

# Sumário

## **Imóveis rurais avaliações e perícias**

Sumário

Introdução 9

Algumas definições e conceitos 11

Avaliação de bens e de imóveis rurais 12

Perícias Judiciais de bens e de imóveis rurais 12

Ações que podem exigir perícias 12

Objetivos das avaliações ou perícias 13

Imóveis rurais semelhantes 14

Imóvel rural paradigma 14

Vistoria 14

Caracterização da região 15

Caracterização do objeto 16

Classes de capacidade de uso do solo 19

Índice agronômico do imóvel rural 20

Cálculo do índice ou da nota agronômica de um imóvel rural 20

Pesquisa de mercado imobiliário 21

Modelo de pesquisa de uma observação 22

Método comparativo direto de dados de mercado 24

Grau de fundamentação 25

Campo de arbítrio 25

Classificação das terras do imóvel 25

Homogeneização das observações 25

Aplicação do método comparativo de dados de mercado 26

Laudo técnico de avaliação	27
Caracterização da região	27
Caracterização do objeto	28
Escolha do método avaliatório	30
Cálculo do valor do imóvel	30
Avaliação da terra nua	30
Avaliação das benfeitorias	31
Pesquisa de mercado imobiliário	31
Observações que compõem a pesquisa de mercado imobiliário	31
Homogeneizações das observações pesquisadas	57
Resumo das observações da pesquisa	58
Valores unitários básicos homogeneizados	59
Cálculo dos valores unitários básicos	59
Saneamento das observações	60
Cálculo da média simples	61
Cálculo da média saneada	62
Avaliação das benfeitorias	64
Exemplo de uma perícia de servidão de passagem	85
Escolha do imóvel paradigma	112
Desvalorização do remanescente	116
Cálculo do porcentual remanescente (Pr%)	117
Adicionais de custos fixos	118
Adicionais de custos administrativos	120
Benfeitorias indenizatórias	122
Lucros cessantes na gleba impactada	126
Encerramento da perícia	129
Respostas dos quesitos das partes	130
Recomendações finais	132

