Pan-americana de Associações de Avaliação (UPAV), reunidos no hotel Gran Marquise Sol Meliá de Fortaleza, Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, por ocasião do XXIIº Congresso Pan-americano de Avaliações, organizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE),

CONSIDERANDO

Que, pela Resolução Nº 20, aprovada na Primeira Convenção Pan-americana de Avaliações, reunida em Lima, Peru, em Dezembro de 1949, na qual se assentaram as bases para a posterior criação da UPAV, emitiu-se a seguinte recomendação:

“Que o valor de um imóvel em um dado momento é único, quaisquer que sejam os fins para os quais ele é usado.”

Que, no XIXº. Congresso Pan-americano de Avaliação, realizado em Isla Margarita, Venezuela, recomendou-se a adoção das Normas IVS pelos países filiados à UPAV.

Que as Normas IVS-1, “Bases de Valor de Mercado”, e IVS-2, “Bases de Valor que não de Mercado”, estabelecem diversas definições de valor, tais como:

- *Valor de mercado*
- *Valor em uso*
- *Valor de empresa em marcha*
- *Valor para seguro ou em risco*
- *Valor tributável*
- *Valor de resgate ou de sucata*

- *Valor de liquidação ou de venda forçada*
- *Valor especial*
- *Valor hipotecário ou para garantia real*
- *Valor sinérgico*
- *Outros*

Cuja base conceitual é aplicável à avaliação de bens de qualquer natureza, sejam móveis ou imóveis, tangíveis ou intangíveis.

Que, de acordo com o artigo 4º, parágrafo “e”, do Estatuto da UPAV, é dever da União compilar e difundir os princípios e normas primordiais da técnica de avaliação para a sua aplicação continental.

DECLARA

O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório. A União Pan-americana de Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

A Assembleia da UPAV aqui reunida exorta às organizações que a compõe a dar a adequada divulgação a esta declaração entre seus associados nacionais, de maneira a obter a maior eficácia possível ao aqui disposto.

Em Fortaleza, Brasil, aos vinte dias do mês de abril de 2006.”

Ou seja, o engenheiro de avaliação rural precisa definir com clareza qual valor está sendo identificado em seu trabalho, em função do objetivo e da finalidade da avaliação: se valor de mercado ou valor específico, e neste caso, qual valor dentre os já definidos.

Conforme o item 6 da norma ABNT NBR 14653-1:2019 nos ensina, temos:

Finalidade do trabalho de avaliação: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;

Objetivo do trabalho de avaliação: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;

Já a abordagem de valor, que depende de seu objetivo e finalidade, pode ser pelo valor de mercado ou por valores específicos, definidos no item 0.3 da norma como:

a) *abordagem pelo valor de mercado: É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- » *o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- » *o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- » *o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) *abordagem por valores específicos: Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

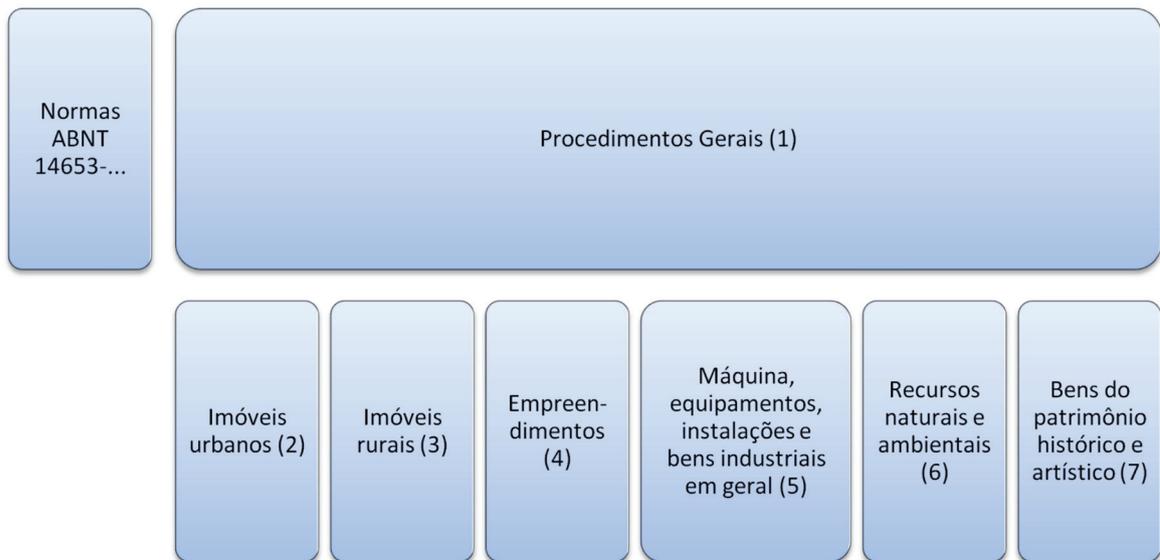
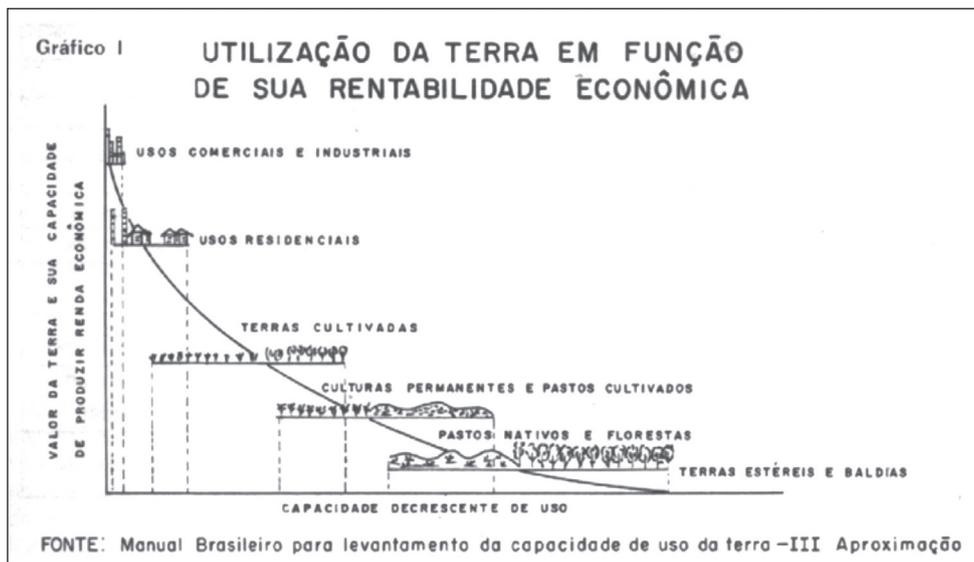
- » *o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por*

exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;

- » *o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- » *o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;*
- » *o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;*
- » *o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.

O gráfico a seguir relaciona o valor da terra com a sua capacidade de uso, independentemente da sua vocação (rural, urbana, industrial, residencial, comercial). Na prática este gráfico é teórico, pois não conseguimos ainda encontrar atributos que permitam comparar todos os tipos de imóveis simultaneamente. Por isso as regras de engenharia de avaliação estão separadas pela vocação dos bens. No caso das normas brasileiras, temos hoje sete normas.



As normas brasileiras tem uma primeira parte de procedimentos gerais e outras seis partes específicas. A primeira é aplicada sempre em conjunto com uma ou mais das outras seis.

Para os imóveis rurais, usualmente utiliza-se da parte 3. Mas, se a fazenda for um empreendimento de base rural, a norma seria a 4; se na fazenda temos máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, seria a 5; numa fazenda temos recursos naturais e

ambientais, portanto a parte 6 também pode ser utilizada; e eventualmente podemos encontrar bens do patrimônio histórico e artístico numa fazenda, onde a recomendação seria a norma 7; e se a fazenda estiver numa zona de expansão urbana e sua vocação for uma gleba urbanizável com loteamento urbano, a norma seria a parte 2. Resumindo, você precisa conhecer todas elas se quer aplicar a engenharia de avaliações aos imóveis rurais.

Existem também as normas internacionais da IVSC¹ e do RICS², hoje iguais. Conhecido como “Red Book” seguem algumas definições interessantes:

Justo valor pelo IASB, International Accounting Standards Board: O preço da transição de um ativo, ou da troca de um passivo, entre participantes no mercado à data de mensuração.

O valor de mercado constitui a base de valor que é mais comum ser exigida. Porque descreve uma troca entre partes que não têm relação e que operam livremente no mercado, e ignora quaisquer distorções de preços causadas pelo valor especial ou valor de sinergia, o valor de mercado representa o preço que será provavelmente alcançado relativamente a uma propriedade numa diversidade de circunstâncias. A renda de mercado aplica critérios semelhantes para calcular um pagamento recorrente em vez de um capital.

O valor de mercado: O montante estimado para a transição de um ativo ou passivo à data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos e sem qualquer relacionamento, após um período adequado de comercialização, e em que as partes tenham agido de forma consciente, prudente e sem coerção.

Renda de mercado: O montante estimado para o arrendamento de uma propriedade à data da avaliação entre um locador e um locatário dispostos e sem qualquer relacionamento, segundo termos de arrendamento relevantes e após um período adequado de comercialização, e em que as partes tenham agido de forma consciente, prudente e sem coerção.

Valor de investimento: O valor de investimento é o valor de um ativo para o seu proprietário ou possível proprietário para fins de investimento individual ou objetivos operacionais.

Justo valor pelo IVSC: o preço estimado pela transferência de um ativo ou passivo entre partes conscientes e dispostas identificadas que reflete os interesses respectivos de ambas as partes.

¹ International Valuation Standards Council – www.ivcs.org

² Royal Institution of Chartered Surveyors – www.rics.org