GABRIEL BRITO VELASCO FIGUEIREDO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

CURSO BÁSICO E INTERMEDIÁRIO

São Paulo – SP
2022

SUMÁRIO

PARTE 1
CURSO BÁSICO

APRESENTAMOS ALGUMAS LEIS, DECRETOS E DECISÕES RELATIVOS À ATIVIDADE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES RURAIS 15

ÉTICA E CONDUTA PROFISSIONAL 17

PERFIL PROFISSONAL 18

INTRODUÇÃO ÀS AVALIAÇÕES 19

OS TIPOS DE AVALIAÇÕES MAIS COMUNS 20

ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO DEVE TER CONHECIMENTOS 42

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS 43

O QUE A TOPOGRAFIA INTERFERE? 45

CLASSIFICAÇÃO DOS COMPONENTES DOS IMÓVEIS RURAIS 50

O QUE É UM BOM SOLO? 52

SITUAÇÃO 67

ABNT NBR 14.653: AVALIAÇÃO DE BENS 70

CONCEITOS 70

GENERALIDADES 73

ATIVIDADES BÁSICAS 73

VISTORIA 75

MATERIAL E EQUIPAMENTOS 75

VISTORIA 76

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 77

INFRA ESTRUTURA PÚBLICA 77
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 78
CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS 78
CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES 79
CARACTERIZAÇÃO DAS PRODUÇÕES VEGETAIS 79
CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIAS DAS TERRAS 80
CARACTERIZAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS 80
CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES PECUÁRIAS 80
CARACTERIZAÇÃO DE OUTRAS ATIVIDADES 80
CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS 81
RECOMENDA-SE QUE A CARACTERIZAÇÃO SEJA COMPLEMENTADA 81
ESCOLHA DA METODOLOGIA 81
METODOLOGIA APLICÁVEL 82
MCDDM – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 82
AMOSTRAGEM 83
NBR 14653-1 83
NA FASE DE COLETA DE DADOS CONVÉM 83
NBR 14653-3 84
AMOSTRAGEM – LEVANTAMENTO DOS DADOS DE MERCADO 85
IMÓVEL AVALIANDO DITA/DETERMINA 85
FONTES DE PESQUISAS DE DADOS DE MERCADO 89
VARIÁVEIS 90
MARCELO ROSSI DE CAMARGO LIMA 92
VARIÁVEIS 93
SOLOS 95
SITUAÇÃO (ACESSO/ESTRADAS) 96

ESTRUTURA PRODUTIVA 96
OUTRAS 96
QUANTIDADE DE DADOS 97
INFERÊNCIA 98
TRATAMENTO DOS DADOS 103
VALOR DE MERCADO 103
REGRESSÃO LINEAR 104
PRESSUPOSTOS BÁSICOS 104
LINEARIDADE 104
NORMALIDADE 105
HOMOCEDASTICIDADE 105
VERIFICAÇÃO DA AUTOCORRELAÇÃO 105
COLINEARIDADE OU MULTICOLINEARIDADE 105
PONTOS INFLUENCIANTES OU OUTLIERS 106
TESTES DE SIGNIFICÂNCIA 106
REGRESSÃO LINEAR 106
LAUDO DE AVALIAÇÃO 107
LAUDO DE AVALIAÇÃO 108

PARTE 2
CURSO INTERMEDIÁRIO

PRINCÍPIOS GERAIS DA AVALIAÇÃO DE BENS 114
PRINCÍPIOS 115
MERCADO 116
VALOR 117
AVALIAÇÃO DE BENS – PROCEDIMENTOS GERAIS 120
TERMOS, DEFINIÇÕES, SÍMBOLOS E ABREVIATURAS 120

CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, FRUTOS E DIREITOS 123
CLASSIFICAÇÃO DOS FRUTOS 123
CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS 124
REQUISIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO 124
VISTORIA DO BEM AVALIANDO 125
COLETA DE DADOS 126
RESULTADO DA AVALIAÇÃO 127
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 128
METODOLOGIA APLICÁVEL 129
ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES 131
APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO 132
PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS 133
INTRODUÇÃO AOS TIPOS DE AVALIAÇÃO 137
MCDDM 138
INVOLUTIVO 139
EVOLUTIVO 146
CUSTOS 148
RENDA 149
ABNT NBR 14.653-3 152

ANEXO 1
LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO – 014/2021 225

ANEXO 2
LAUDO DE AVALIAÇÃO DEIMÓVEL RURAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – 1 DE 2/2020 319