

Sumário

Introdução	9
Conceitos Básicos.....	12
Valor de mercado e não de mercado	13
Métodos de Avaliação	15
Métodos para identificar o valor de bens	17
O uso apenas de opiniões de terceiros na avaliação pelo método comparativo	18
Métodos para identificar o custo de um bem	19
A Aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	20
A amostra.....	21
Os atributos.....	21
O tratamento técnico.....	21
A aplicação do método comparativo	22
A Avaliação com Uso dos Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo.....	26
O primeiro passo – a vistoria do imóvel objeto da avaliação.....	26
Imóvel objeto da avaliação	28
A composição de um imóvel rural.....	30
Aplicação do método comparativo direto de dados de mercado para avaliar as terras.....	35
O levantamento dos dados de mercado ou a pesquisa da amostra	35
A Amostra	37
O tratamento técnico dos dados de uma amostra	42
A Influência da Variável “Tipos de Terras” no Valor do Imóvel.....	43
Pressuposições para a classificação das terras por capacidade de uso.....	44
Caracterização das classes e subclasses de capacidade de uso	49
Classificação das terras ocupadas com reservas legais, áreas de preservação permanente ou reservas particulares	59
Fatores de Homogeneização das Terras em Função de sua Capacidade de Uso....	60
Uma sugestão para determinar uma curva relacionando valor unitário das terras com classes de capacidade de uso.....	61
Medidas de dispersão	72
A Influência da Variável “Situação e Viabilidade de Circulação” no Valor do Imóvel	76
Avaliação de Terras com uso do Método Comparativo Direto de Dados	81
Pesquisa de Terras – Homogeneização e Saneamento das Amostras.....	87
Imóvel paradigma.....	94
Localização.....	94
Produções vegetais (ou benfeitorias reprodutivas).....	95

Construções e instalações	95
Legislação ambiental	96
Solos.....	96
Semoventes	96
Máquinas	97
Recursos naturais	97
Definição do que são “imóveis semelhantes”	98
O fator elasticidade de oferta.....	99
Homogeneização da pesquisa	101
Saneamento dos dados.....	102
A validação da curva de valores de terras adotada.....	105
A Influência de outras Variáveis na Avaliação das Terras.....	113
Exemplo simplificado usando regressão.....	114
Como identificar fatores de homogeneização.....	116
A análise da influência da área de mata no valor do imóvel.....	119
A Influência da Variável “data” na Formação do Valor.....	120
Avaliação de Benfeitorias	127
Por que avaliar separadamente as benfeitorias das terras.....	127
Avaliação de produções vegetais	131
Avaliação de um pomar de laranja.....	133
Avaliação de florestas artificiais	139
Reflorestamentos com eucaliptos spp.....	140
Avaliação de uma cultura de cana-de-açúcar	144
Avaliação de pastagens	148
Avaliação de edificações e instalações rurais (ou benfeitorias não reprodutivas).....	152
Avaliação de Máquinas e Implementos Agrícolas.....	169
Avaliação de Semoventes (Rebanhos).....	172
Avaliação de Recursos Naturais.....	172
A Avaliação com Uso do Método da Capitalização da Renda.....	176
As Normas Brasileiras e o Método da Capitalização da Renda.....	178
Etapas para aplicação	180
Estimando a rentabilidade	180
Receitas e Despesas.....	181
Receita Bruta.....	181
Preços recebidos	182
Receita Bruta efetiva.....	183
Identificando despesas	183
Capitalização direta.....	185
Dedução da taxa de capitalização total.....	185
Taxas de capitalização total	188
O IBAPE/SP.....	192
Bibliografia.....	193
Exemplo de um Laudo de Avaliação de uma Propriedade Rural	197
A Norma ABNT NBR 14.653-3:2004 para Avaliação de Imóveis Rurais	
Comentada.....	226