

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

OBJETIVO

- Definir o valor de mercado para pagamento **A VISTA** de benfeitorias e terra nua de acordo com as normas da ABNT e as diretrizes do manual de obtenção de terras e perícias judiciais do INCRA.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- BENFEITORIAS REPRODUTIVAS**

CULTURAS ANUAIS, PERMANENTES E PASTAGENS

AVALIAÇÃO DAS CULTURAS ANUAIS: Custo de formação mais receita líquida esperada.

Custo de Formação: FecoAgro.

Receita Líquida: 40sc/ha preço do dia menos custo de formação.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
(construções e instalações rurais)**

AVALIAÇÃO: Custo de reposição depreciado em função do estado de conservação de acordo com os índices a seguir:

Depreciação em Função do Estado de Conservação e Funcionalidade

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FUNCIONALIDADE			
	Adequada	Parcialmente	Superada	Residual
	-100%	Adequada (75%)	-50%	-20%
Ótimo (100%)	1	0,75	0,5	0,2
Bom (80%)	0,8	0,6	0,4	0,16
Regular (60%)	0,6	0,45	0,3	0,12
Precário (40%)	0,4	0,3	0,2	0,08
Mau (20%)	0,2	0,15	0,1	0,04
Péssimo (00%)	0	0	0	0

FONTE: INCRA

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA:

- **Características físicas e econômicas da região de inserção da área:** Definida pelas atividades econômicas e infra-estrutura, para a produção, comercialização e armazenamento de produtos agropecuários.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA:

- **Localização e acesso a área:** Situação definida pela trafegabilidade das vias de acesso e a distância da área aos principais centros econômicos, de assistência técnica, educação saúde entre outros .

- **Das características da área a ser desapropriada:**
 - Área física (em hectares) a ser avaliada limites e confrontantes (norte, sul, leste e oeste).
 - Disponibilidade de energia elétrica e água para consumo humano.
 - Classificação dos solos e respectivas áreas ocupadas, segundo EMBRAPA – CNPS, 1999 ou outra tecnicamente adequada para avaliação.
 - Recursos hídricos para irrigação ou consumo animal.
 - Distribuição e intensidade das chuvas uniformes o ano todo, com períodos de estiagem ou com períodos de excesso.

- Uso atual do solo e infra-estrutura em relação às potencialidades agronômicas da área.
- Das classes de declividade e pedregosidade.
- Classes de capacidade do uso e respectiva área ocupada de acordo com o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras – conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação – preconizado pela ABNT – NBR 14653-3.

- **Uso atual da área a ser desapropriada:**

- As atividades agropecuárias atualmente desenvolvidas na área.
- No caso de cultivos anuais (milho, trigo, soja, etc) produtividade média.
- As áreas de pastagem cultivadas.
- As áreas que se encontram com vegetação em seu estado natural.
- As áreas que se encontram com erosão devido ao uso inadequado, bem como as práticas de controle de erosão.
- O sistema de plantio de cultivos anuais e as práticas utilizadas.
- Existência ou não de posseiros no imóvel.

- **Legislação ambiental:**

- A Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1995, instituiu o Código Florestal, alterado pela Lei no 7.803 de 18 de julho de 1989, que define em seu Art. 2º as áreas consideradas de preservação permanente e no Art. 16 as áreas de reserva legal: a área em hectares definida de preservação permanente, pelo efeito da Lei. Se as áreas de preservação permanente estão sendo efetivamente preservadas. Se a área considerada de reserva legal, está devidamente individualizada e seu uso de acordo com a legislação.

- **Pesquisa de Preços:**

- A pesquisa de preços para a avaliação das áreas da barragem do Jaguari foi realizada em abril de 2009 e considerou sete negócios realizados sendo três áreas adquiridas pelo INCRA, duas pela Aracruz Celulose, uma por Norma Osório e outra por Ailtom Almeida e quatro opiniões sendo da EMATER-RS de São Gabriel e Dom Pedrito e de dois corretores de imóveis de São Gabriel, conforme quadro a seguir:

Quadro de Pesquisa de Preço

Fonte vendedor/comprador	TIPO	ÁREA (ha)	VALOR (R\$) TOTAL	VALOR DAS benfeitorias	VALOR R\$/ha
1. Espolio de Raul Herique Southal/INCRA – S. Gabriel	NR	4983,2964	31.680.000,00	519.853,64	6.357,23
2. Espolio de Viana M. Oliveira/INCRA - São Gabriel	NR	1996,7944	11.960.798,46	333.760,08	5.990,00
3. José Carlos Dias e sua mulher/INCRA - São Gabriel	NR	856,9730	5.742.171,89	332.569,83	6.700,52
4. Ervino Berg/ Aracruz Celulose S.A. - São Gabriel	NR	329,6040	1.153.614,00	120.000,00	3.500,00
5. - Imobiliária - São. Gabriel	OP	300,0000	1.200.000,00	100.000,00	4.000,00
6. - Imobiliária – São Gabriel	OP	300,0000	1.350.000,00	100.000,00	4.500,00
7. - Emater São Gabriel	OP	300,0000	1.200.000,00	100.000,00	4.000,00
8. Norma Osorio/Nei Artur Vilamil - Dom Pedrito	NR	475,8000	1.665.300,00	0,00	3.500,00
9. Paulo cesar Falcadeou/ARRACRUZ - D. Pedrito	NR	700,8200	2.242.671,00	0,00	3.200,06
10. - Emater - Dom Pedrito -	OP	200,0000	700.000,00	50.000,00	3.500,00
11. Amilton Almeida/Elvio A. Marchezan - D. Pedrito	NR	20,0000	100.000,00	0,00	5.000,00

- Estes imóveis não apresentando características agronômicas e de localização e acesso similares as das áreas a serem desapropriadas, por isto utilizamos o método comparativo direto, com homogeneização através da Nota Agronômica conforme metodologia de cálculo recomendada no manual de orientação para Avaliação de Imóveis Rurais, do INCRA, de acordo com os quadros a seguir:

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS

CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado. Esta classe abrange aproximadamente.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo. Abrange aproximadamente.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Fonte: LEPSCH, I.F.(Coord.), BELLINAZZI, J. R., BERTOLINI, D. et al.

