

DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS – IMÓVEIS RURAIS

REALIZAÇÃO



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PATROCÍNIO



mutua
Caixa de Assistência dos Profissionais do Crea

2023

Profissional registrado no Crea tem muito mais facilidades para encarar os desafios de cada dia. Basta se associar à Mútua.

Benefícios Reembolsáveis

Carência de 12 meses, após a data de inscrição



Ajuda Mútua

Auxílio financeiro quando o associado está desempregado ou em caso de invalidez temporária.

Até R\$ 42.000,00

Reembolso em até 24 meses



Equipa Bem

Exclusivo para uso profissional.

Aquisições de veículo, equipamentos eletrônicos, reforma e construção.

Até R\$ 42.000,00

Reembolso em até 60 meses



Férias Mais

Para aproveitar os momentos de descanso e pagar os custos daquela tão sonhada viagem.

Até R\$ 42.000,00

Reembolso em até 30 meses



Garante Saúde

Para associados que precisam de assistência médica, hospitalar, odontológica e medicamentos.

Até R\$ 42.000,00

Reembolso em até 60 meses

Aquisições de equipamentos e acessórios para instalação de energia renováveis ou ecologicamente corretas e aquisições de equipamentos, máquinas e implementos para execução da atividade agropecuária.

Até R\$ 52.000,00

Reembolso em até 60 meses

Para custeio de despesas de interesse profissional será mantido o prazo de 36 meses para reembolso e o teto é de **até R\$ 22.000,00.**

PIM – Programa de Inclusão da Mútua

Benefícios reembolsáveis e prestações assistenciais aos profissionais da área tecnológica, que sejam associados ou dependentes de associados e que possuam algum tipo de deficiência.

DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS – IMÓVEIS RURAIS

REALIZAÇÃO



IBAPE
— INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PATROCÍNIO



mútua
Caixa de Assistência dos Profissionais do Crea

IBAPE/SP – ANO 2023

Presidente IBAPE/SP gestão 2022 – 2023

Eng^a Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2022 – 2023

Eng^o Civil Paulo Palmieri Magri

Coordenador Câmara Técnica de Avaliações

Eng^o Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho

Vice-coordenadores Câmara Técnica de Avaliações

Eng^o Civil Antônio Guilherme Menezes Braga

Eng^o Civil Gustavo Bortoleto Martins

Arq^o e Urb. Leandro Yagome

Eng^o Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima

EQUIPE TÉCNICA

COORDENADORES DA PUBLICAÇÃO: Eng^o Civil Marcos Mansour Chebib Awad e

Eng^o Mecânico Osório Accioly Gatto

RELATOR: Eng^o Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima

REVISORES: Eng^o Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho e

Eng^o Civil Gustavo Bortoleto Martins

COLABORADORES: Eng^a Ana Paula Ruic Laporta, Arq^o e Urb. André Spina de Oliveira Castro, Eng^o Cesar Nedeher, Eng^o Danilo Rodrigues Sasaki, Eng^o Ewerton Bezerra Francisco, Eng^a Fernanda Franchini Stapelfeldt Franco, Eng^o Fernando José Passos Silva, Eng^a Leticia Manolio de Paula Martins, Eng^a Maria Carolina Kanebley, Eng^o Raphael Cavalcante Dantas, Eng^o Vicente Ignácio Gomes Parente

APRESENTAÇÃO IBAPE/SP

O **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)** é entidade de classe sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979. Filiado ao IBAPE – Entidade Federativa Nacional, com representação no CREA/SP e relacionamento institucional com o CAU/SP, tem como objetivo principal a produção e a promoção do conhecimento da **Avaliação de Bens e Valorização Ambiental; Perícias de Engenharia, Arquitetura e Ambiental; Inspeção Predial e Perícias Trabalhistas**.

Produção que se dá por meio de proposituras de metodologias; procedimentos; estudos; normas próprias, além da participação ativa nas atividades promovidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); livros, cartilhas, entre tantas outras formas de publicações disponíveis na **Biblioteca Virtual**; trabalhos esses elaborados pelas câmaras técnicas (Avaliações, Perícias, Inspeção Predial, Ambiental e Engenharia de Segurança).

