Luiz Antonio Sgarabotto

Modelos de Laudos
Para
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

1ª edição

Balneário Camboriú - SC

Luiz Antonio Sgarabotto

2010

Modelos de Laudos
Para
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Índice

Descrição		Página
Introdução		3
Planejamento Organizacional		4
Modelos		
I	Laudo de avaliação para terra nua	6
II	Laudo de avaliação com inventário florestal	15
III	Laudo de avaliação para áreas de servidões de passagem	24
IV	Laudo de avaliação para áreas desapropriadas para reforma agrária	31
V	Laudo de avaliação para arbitramento de aluguel comercial	37
VI	Laudo de avaliação para liquidação de sentença	46
VII	Laudo de avaliação simplificada para imóvel urbano ou rural	52
VIII	Laudo de avaliação divergente para aluguéis de lojas	55
IX	Laudo de avaliação divergente para aluguéis de escritórios e vagas de garagens	60
X	Laudo de avaliação parcialmente divergente para terreno urbano	70
XI	Laudo de avaliação crítico para revisão de aluguel	76
Tabelas		
Depreciação da benfeitoria (Ross-Heideck)		82
Valores dos percentis da distribuição "t_p"de Student		83
Fator gleba		85

Introdução

O material aqui compilado é uma coletânea de trabalhos avaliatórios realizados pelo autor ao longo de 36 anos atuando como perito judicial e assistente técnico na área agronômica e que abrangeram, notadamente, avaliações de imóveis urbanos e rurais desapropriados por órgãos públicos municipais, estaduais e federais, nos estados do RS, SC, PR e MS. Tais avaliações já serviram de base a juízes, a advogados, a engenheiros, a corretores imobiliários e a proprietários de imóveis, que as utilizaram para a resolução de seus feitos no domínio da esfera judicial. Por conseguinte, a juntada destes modelos num só compêndio, tem o objetivo principal de oferecer ao avaliador perito ou assistente técnico, sugestões para auxiliá-lo na confecção e na montagem de seus **laudos periciais** que mesmo concordando, divergindo ou criticando poderá apresentar razões organizadas e fundamentadas para o cumprimento de sua tarefa.

As informações inseridas nos **"modelos de laudos para avaliação de imóveis urbanos e rurais"**, darão um suporte valioso ao trabalho daqueles que estão a iniciar nesta área, contudo deverá o profissional ter o cuidado para adequá-las as condições específicas de cada caso.

Acrescente-se a isso, e para que o trabalho pericial preencha os escopos contratados, deve o perito, a fim de que possa organizar as etapas requeridas pela perícia realizar previamente procedimentos preliminares que estão elencados a seguir.

PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

Procedimentos preliminares

- Contato e consulta de intenção da contratante junto à contratada;
- Apresentação de proposta preliminar para efetuar vistoria prévia no imóvel objeto com custas da contratante;
- Aprovação da vistoria preliminar e programação da data;
- Execução da vistoria preliminar;
- Apresentação do resultado da vistoria preliminar;
- Elaboração de proposta para execução dos trabalhos globais;
- Análise da proposta;
- Aprovação da contratante;
- Montagem da equipe de apoio de acordo com sua complexidade incluindo: eng. agrônomo, eng. florestal, eng. cartógrafo, biólogo, botânico, técnico agrícola, técnico em edificações, pessoal de apoio (peões, mateiros e foiceiros);
- Projeção da data para o início dos trabalhos de campo;
- Disponibilização de aerofoto na escala 1: (...) visando identificar e classificar o imóvel de forma ampla;
- Pré-classificação da fotografia aérea das áreas destinadas a:
    a) divisa;
    b) amostragem do maciço florestal passível de manejo sustentado;
    c) preservação permanente ao longo dos arroios, riachos e córregos existentes no imóvel;
    d) reserva legal e
    e) outros.
- Início dos trabalhos de campo;
- Se o destino do laudo for um inventário florestal:
    a) efetuar amostragem da floresta em áreas de (...) m^2 (...m x ...m) escolhidos aleatoriamente com DAP $\geq$ a 15,00 cm e marcadas com tinta brilhante na cor (...);

b) produzir material pictórico (mapa), com a indicação dos pontos amostrados e suas coordenadas geográficas com apoio de GPS e indicação do marco do IBGE Datum nº (...) localizado à (...) km da Rodovia (...) em frente à (...);
c) produção de fotografias digitais das amostras;
d) geração de informações quantitativas e qualitativas e
e) visitas a madeireiras de influência na região de abrangência para obtenção de informações mercadológicas no comércio de essências florestais (ANEXO).

