

Sumário

Avaliações de Imóveis Rurais - 2ª ed.

APRESENTAÇÃO	13
1 ESCOPO	17
2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
3 TERMOS E DEFINIÇÕES	18
3.1 Aproveitamento eficiente	18
3.2 Ativo ambiental.....	20
3.3 Benfeitorias.....	20
3.4 Contemporaneidade.....	21
3.5 Custo de desmonte.....	22
3.6 Cultura de ciclo curto	23
3.7 Cultura de ciclo longo.....	23
3.8 Custo de formação.....	23
3.9 Custo de manutenção	24
3.10 Custo de oportunidade do capital	24
3.11 Entidades técnicas reconhecidas	25
3.12 Equipamentos	27
3.13 Floresta plantada.....	27
3.14 Funcionalidade de benfeitoria.....	27
3.15 Imóvel rural	29
3.16 Obras e trabalhos de melhoria do solo.....	30
3.17 Passivo ambiental.....	30
3.18 Recursos naturais	31
3.19 Situação do imóvel	33
3.20 Terra bruta.....	35
3.21 Terra cultivada.....	35
3.22 Terra nua.....	35
3.23 Valor da terra nua	37
3.24 Valor econômico.....	39
4 SÍMBOLOS E ABREVIATURAS	40
5 CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS	50
5.1 Classificação dos imóveis rurais	50
5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais.....	54
5.3 Frutos.....	60
5.4 Direitos.....	61
6 PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	65
7 ATIVIDADES BÁSICAS	72
7.1 Generalidades.....	74
7.2 Requisição e conhecimento de documentação	76
7.3 Vistoria	77
7.4 Pesquisa para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.....	111
7.5 Diagnóstico do mercado.....	127
7.6 Escolha da metodologia	128
7.7 Tratamento dos dados	128

7.8 Identificação do valor de mercado	178
7.9 Identificação de outra referência de valor.....	179
8 METODOLOGIA APLICÁVEL	180
8.1 Método comparativo direto de dados de mercado.....	180
8.2 Método da capitalização da renda	184
8.3 Método involutivo.....	192
9 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	216
9.1 Generalidades.....	216
9.2 Avaliação de benfeitorias	218
9.4 Método da capitalização da renda	223
9.5 Método evolutivo.....	234
10 PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS.....	235
10.1 Terra nua.....	235
10.2 Fatores de homogeneização.....	236
10.3 Método da capitalização da renda	237
10.4 Construções e instalações	238
10.5 Pastagens	244
10.6 Culturas	250
10.7 Florestas nativas	257
10.8 Terras avaliadas em conjunto com benfeitorias.....	262
10.9 Equipamentos e máquinas agrícolas.....	263
10.10 Obras e trabalhos de melhoria das terras.....	272
10.11 Desapropriações	272
10.12 Frutos e direitos.....	273
10.13 Servidões rurais.....	275
10.14 Recursos hídricos.....	282
10.15 Laudo técnico de constatação.....	284
11 APRESENTAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO	285
ANEXOS	347