Em consonância com a produção, o IBAPE/SP zela pela **Promoção** desse conhecimento com a difusão de informações e avanços técnicos e tecnológicos das atividades profissionais que congrega e, conseqüentemente, pelo aprimoramento e pela valorização profissional de seus associados e em benefício da sociedade, com a realização de eventos e cursos, presenciais e virtuais, por meio da plataforma **IBAPE-SP Conecta**, além do curso de pós-graduação em parceria com a Universidade Presbiteriana Mackenzie.

É formado por engenheiros, agrônomos e arquitetos urbanistas, pessoas físicas e jurídicas, dedicados às atividades de sua esfera de atuação no Estado de São Paulo, em âmbitos judicial, arbitral e extrajudicial, para os quais, além do conhecimento, preza pelo comportamento ético por meio de Código de Ética, além de dispor de Regulamento de Honorários específico.

Conheça um pouco mais do IBAPE/SP na sua página www.ibape-sp.org.br e nas mídias sociais YouTube, Facebook, Instagram e LinkedIn.

PREFÁCIO 1

Com muita satisfação, fomos convidados a prefaciá-la cartilha de DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS – IMÓVEIS RURAIS, obra essencial aos abnegados profissionais que se dedicam a essa importante área de nossa profissão.

As informações e as orientações contidas na presente obra são de excelente didática, sem jamais cair nas armadilhas do preciosismo e refletem a seriedade e o entusiasmo do grupo de trabalho que a ela se dedicou.

Novamente o IBAPE/SP, por intermédio de sua Câmara Técnica de Avaliações, cumpre sua precípua função de bem formar e educar o mercado profissional. Parabéns a todos!

Agosto de 2022

Eng. Quím. Amarílio Mattos

Presidente do IBAPE Nacional



Eng. Civil Eduardo Rottmann

Vice-Presidente Financeiro e Administrativo do IBAPE Nacional



PREFÁCIO 2

Ao final de 2019 se iniciaram os trabalhos em atendimento a uma demanda das instituições financeiras e empresas de avaliações, que careciam de um balizador dos trabalhos de Avaliações para Garantias Bancárias de Imóveis Rurais. Logo no início da pandemia, em 2020, os trabalhos foram paralisados.

O IBAPE/SP aceitou os desafios das reuniões *online* e em 2021 se dedicou a desenvolver e finalizar este estudo inédito.

O resultado deste trabalho é a publicação da segunda coletânea do tema Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, e nesse caso, em imóveis rurais.

A presente obra tem como principal objetivo nortear contratantes e contratados, de forma didática e sistemática, e apresentar os pressupostos mínimos que devem conter os laudos de avaliação para garantias bancárias em imóveis rurais.

Parabenizo os coordenadores Eng^o Civil Marcos Mansour Chebib Awad e Eng^o Mecânico Osório Accioly Gatto, o relator Eng^o Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima e os revisores Eng^o Mecânico Agnaldo Benvenho e Eng^o Civil Gustavo Bortoleto Martins pelo empenho dedicado ao IBAPE/SP, em especial ao estudo agora disponibilizado.

Em tempo, agradeço também aos profissionais colaboradores que dedicaram seu valioso tempo e compartilharam seu conhecimento por intermédio desta produção técnica.

Maio de 2022

Eng^o Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Presidente do IBAPE/SP



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
2. RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS EM GARANTIAS BANCÁRIAS	9
2.1 documentações requeridas	9
2.2 Vistoria.....	10
2.3 Áreas de risco	11
2.4 Reserva legal e áreas de preservação	13
2.5 Pesquisa de mercado	13
2.6 Análise de mercado	14
3. METODOLOGIAS E ABORDAGENS DE VALOR	15
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	16

REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

Os documentos relacionados a seguir são referências auxiliares e complementares à aplicação desta cartilha.

ABNT NBR 14653-1: (2019) Avaliação de Bens Parte 1 – Procedimentos Gerais.

ABNT NBR 14653-3: (2019) Avaliação de Bens Parte 3 – Imóveis Rurais.

IBAPE/SP (org.). **Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias do IBAPE/SP: 2017.**

IBAPE/SP (org.). **Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP: 2021.**

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho foi desenvolvido em conjunto com representantes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e das principais instituições financeiras, visando à uniformização do conhecimento sobre as práticas referentes às avaliações para diversas operações bancárias que envolvem bens rurais.

