

A Avaliação do imóvel rural

A **Avaliação de Imóveis** é um procedimento necessário quando é preciso apurar o valor de mercado de um bem, por meio de um estudo técnico cujo resultado é usado para diversos fins, da partilha de bens à venda do empreendimento. A avaliação imobiliária é utilizada tanto para imóveis urbanos quanto rurais.

O **imóvel rural** é avaliado segundo a ABNT NBR 14653-3, que em 2019 passou por atualizações, tendo sido acrescido à definição do que é um imóvel rural que o bem se destina à proteção e preservação ambiental. Além de ter recebido revisão em diversos pontos.

Uma dessas alterações foi em relação ao valor da terra nua. O avaliador deverá informar no **Laudo de Avaliação** se há ou não ativos e passivos ambientais. Saiba mais sobre **Laudo de Avaliação para Imóvel Rural**.

Recursos naturais e ambientais e o valor de não uso

Os recursos naturais são avaliados de acordo com a parte 6 da ABNT NBR 14653, que também sofreu alterações e foi “incluído o valor de não uso” (valor passivo).

A avaliação de um recurso ambiental geralmente não é feita por meio dos preços observados apenas a partir de um atributo, mas de todos os que compõem o bem, estando associados ao uso ou não.

O “valor de não uso” retrata o preço de existência (VE) do imóvel que é separado do uso, ou seja, diz respeito a valorar o bem levando-se em conta a falta de um mercado ou mesmo se o mercado existente for imperfeito para determinar os preços. Dessa forma, o valor é dado segundo a disposição da sociedade em assinalar valores que derivam de posição moral, ética, cultural e outras riquezas naturais e não apresentem probabilidade de uso no futuro.

Quando é realizado o levantamento das informações e dados para elaborar o **Laudo de Avaliação de Imóvel Rural**, esse ponto deve ser considerado e analisado.

O Parecer Técnico

O Parecer Técnico de Avaliação do imóvel rural deve ser apresentado no formato completo, que inclui desde a identificação do solicitante do Laudo, ao objetivo e os itens seguintes:

- Hipóteses, ressalvas e fatores limitantes;
- Período de vistorias e pesquisas;
- Apontamento do método e procedimento usado;

- Tratamento dos dados;
- Discriminação da avaliação, ou seja, o grau de fundamentação alcançado;
- Identificação e fundamentação do resultado que foi usado;
- Resultado da avaliação e data-base;
- Titulação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação;
- Local e data do laudo.

Tarefa difícil a avaliação de bens rurais

Em comparação aos imóveis urbanos, os rurais não possuem volume tão alto de negócios para realização do laudo pela técnica de comparação dos valores praticados no mercado ou pelo tratamento estatístico.

Em regiões economicamente mais favorecidas para os imóveis rurais, quem os possui não está disposto a comercializá-los.

As amostras disponíveis são insuficientes para que seja realizada uma perfeita avaliação imobiliária para se obter um laudo robusto e completo. O acesso às amostras, quando existentes não é fácil, o que impossibilita a comparação dos atributos que os avaliadores necessitam avaliar.

Além disso, os imóveis rurais possuem atividades econômicas diferenciadas uns dos outros, mesmo estando em uma mesma região. Essa diversidade de opções de exploração dos imóveis de uma determinada localidade gera problemas de homogeneização, diferente do que acontece com o imóvel urbano.