CONDICÃO DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL		
		Naveabilidade		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 – 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	6 – 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS

Índices de classes de capacidade de uso e localização e acesso para cálculo da nota agronômica:

LOCALIZAÇÃO E ACESSO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,70	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

FONTE: MANUAL PARA OBTENÇÃO DE TERRAS – INCRA

Exemplificando:

Determinação da nota agronômica para uma área em BOA situação de localização e acesso e com os percentuais de classe de solo no quadro a seguir:

CLASSE DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	45	0,549	0,2470
Classe IV	15	0,423	0,0634
Classe VI	25	0,261	0,0652
Classe VIII	15	0,117	0,0175
NOTA AGRONOMICA			0,400

Quadro para avaliação do valor da terra nua da área em função da Nota Agronômica da área avaliando e das notas das áreas da pesquisa de preços

- Exemplificando Nota Agronômica da área avaliando = 0,400

Fonte	TIPO	0,400		ÁREA (ha)	VALOR TOTAL	FATOR ELAST.	VTI (R\$)	VALOR DAS BENFEITOR IAS	VTI/ha	VTN/ha	N. A.	FATOR HOMOG. R\$	
		a	b										
1.	NR	4983,2964	31.680.000,00	1,00	31.680.000,00	1,00	31.680.000,00	519.853,64	6.357,23	6.252,91	0,473	0,845	5.283,70
2.	NR	1996,7944	11.960.798,46	1,00	11.960.798,46	1,00	11.960.798,46	333.760,08	5.990,00	5.822,85	0,466	0,858	4.996,00
3.	NR	856,9730	5.742.171,89	1,00	5.742.171,89	1,00	5.742.171,89	332.569,83	6.700,52	6.312,45	0,505	0,792	4.999,46
4.	NR	329,6040	1.153.614,00	1,00	1.153.614,00	1,00	1.153.614,00	120.000,00	3.500,00	3.135,92	0,367	1,089	3.415,01
5.	OP	300,0000	1.350.000,00	1,00	1.350.000,00	1,00	1.350.000,00	100.000,00	4.500,00	4.166,66	0,379	1,055	4.395,82
6.	OP	300,0000	1.650.000,00	1,00	1.650.000,00	1,00	1.650.000,00	100.000,00	5.500,00	5.166,66	0,379	1,055	5.450,82
7.	OP	300,0000	1.500.000,00	1,00	1.500.000,00	1,00	1.500.000,00	100.000,00	5.000,00	4.666,66	0,379	1,055	4.923,32
8.	NR	475,8000	1.665.300,00	1,00	1.665.300,00	1,00	1.665.300,00	0,00	3.500,00	3.500,00	0,337	1,186	4.151,00
9.	NR	700,8200	2.242.671,00	1,00	2.242.671,00	1,00	2.242.671,00	0,00	3.200,06	3.200,06	0,315	1,269	4.060,87
10.	OP	200,0000	800.000,00	1,00	800.000,00	1,00	800.000,00	50.000,00	4.000,00	3.750,00	0,367	1,089	4.083,75
11.	NR	20,0000	100.000,00	1,00	100.000,00	1,00	100.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,379	1,055	5.275,00

MÉDIA R\$4.639,52

R\$ 4.639,52 é o valor por hectare da terra nua da área avaliada.

Para confirmarmos que as avaliações para indenização das áreas desapropriadas não estão fora da realidade de mercado segue:

**1- SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA do valor da avaliação administrativa da
SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DA IRRIGAÇÃO E USOS
MÚLTIPLOS DA ÁGUA, da área de propriedade de Tânia Maria Mena
Barreto Vilhena desapropriada para o Eixo da margem esquerda do Rio
Jaguari e canteiro de obras no Valor de R\$2.818,38/ha.**

Nº de Ordem:Processo nº: 108/1.07.0000509-1Natureza:DesapropriaçãoAutor:Estado do Rio Grande do SulRéu:Tânia Maria Mena Barreto VilhenaJuiz Prolator:Juiz de Direito - Dr. Felipe Valente SelistreData:05/01/2009
Vistos etc.

Trata-se de Ação de Desapropriação ajuizada pelo ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público interno, em face de TÂNIA MARIA MENA BARRETO VILHENA, brasileira, divorciada, pecuarista, residente e domiciliada à Rua Duque de Caxias, 255, São Gabriel.

Sustentou que a área de 13,1544ha, dentro de um todo maior de 392,1677ha, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca sob o n. 4.280, de propriedade da requerida, foi declarada de utilidade pública pelo Decreto estadual n. 45.135/07, para fins de desapropriação, com a finalidade de construção de uma barragem. Foi oferecido o pagamento de R\$ 2.818,39 por hectare, totalizando oferta de R\$ 37.074,22 (trinta e sete mil e setenta e quatro reais e vinte e dois centavos). Pugnou pela imissão provisória na posse do bem e, quanto ao mérito, pela procedência do pedido. Juntou documentos.

Comprovado o depósito prévio, foi deferida a imissão provisória na posse do imóvel.

Citada, a ré manifestou concordância com o preço oferecido.

Em parecer final, o Ministério Público opinou pela homologação do preço oferecido.

Os autos vieram conclusos.