Em que pese a extensa literatura sobre a Engenharia de Avaliações, observa-se a carência de textos que contextualizem a avaliação de imóveis rurais considerando a realidade das instituições financeiras.

O objetivo principal do presente trabalho, denominado *Diretrizes básicas para avaliações em garantias bancárias – imóveis rurais*, é apresentar práticas usuais e recomendações nas avaliações dos imóveis rurais que serão base de operações financeiras tais como garantias, dação em pagamento, excussão, consolidação, alienação, bens de uso e bens não de uso.

As informações contidas neste trabalho são válidas para os bens que serão avaliados como imóvel rural em função da sua vocação e aproveitamento eficiente independentemente do seu registro imobiliário, CCIR¹, legislação urbana, etc.

¹ Certidão de Cadastro de Imóvel Rural

2. RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS EM GARANTIAS BANCÁRIAS

O objetivo é retratar o atual cenário no qual encontra-se o imóvel a fim da análise de mitigação de riscos por parte da instituição. Recomenda-se que os profissionais da engenharia de avaliação contratados dentro do sistema financeiro atendam aos itens elencados a seguir.

2.1 DOCUMENTAÇÕES REQUERIDAS

Antes da vistoria ao imóvel é recomendada apresentação, pelo contratante/cliente, das documentações listadas a seguir:

- matrícula ou Certidão de Inteiro Teor;
- memorial descritivo ou georreferenciamento;
- mapas da propriedade;
- mapa de uso e ocupação do solo;
- Certidão de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Imposto Territorial Rural (ITR);
- Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- planta com quadro de áreas de benfeitorias não reprodutivas.

Tais documentos objetivam a identificação do imóvel, gerando conhecimento ao profissional da engenharia de avaliações sobre o tamanho da propriedade, identificação do imóvel, localização geográfica com desenho do seu perímetro, localização da reserva legal, implantação e averbação das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas.

Quando pertinente, recomenda-se solicitar ao proprietário do imóvel as licenças de exploração, como outorga de água, planos de manejo florestal, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), dentre outros.

Recomenda-se informar o status do CAR e do georreferenciamento, como por exemplo, informação sobre sua averbação em matrícula e certificação, assim como os seus impactos na avaliação.

2.2 VISTORIA

Como regra geral, a vistoria interna do imóvel objeto de avaliação é imprescindível. Apenas casos excepcionais, quando não for possível a realização de vistoria interna, por razões que independem do responsável técnico pela avaliação, recomenda-se a vistoria externa da propriedade, utilização de imagens de satélite atuais e a vistoria com uso de veículos aéreos não tripulados (*drones*), desde que acordada entre a instituição financeira e o profissional da engenharia de avaliações.

Durante a vistoria recomenda-se ao profissional levantar informações sobre ocupação da propriedade, uso, exploração e possibilidade de mecanização agrícola.

Podem ser abordados detalhamentos dos aspectos socioeconômicos e físicos do bem avaliado e de seu respectivo entorno que permitam uma análise quanto aos possíveis impactos na obtenção de valores, velocidade de venda ou liquidez do bem.

Se for disponibilizado o georreferenciamento e demais plantas, aferir as informações destas documentações com respeito a localização (sobreposição, polígono, memorial descritivo e pontos de GPS), identificação e caracterização das benfeitorias. Verificar a coerência entre a documentação disponibilizada, as imagens e a vistoria *in loco*.

Recomenda-se verificar se a reserva legal atende aos percentuais do bioma em questão.

Quanto ao acesso do imóvel, recomenda-se que a vistoria identifique as condições de acessibilidade informando se: direto por via pública ou por via privada, por terras do mesmo proprietário ou terceiros, se encravada ou não, se com servidão averbada ou se por carreador de acesso. Recomenda-se informar a existência de outros acessos.

Importante o uso de imagens ou fotografias com indicação da data e coordenadas geográficas de onde foram coletadas, bem como a identificação de polos valorizantes e desvalorizantes na região. Averiguar a existência de arrendamentos

no imóvel e histórico de produtividade. O registro fotográfico deve ser representativo quanto à atual situação e ao cenário do objeto avaliado.

Caso seja possível constatar durante a vistoria *in loco*, ou com recursos de imagens, possíveis áreas invadidas sobre a propriedade objeto da avaliação, deve-se ressaltar esta condição no laudo.

