

# **DIRETRIZES BÁSICAS PARA AVALIAÇÕES EM GARANTIAS BANCÁRIAS – IMÓVEIS RURAIS**

**REALIZAÇÃO IBAPE/SP – ANO 2022**

**Presidente IBAPE/SP gestão 2022 – 2023**

Eng<sup>o</sup> Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

**Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2022 – 2023**

Eng<sup>o</sup> Civil Paulo Palmieri Magri

**Coordenador Câmara Técnica de Avaliações**

Eng<sup>o</sup> Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho

**Vice-coordenadores Câmara Técnica de Avaliações**

Eng<sup>o</sup> Civil Antônio Guilherme Menezes Braga

Eng<sup>o</sup> Civil Gustavo Bortoleto Martins

Arq<sup>o</sup> e Urb. Leandro Yagome

Eng<sup>o</sup> Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima

## **EQUIPE TÉCNICA**

**COORDENADORES DA PUBLICAÇÃO:** Eng<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad e Eng<sup>o</sup> Mecânico Osório Accioly Gatto

**RELATOR:** Eng<sup>o</sup> Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima

**REVISORES:** Eng<sup>o</sup> Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho e Eng<sup>o</sup> Civil Gustavo Bortoleto Martins

**COLABORADORES:** Eng<sup>a</sup> Ana Paula Ruic Laporta, Arq<sup>o</sup> e Urb. André Spina de Oliveira Castro, Eng<sup>o</sup> Cesar Nedeher, Eng<sup>o</sup> Danilo Rodrigues Sasaki, Eng<sup>o</sup> Ewerton Bezerra Francisco, Eng<sup>a</sup> Fernanda Franchini Stapelfeldt Franco, Eng<sup>o</sup> Fernando José Passos Silva, Eng<sup>a</sup> Leticia Manolio de Paula Martins, Eng<sup>a</sup> Maria Carolina Kanebley, Eng<sup>o</sup> Raphael Cavalcante Dantas, Eng<sup>o</sup> 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 Valoração 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 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](http://www.ibape-sp.org.br) e nas mídias sociais YouTube, Facebook, Instagram e LinkedIn.

## PREFÁCIO

Ao final de 2019 se iniciam 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 *on line* 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, 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<sup>o</sup> Civil Marcos Mansour Chebib Awad e Eng<sup>o</sup> Mecânico Osório Accioly Gatto, o relator Eng<sup>o</sup> Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima e os revisores Eng<sup>o</sup> Mecânico Agnaldo Benvenho e Eng<sup>o</sup> 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.

Eng<sup>a</sup> Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Presidente do IBAPE/SP

Maio de 2022

# SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	7
2 RECOMENDAÇÕES PARA AS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS EM GARANTIAS BANCÁRIAS .....	7
2.1 Documentações requeridas .....	8
2.2 Vistoria .....	9
Após a vistoria recomenda-se que o imóvel esteja caracterizado em relação a: .....	10
2.3 Áreas de risco .....	11
2.4 Reserva legal e áreas de preservação .....	12
2.5 Pesquisa de mercado .....	13
2.6 Análise de mercado .....	13
3 METODOLOGIAS E ABORDAGENS DE VALOR .....	14
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	15

## 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, CCIR<sup>1</sup>, legislação urbana, etc.

## **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.

---

<sup>1</sup> Certidão de Cadastro de Imóvel Rural

## 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 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, imagens e 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 as documentações fornecidas, 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 e passíveis de serem consultadas por meio eletrônico em órgãos oficiais:

- área indígena e quilombolas;
- 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 às seguintes fontes para coleta destas e outras informações, tais como:

- 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 INCRA (certificações de georreferenciamento do INCRA)

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

- SIGEF (Georreferenciamento)

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

-CAR - Cadastro ambiental rural

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

-IBAMA

<https://servicos.ibama.gov.br/ctf/publico/areasembargadas/ConsultaPublicaAreasEmbargadas.php>

-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 com avaliando 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 a 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 forçada<sup>2</sup> 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.**

---

<sup>2</sup> 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](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 computo 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 medida<sup>3</sup>;
- e) as avaliações de propriedades rurais, especificamente as de grande porte em áreas vocacionadas para produção agrícola, podem identificar valores

---

<sup>3</sup> Item 7.4.2 da ABNT NBR 14653-3:2019

elevados de garantia, que não necessariamente representam baixa liquidez do imóvel.

**MINUTA**