



GUIA DEFINITIVO DE

Engenharia de Avaliação Rural

O que é, para que serve e como
buscar um profissional?



*Por Valeriano Leão
Engenheiro Agrônomo*

SUMÁRIO

03

INTRODUÇÃO

04

Capítulo I
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÃO

08

Capítulo II
PROCESSOS DA
AVALIAÇÃO RURAL

13

Capítulo III
PROFISSIONAIS
CAPACITADOS

16

Capítulo IV
PRECISÃO
AVALIAÇÕES RURAIS

22

CONTATOS



INTRODUÇÃO

Sobre a Precisão

A Precisão Engenharia e Avaliações Rurais é uma empresa nascida da necessidade específica de prestação de serviços de qualidade para o ramo de engenharia de avaliações rurais. A sua frente está o fundador Valeriano Leão, engenheiro agrônomo com mais de 5 anos de experiência em engenharia de avaliações.





Capítulo I

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



O QUE É ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO?

O termo se refere a avaliação de bens imóveis. Entenda porque ela é tão importante

Além de pouco usual, o termo “Engenharia de Avaliações” pode ser confuso, já que o mesmo termo pode ser empregado semelhantemente no ramo imobiliário. Mas, o termo bem como sua função, é imprescindível sempre que desejamos avaliar bens imóveis.

O termo cunha a conotação de emissão de laudo por parte de um engenheiro sobre o valor de mercado de um imóvel. Esse laudo é indispensável para obtenções de crédito por financiamento, além de ser a garantia de valores reais dessa propriedade. E ele se aplica para propriedade urbanas e rurais.

No caso do laudo de avaliação feito por um engenheiro agrônomo, no caso de propriedade rurais, é utilizado técnicas que obedecem a uma norma padrão regulamentada conhecida como NBR 14653 da ABNT.



QUAL O OBJETIVO DE UMA ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO?

Tangibilizar o real valor de uma propriedade

O objetivo da avaliação de engenharia não é apenas precificar a propriedade, mas sim, situar o valor do imóvel no mercado. Esse valor é concebido através de dados e estatísticas, não apenas interesses pessoais, comerciais ou emocionais.



Quanto custa uma propriedade rural? A avaliação rural determina o valor real da propriedade.



Avaliação de Imóvel Rural também prevê o valor de mercado de uma propriedade rural. Ela determina o valor de mercado para quem esteja comprando, vendendo ou foi expropriado, além de ser exigida para pessoas que desejam fazer empréstimos bancários dando a propriedade como garantia. O valor da propriedade rural é baseado na relação entre o imóvel e sua inclinação para o mercado agrícola.

É considerado imóvel rural toda propriedade que tem vocação para exploração agrícola ou animal, independente da sua localização. Ainda que a propriedade esteja em perímetro urbano, se a terra for usada para exploração agrícola ela é considerada uma propriedade rural.

Sendo assim, o valor de um imóvel rural é estabelecido para cada uma dos elementos contidos na propriedade além da própria terra, veja:

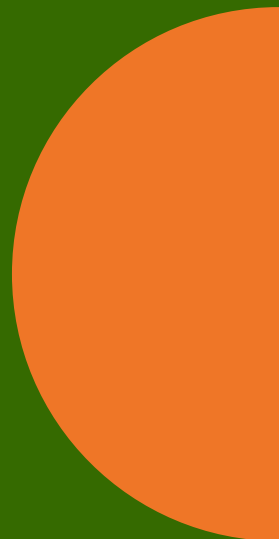
- **Benfeitorias não reprodutivas** - construções, cercas, etc);
- **Semoventes** - como animais bovinos, suínos, etc;
- **Terra Nua** - terra sem a consideração de benfeitorias;
- **Máquinas e equipamentos** - tratores, colhedoras, etc;
- **Recursos Naturais** - hídricos, minerais e florestais.





Capítulo II

**PROCESSOS DA
AVALIAÇÃO RURAL**



COMO É O PROCESSO DE AVALIAÇÃO DE UMA PROPRIEDADE RURAL?

Primeiramente deve-se definir a finalidade e o objetivo da avaliação

O processo de avaliação de uma propriedade inicia-se com a definição da necessidade do cliente. A partir daí, o responsável pela avaliação escolherá quais metodologias oferecerá mais fundamentação ao trabalho. Além disso, existem alguns passos que são importantes para o processo de avaliação como solicitação de documentos, vistorias *in loco* e pesquisa de mercado. Listamos algumas das principais finalidades e objetivos para contratar uma avaliação de propriedade rural:

1. Exemplos de finalidade

- Desapropriação
- Servidão
- Alienação
- Garantia
- Tributação e outros

2. Exemplos de objetivos

- Valor de mercado
- Custo de reedição
- Valor de liquidação forçada
- Outros



3. Solicitação da documentação

A documentação dependerá do tipo de avaliação a ser realizada. Para o caso de avaliação de terras certidão de matrícula, CAR (Cadastro Ambiental Rural), CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural), ITR (Imposto Territorial Rural) podem ser solicitados. Para o caso de máquinas e equipamentos podem ser solicitados manuais, relação de equipamentos entre outros.