Após a vistoria, recomenda-se que o imóvel esteja caracterizado em relação a:

- matrícula;
- proprietário;
- endereço;
- ocupante;
- área (hectares);
- georreferenciamento;
- certificação INCRA;
- uso e exploração;
- se mecanizável ou não;
- benfeitorias existentes, quando pertinente;
- descrição do acesso ao imóvel.

Em relação à área do imóvel, informar a documentação fornecida, utilizar preferencialmente a da matrícula, caso contrário, justificar a opção por outros documentos.

Não faz parte do trabalho de avaliação analisar a situação dominial. Caso a instituição financeira solicite a demanda, esta será tratada em contratação específica.

2.3 ÁREAS DE RISCO

Importante alertar a instituição financeira caso o objeto de avaliação esteja inserido ou contenha alguma das características, observadas a seguir, o que as torna passíveis de serem consultadas por meio eletrônico em órgãos oficiais:

- áreas indígena e quilombola;
- assentamento rural;
- áreas embargadas;
- processos minerários;
- comunidade | favela;
- aterros sanitários;
- áreas contaminadas cadastradas pelas secretarias estaduais;
- sítios arqueológicos ou paleontológicos;
- cadastro de empregadores x trabalho escravo;
- unidades de conservação.

Recomenda-se a consulta as fontes, a seguir elencadas, para coleta destas e outras informações.

— Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

— SatVeg (Embrapa) – é possível identificar o uso do solo do ano de 2001 até a data atual (exemplo: quando o imóvel foi convertido de pastagens para área agrícola, ou qual cultura é produzida, quantas safras ao ano, etc.)

<https://www.satveg.cnptia.embrapa.br/satveg/pages/home.html>

— Acervo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) – certificações de georreferenciamento do INCRA.

<http://acervofundiario.incra.gov.br:8080/Conversao01/>

— SIGEF (georreferenciamento).

<https://sigef.incra.gov.br/consultar/parcelas/>

— Cadastro Ambiental Rural (CAR).

<http://www.car.gov.br/#/>

- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos (IBAMA).
<https://servicos.ibama.gov.br/ctf/publico/areasembargadas/ConsultaPublicaAreasEmbargadas.php>

- Atlas das Pastagens.
O Atlas das Pastagens é uma ferramenta desenvolvida pelo Laboratório de Processamento de Imagens e Geoprocessamento (Lapig/UFG), para tornar acessível, de forma *online* e gratuita, os dados relacionados às pastagens brasileiras.
<https://atlasdaspastagens.ufg.br/map>

- Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) – (dentre outros)

2.4 RESERVA LEGAL E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

Para a análise do percentual de RL [*reserva legal*] exigido para preservação em legislação federal deve-se inicialmente identificar o bioma no qual o imóvel está inserido, com base nas informações oficiais disponíveis.

Após a verificação do percentual exigido em lei recomenda-se analisar a documentação fornecida, com a finalidade de identificar se a RL ou as áreas de preservação foram declaradas (CAR) ou averbadas em matrícula.

Caso exista a RL da propriedade em estudo em matrícula “extra propriedade” informar no laudo o fato e como foi computada na avaliação. Indicar se a matrícula “extra propriedade” faz parte do escopo da avaliação.

Compatibilizar na avaliação a equivalência de tratamento entre as RLs e APPs dos dados comparativos e do imóvel avaliando, para evitar a dupla contagem.

2.5 PESQUISA DE MERCADO

Em função do tratamento técnico a ser utilizado, recomenda-se que os dados guardem similaridade, para realizarem as avaliações ao se utilizarem fatores de homogeneização.

É importante a caracterização dos dados comparativos com as informações dos atributos utilizados no tratamento, quando possível com croqui ou mapa de localização e informações auxiliares que ajudem a caracterizá-los.

Recomenda-se evitar opiniões como dados de mercado dando preferência para ofertas e transações.

É recomendado que o profissional da engenharia de avaliações identifique a existência de benfeitorias (reprodutivas ou não reprodutivas) sobre o dado de mercado e sua influência no valor desta propriedade. Quando a forma de pagamento ocorrer em parcelas, o valor deve ser calculado pelo valor presente, indicando a taxa e a forma de pagamento realizada.