- Para a obtenção de informações relativas aos valores das terras praticados na região de abrangência realizar visitas a:

a) prefeituras municipais em seu departamento urbano;
b) sindicatos rurais;
c) imobiliárias;
d) corretores imobiliários;
e) proprietários rurais;
f) agropecuaristas;
g) comerciantes em geral e
h) cidadãos comuns que laboram no setor.

- Trabalhos de escritório para a elaboração do laudo/inventário contendo informações atualizadas acerca da realidade oferecida pelo imóvel;
- Apresentação e entrega do laudo/inventário e seus anexos;
- Complementação de dados porventura solicitados pela contratante;
- Entrega em definitivo dos trabalhos contratados e o
- Recebimento dos valores acordados/contratados.

Modelo I

LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARA
TERRA NUA

Objeto

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra nua na região de abrangência do imóvel avaliando, inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos das essências florestais nele existentes.

Proprietário(a)

É proprietário (a) do imóvel a empresa (...) inscrita no CGC/MF (...), representada por (...), brasileiro, (estado civil), Carteira de Identidade (CI) (...), CPF (...), residente na rua (...), CEP (...), no município de (...) (UF).

Registro

Conforme Certidão de Registro de Imóveis da Comarca de (...), exarada pelo Oficial (...) em (dd/mm/aaaa), fls. (...) dos Autos, o imóvel objeto está transcrito sob nº (...), fls. (...) , do livro (...).

Denominação

O imóvel objeto é denominado e conhecido na região por (...).

Localização

Está localizado no município de **(...)**, distando por cerca de (...) km de sua sede municipal e de (...) km de (...) → sentido → (...), município vizinho e mais próximo da propriedade, sendo que destes, (...) km pela Rodovia (...), asfaltada e (...) km por estrada (...), transitável com qualquer tempo.

(indicar a localização com a imagem de satélite)

Área Global

Conforme levantamento topográfico efetuado pelo (a) Autor (a) às fls. (...) dos autos, o imóvel objeto possui área global de (...) ha predominantemente constituídas por floresta de característica (...), conforme distribuição assim especificada:

Distribuição Física	Área (ha)	%
maciço florestal		
mata de preservação permanente		
reserva legal projetada		
pastagem permanente		
pastagem nativa		
lavouras		
instalações		
outras		
TOTAL		100,00

Conforme preceitua a Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em seu artigo 2º (ANEXO), foram consideradas: "*áreas de preservação permanente no imóvel objeto, as florestas e demais formas de vegetação natural que estão nela situadas ao longo dos cursos d'água dos Arroios, do Rio* (...)*, seus efluentes e outros sem denominação, cuja largura mínima apresentou-se inferior a* (...) *metros, bem como, em nascentes, olhos d'água dispersos, nas encostas com declividade superior a (graus)"*, indicados no mapa (ANEXO).

A área de reserva legal prevista no código florestal, designada a constituir uma reserva de recursos florestais (Ex.: madeira, frutos, sementes, folhas, resinas e etc.), passível de manejo para garantir sua sustentabilidade com objetivos de conservação dos recursos naturais e econômicos, que ainda não foi averbada à margem da matrícula do Registro de Imóveis, foi projetada neste trabalho em (...) ha o que representa (...) % do imóvel como um todo. Para fins de ilustração, a área de reserva legal está sugerida e indicada em planta (ANEXO), mas poderá ser revista, pois carece de aprovação do órgão ambiental.

Confrontações

As confrontações atuais do imóvel estão assim caracterizadas:

Norte: Com terras pertencentes a (...) e (...);
Sul: Com o Arroio, o Rio (...) e terras de (...);
Leste: Com terras de (...), (...) e (...) e (...)
Oeste: Com terras de (...), Fazenda (...) e sucessores de (...).