4. Vistoria

Durante a vistoria é observada aspectos relevantes à avaliação. No caso de imóveis rurais a região do elemento avaliando, bem como a caracterização das terras, construções e instalações, produções vegetais, ativos e passivos ambientais. Já em máquinas e equipamentos além da identificação do objeto da avaliação, sempre que possível deverá ser feita a verificação do funcionamento das máquinas e equipamentos.

No caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma.

5. Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado é fundamental para um sucesso da avaliação e deverá coletar elementos amostrais, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança por refletir o valor das terras na região. Os elementos devem se aproximar o máximo possível do objeto avaliando para embasar a determinação do seu valor de mercado. A quantidade de elementos amostrais podem ser fundamentais para a determinação da metodologia aplicada, grau de fundamentação e cálculos.



6. Metodologia

A metodologia a ser utilizada depende do tipo de avaliação, da vistoria e da pesquisa de mercado. As metodologias mais usais são:

- **Comparativo direto de dados de mercado:** identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.
- **Capitalização da renda:** valor presente líquido de um fluxo de caixa descontado a uma taxa de atratividade de igual risco.
- **Involutivo:** valor de mercado do imóvel com base no seu aproveitamento eficiente.
- **Quantificação de custos (no caso de benfeitorias, máquinas e equipamentos):** Apuram o valor através do custo de reedição com aplicação de depreciação.

O trabalho deve ser apresentado na forma de Laudo de Avaliação, atendendo às vigentes Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, ABNT NBR 14.653, todas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde se identifica o valor do objeto avaliando com a apresentação de todos os elementos necessários para sua comprovação.



O QUE NÃO PODE FALTAR EM UM LAUDO DE AVALIAÇÃO?

É importante ressaltar que quanto mais completo um laudo melhor, mas, algumas coisas são imprescindíveis

Um laudo bem elaborado pode ser um divisor de águas na vida dos clientes que necessitam desse serviço. Fique atento àquilo que não pode falta no seu laudo de avaliação:

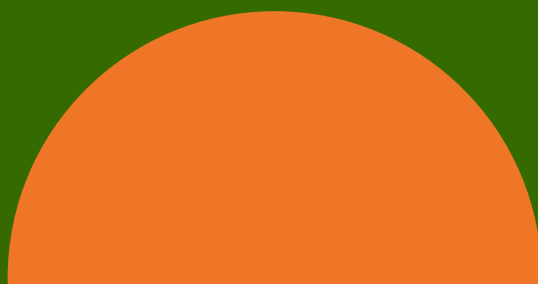
- **Identificação do proprietário e do solicitante;**
- **Objetivo da avaliação;**
- **Métodos utilizados;**
- **Fatores limitantes;**
- **Descrição da região;**
- **Identificação e caracterização do bem avaliado;**
- **Pesquisa de mercado;**
- **Data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;**
- **Especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;**
- **Local e data do laudo;**
- **Assinatura do profissional responsável.**

Essas são as exigências mínimas para um bom laudo. Fique atento sempre.



Capítulo III

PROFISSIONAIS CAPACITADOS



QUEM PODE FAZER UMA AVALIAÇÃO RURAL?

Engenheiros, arquitetos e agrônomos, cada um obedecendo sua habilitação profissional.

De acordo com a [Lei nº 5.194 de 1966 em seu Art. 7º](#), as avaliações de imóveis devem ser praticadas por engenheiros, arquitetos e agrônomos, cada um obedecendo sua habilitação profissional. Ou seja, o profissional responsável pelas avaliações é definido como Engenheiro de Avaliações, profissional com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.



*Isso porque a **determinação técnica do valor de um bem imóvel rural é importante para a tomada de decisão em diversos segmentos da sociedade, em órgãos governamentais, sistema judicial e setor privado.***

QUANDO DEVO RECORRER A UMA AVALIAÇÃO RURAL?