2.6 ANÁLISE DE MERCADO

Recomenda-se a apresentação de uma análise de mercado, informando aspectos relevantes em relação a:

- aspectos socioeconômicos, características do imóvel e do entorno;
- cenários mercadológico imobiliário e econômico;
- percepção do avaliador em relação à liquidez do imóvel, que impactam no período de comercialização, influenciando o valor de mercado e liquidação forçada;
- descrever se a utilização atual da propriedade é compatível com a vocação da região.

3. METODOLOGIAS E ABORDAGENS DE VALOR

Devem ser observadas as recomendações das normas ABNT NBR 14653, especialmente a Parte 3 sobre imóveis rurais e seus componentes. Destacando dentre outros:

- o ajuste de preço sobre os dados de mercado (fator oferta, condições de pagamento, etc.);
- quando utilizado o método comparativo, é recomendável que a avaliação reflita o cenário atual de uso e a ocupação da área do imóvel avaliado;
- para imóveis que não possuem comparativos é recomendável a abordagem por outras metodologias; nestas situações é recomendável a análise da vocação do imóvel e a sua possível comercialização;
- é recomendável que a memória de cálculo conste no laudo;
- quando utilizar valores específicos recomenda-se informar as premissas adotadas e as condições limitantes.

Recomenda-se a identificação do valor de mercado e do valor de liquidação forçada² do imóvel, especificando o valor de seus principais componentes como: terra nua, das construções e instalações, das pastagens, das culturas, das florestas nativas, equipamentos e máquinas agrícolas, das obras e trabalhos de melhorias das terras **de acordo com o escopo de trabalho contratado**.

² Veja o item “Liquidação forçada” na cartilha *Diretrizes básicas para avaliação em garantias bancárias* (2017) disponível na página do IBAPE/SP. (http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144702-1553007538-cartilha%20-%20diretrizes_basicas_para_avaliacoes_em_garantias_bancarias.pdf).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As avaliações para garantias devem sempre se pautar pela prudência e oferecer os cenários de mercado e liquidação para a instituição financeira ou os valores pertinentes aos empreendimentos rurais.

É aconselhável que as instituições bancárias acompanhem os bens objetos desses empréstimos garantidos, realizando avaliações periódicas durante o contrato de financiamento.

Além do que consta na cartilha de *Diretrizes básicas para avaliações em garantias bancárias* (IBAPE/SP:2017), recomenda-se:

- a) que a instituição reforce aos seus clientes que forneçam as documentações necessárias para identificação do imóvel, por exemplo, certificação junto ao INCRA *versus* matrícula, planta do imóvel georreferenciado e cadastro ambiental rural dentre outras;
- b) atenção especial para as benfeitorias reprodutivas, que devem ser analisadas e consideradas ou não no cômputo do valor, desde que acordado com a instituição financeira;
- c) análise da existência ou não do valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas *versus* custo de reprodução/reedição;
- d) uma investigação no mercado em relação a sua conduta e forma de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida³;
- e) as avaliações de propriedades rurais, especificamente as de grande porte em áreas vocacionadas para produção agrícola, podem identificar valores elevados de garantia, que não necessariamente representam baixa liquidez do imóvel.

³ Item 7.4.2 da ABNT NBR 14653-3:2019

Benefícios Sociais



Auxílio Funeral

Indenização de auxílio funeral.

Até R\$ 7.000,00

Limitado ao valor custeado



Pecuniário

Auxílio financeiro mensal para o associado que está passando por carência de recursos e em evidente necessidade de sobrevivência.

Até 3 salários mínimos, por até 4 meses

Prorrogável por até 12 meses



Pecúlio

Indenização aos dependentes, em caso de falecimento do associado.

Morte natural: R\$ 25.000,00

Morte acidental: R\$ 50.000,00

Carência de 30 dias, após a data de inscrição

Para óbitos decorrentes de doenças graves previstas pela legislação previdenciária brasileira, a carência é de 12 meses.



Clube de descontos



Previdência Complementar



Planos de Saúde



Procure a Mútua, conheça as condições dos benefícios e aproveite!



☎ 0800 161 0003

✉ atendimento@mutua.com.br

📷 mutuadeassistencia

🌐 mutua.com.br



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações