

MODELO / INSTRUÇÕES PARA EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS RURAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO – USO RESTRITO

(ABNT- NBR 14.653-3)

1 - PROPRIETÁRIO: Informar, sempre que possível, o proprietário do imóvel, citando a fonte da informação (escritura, informação do interessado, informação obtida no local etc.).

2 - INTERESSADO: Citar o interessado pela avaliação, que é, na maioria dos casos, o proponente do financiamento que oferece bens em garantia.

3 – SOLICITANTE: BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A.

4 - OBJETIVO: Garantia de operação de crédito

5 - MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado, casos excepcionais devem ser devidamente justificados.

6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel rural medindo 0,00 ha, situado no lugar denominado XXX, nas imediações da rodovia XXX, no município de XXX – ES, registrado no cartório 1 número de registro 1 na data 00/00/0000 registrado no livro ? Comarca MUNICÍPIO, matrícula XXX. Tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade.

(Eventuais divergências na identificação do imóvel em relação aos documentos apresentados devem ser consignadas.)

Informar a data de vistoria do imóvel.

6.1- ACESSO AO IMÓVEL: Sair da sede no sentido de XXX por X km até ao trevo XXX ...

6.2- RECURSOS HIDRICOS:

- Presença de X m do Córrego XXX fazendo limite XXX ao imóvel.
- Existência de XXX.

6.3- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada em 10% da área, plano a levemente ondulado de chapadão em 70% da área, e relevo acidentado com média a alta declividade nos 20% restante.

6.4- COBERTURA VEGETAL:

Descriminar as coberturas vegetais existentes, conforme exemplos abaixo:

- Reserva florestal nativa com X ha.
- Reflorestamento com Eucalipto em aproximadamente X ha.
- Capoeira rala e floresta em regeneração nas imediações lavoura de café e reflorestamento com aproximadamente X ha.
- Lavoura de café robusta com bom estagio vegetativo em aprox. X ha.
- Lavoura de café robusta em estágio de abandono, entremeada com pastagem em aprox. X ha.
- Área de pastagem com capim brachiária em aproximadamente ha.

6.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A propriedade deverá ser enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras.

6.6- OUTROS USOS:

Descriminar outros usos da terra, conforme exemplo:

- *Área utilizada por estradas e poço d'água em aproximadamente X ha.*

6.7- BENFEITORIAS:

Descrever as benfeitorias e culturas existentes exceto a cobertura vegetal citada acima.

6.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

Descrever outras características e informações relevantes, como por exemplo:

- *Parte do imóvel é cortado por rodovia asfaltada em uma extensão de X m.*
- *Existe outra parte frontal à mesma rodovia com extensão de X m.*
- *O imóvel não possui energia elétrica, porém a rede de alta tensão passa dentro do mesmo.*
- *O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.*
- *Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de minifúndios de famílias tradicionais, que não tem interesse em negociar suas terras.*

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.

Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

Devem ser avaliados apenas os valores da terra (terra nua), ou seja, não devem ser valorados as culturas e benfeitorias, quando as mesmas não constarem no documento – Escritura Publica de Compra e Venda ou Averbação/aditivo ao documento.

8.0 – VALOR DE MERCADO: *Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula R.x-xxx (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas) a razão de R\$ xxxx,xx por hectare, desta forma, de acordo com a área de x ha apresentada na planta anexa ao processo, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R\$ xxxxxx,00 (xxxxxxx reais).*

Vitória, xx de xxxxxx de 200x.

Fulano de Tal

Engenheiro Agrônomo – CREA XXX/D

9.0 - ANEXOS:

9.1 - FOTOGRAFIAS: *As fotografias do bem avaliando devem ser digitalizadas e coloridas, impressas em tamanho igual ou superior a 7cm por 10 cm, com descrições julgadas pertinentes. Deverá conter no mínimo fotografia da entrada da propriedade (local onde forem marcadas as coordenadas cartesianas com GPS) e, a critério do avaliador, outras áreas de relevância, tais como as de benfeitorias.*

9.2 - ROTEIRO DE ACESSO: *A localização do imóvel deve ser definida e marcada por coordenadas cartesianas medidas com GPS no momento da vistoria. Deverá ser apresentado o roteiro feito a partir do centro urbano que exerce maior influência na propriedade. O croqui de localização deve ser anexado ao laudo.*