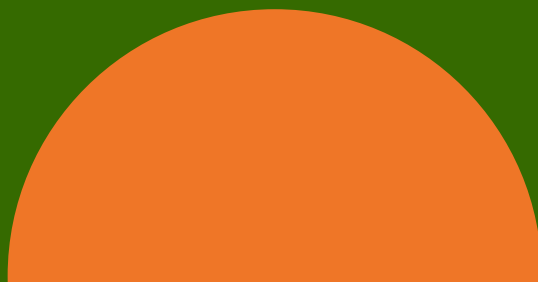
Independente da necessidade que motive alguém a buscar uma avaliação rural, o grande benefício dela é oferecer dados reais e precisos sobre de uma propriedade rural. Mas, podemos destacar as seguintes situações:

- **Controle patrimonial;**
- **Cisão de empresas;**
- **Inventários;**
- **Desapropriação/servidão;**
- **Intenções de compra ou venda;**
- **Alienação;**
- **Revisão de tributos;**
- **Garantia de financiamentos bancários.**



Capítulo IV

PRECISÃO AVALIAÇÕES RURAIS



O QUE A PRECISÃO FAZ?

À Precisão é uma empresa de engenharia e avaliação Ética.

A Precisão realiza trabalhos de engenharia e avaliação para diversos fins, sempre prezando pela ética e pontualidade na execução dos seus serviços, realizamos trabalhos de excelência na confecção de laudos de engenharia de avaliação para áreas rurais.

Nosso objetivo é a prestação de serviços diferenciados e customizados de engenharia de avaliação de imóveis rurais, através de atuação focada em resultados confiáveis para o cliente. Com a certeza de entrega de valores sólidos, agimos sempre com seriedade, transparência, ética e profissionalismo.



QUAIS SERVIÇOS A PRECISÃO OFERECE?

A Precisão tem um forte compromisso com o cliente. Todos os laudos são realizados em conformidade com a ABNT, de forma ágil e realizados por profissional especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia. Veja nossos serviços:

1. Avaliação de imóveis rurais para alienação

O que é: avaliação do imóvel para definição do valor de mercado do bem a ser dado em garantia de empréstimo de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que se interesse em pegar empréstimo dando em garantia seu imóvel rural.

2. Assistência Técnica em processos judiciais

O que é: assistência técnica em processos judiciais que envolvam avaliação de engenharia rural (avaliação de terras, benfeitorias ou de culturas). Fazemos todo acompanhamento do processo na área de interesse, com realização de parecer técnico, definições de quesitos, acompanhamento de perícias e contestações.

A quem destina: qualquer pessoa que possua a avaliação de terras, benfeitorias rurais ou culturas como ponto chave do processo judicial.



3. Avaliação para compra e venda

O que é: avaliação do imóvel para definição do valor do bem a ser negociado de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com precisão o valor do bem a ser comprado ou vendido.

4. Avaliação patrimonial

O que é: avaliação do(s) imóvel(eis) para definição do valor do(s) bem(ns) de um patrimônio de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com precisão o valor do bem patrimonial para fins de levantamento patrimonial, inventários, rescisões de grupos etc.

5. Avaliação de instalações e construções rurais

O que é: avaliação de benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações) para definição do valor de mercado de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com precisão o valor de suas benfeitorias realizadas em sua propriedade rural.



6. Avaliação de empreendimentos rurais

O que é: cálculo do valor econômico presente da renda líquida de um empreendimento rural ou pela produção agrossilvopastoril durante sua vida econômica de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com o valor de seu empreendimento rural, para fins processuais, divisão de empresas etc.

7. Avaliação de máquinas e equipamentos

O que é: avaliação de máquinas e equipamentos para definição do valor de acordo com as normas da ABNT.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com precisão o valor de máquinas e equipamentos.

8. Avaliação de produções vegetais

O que é: avaliação de produções vegetais para definição do valor da cultura durante sua vida econômica.

A quem destina: qualquer pessoa que queira saber com precisão o valor de uma produção vegetal para fins processuais, divisão de empresas etc.





DIFERENCIAIS PRECISÃO

Agilidade com foco em qualidade

Rapidez e agilidade no processo é um valor da Precisão. Entendemos a importância de um trabalho de qualidade sempre ponderando a urgência dos nossos clientes.

Personalização e atenção aos detalhes

Na Precisão todo o processo é personalizado de acordo com a necessidades de cada cliente. Assim garantimos entregas de qualidade.

Precisão de ponta a ponta

A excelência do nosso trabalho vem da precisão e comprometimento com o processo e a análise minuciosa de cada ponto na construção dos laudos e relatórios.



FALE COM A PRECISÃO

VALERIANO LEÃO

AGRONÔMO

contato@precisaoavaliacoes.com

(62) 99652-9099

ACESSE NOSSO SITE