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

a) Solos

Conforme classificação da (...), efetuada em (mm/aaaa), trata-se de solo com característica de (...), com horizonte (...), com textura (...), fase floresta (...), com relevo (...), com excelente fertilidade natural, devido a uma precipitação média anual, que se situa entre (...) mm e (...) mm.

b) Relevo

Como se pode verificar na aerofoto estampada no (ANEXO), o imóvel, de maneira geral, apresenta topografia (...) em todas suas encostas, característica esta predominante na região, situando-se entre (...) e (...) m de altitude, segundo classificação da (...). A distribuição da área está assim constituída:

Topografia	Área (ha)	%
plana		
levemente ondulada		
ondulada		
fortemente ondulada		
TOTAIS		

c) Vegetação

O maciço florestal do imóvel objeto é revestido em quase toda a sua totalidade por mata densa de difícil acesso. Conforme a Resolução nº 261, de 30 de junho de 1999, do CONAMA, a floresta inventariada é definida como (...) em estágio (...) (Ex.: avançado de regeneração).

O referido maciço foi vistoriado e amostrado aleatoriamente, conforme indicado no ANEXO (...), classificado por espécie e por código individual, para facilitar os trabalhos de coleta com base nas essências mais ocorrentes na mata atlântica da região. As espécies que se destacaram na amostragem estão indicadas pela cor (...).

Código	Nome Vulgar	Nome Científico
01		
n↓		

METODOLOGIA ADOTADA

Conforme preconiza a ***NBR-14.653-3 da ABNT*** para avaliação de imóveis rurais, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o campo de arbítrio definido determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela "t_p" de Student, (ANEXO), em caráter de fundamentação e de precisão grau (...) e grau (...) (informar o grau conforme os itens 9.2 e 9.3, aplicados nas tabelas 1, 2 e 3).

Com o intuito de corrigir as possíveis distorções havidas nos imóveis pesquisados, todas as amostras, sem exceção, receberam tratamento de homogeneização e foram transpostas para uma "situação paradigma", assim acentuada:

"ÁREA RURAL COM TOPOGRAFIA (...), COM VOCAÇÃO PARA A EXPLORAÇÃO (...), LOCALIZADA ACERCA DE (...) Km DA RODOVIA (...) PARA NEGOCIAÇÃO À VISTA".

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para transpor os elementos pesquisados para a situação paradigma, antes enunciados, os fatores eleitos para corrigir as possíveis distorções comumente encontradas, ficaram assim definidos:

Fator de Fonte (FF)

Para corrigir as informações que não se caracterizam por transações efetivamente realizadas, é praxe utilizar 10% (dez por cento) de quebra nas ofertas, vez que a barganha é sempre praticada antes da concretização do negócio. Para as opiniões fornecidas por especialistas da área agropecuária, muitas vezes sem uma fundamentação adequada, que podem levar o pesquisador a valores desconexos, sugere-se estabelecer quebra de até 20 % (vinte por cento), para suprir esta possível disparidade.
Assim:

Tipo	Fator
transação / declaração	1,00
oferta	0,90
opinião	0,80

***Fator de Localização* (FL)**

Para transpor as amostras pesquisadas para a situação paradigma, considerar fatores diferenciados, pois quanto mais próximos das rodovias asfaltadas e da sede do município, mais elevados serão seus valores no mercado imobiliário.

Assim:

Localização da área com relação à sede do Município, a BR e etc. (...)	**Fator**
(indicar)	(estabelecer caso a caso)

***Fator de Relevo* (FR)**

Para topografias destoantes ao estabelecido para a situação paradigma utilizar índices diferenciados para cada classe.

Assim:

Classe	**Fator**
plano	(estabelecer caso a caso)
levemente ondulado	
ondulado	
fortemente ondulado	

***Fator de Gleba* (FG)**

Considerando que a amostragem efetuada na região de abrangência foi dirigida especificamente para glebas urbanizáveis, estabelecer a correlação na tabela a seguir indicada e considerar peso superior para as amostras com áreas superiores a (...) (ha) ou (m^2).

Assim:

Área (m^2) ou (ha)	**Fator**
	(adaptar tabela pág. 85)

***Fator de Atualização* (FA)**

Para corrigir os valores históricos oriundos das negociações pesquisadas e efetuadas no passado, eleger sempre o índice (...) mais apropriado.

***Fator de Nível de Manejo* (FM)**

Em face das amostras apresentarem possíveis diferenças quanto ao manejo de suas terras, é de se considerar os seguintes níveis adequados àquela realidade: