

Engenharia de Avaliações Aplicada Às Áreas de Preservação Permanente (APP).

APP e valor de mercado

Comunidade urbana = X

Produtor rural = Y

Administrador público = Z

Legislação = valor de mercado

Qual o valor de mercado de um imóvel
que atende a legislação “ambiental”?

O trabalho vencedor do prêmio na área ambiental no último Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias em 2011 (Manaus/AM) foi elaborado pelo Eng. Agr. Pimenta sobre **A VALORAÇÃO ECONÔMICA DE ÁREAS DE RL E APP POR SERVIÇOS AMBIENTAIS NAS PROPRIEDADES RURAIS**

O pagamento por serviços ambientais foi estimado por Pimenta baseado na introdução da variável proxy “**produção de biomassa vegetal das diferentes fitofisionomias vegetais**”, separando em Floresta, Cerradão, Cerrado Típico, Cerrado Campo e Campo Cerrado conforme a seguinte proposição:

TAB.1 – Valores de biomassa para as diferentes fitofisionomias encontradas no bioma Cerrado

FITOFISIONOMIAS	BIOMASSA (TON/há)	Nº Índice por Biomassa
Floresta Estacional Semidecidual aluvial (Fa) – Floresta (1)	280	280
Savana Florestada(Sd)-Cerradão (1)	156	156
Savana Arborizada (Há)- Cerrado típico (2)	100	100
Savana Arborizada – Cerrado ralo/sujo (2)	61	61
Savana Parque/Savana gramíneo-lenhosa (Sp/Sg) – Cerrado ralo/cerrado campo/campo sujo (1)	40	40

Notas:

1. Ministério da Ciência e Tecnologia, 2010. Às retenções estimadas em toneladas de carbono por hectare foram reduzidas em 50% para projeção da biomassa equivalente (taxa proposta em “Cadernos da mata Ciliar”/SMA/SP/2009).

2. “Cadernos Mata Ciliar” /SMA/SP/2009, adaptados conforme TAB.2 adiante.

Pimenta então calculou o “Índice ambiental” para os dados de pesquisa ponderando as áreas respectivas para cada fitofisionomia para comparar com o imóvel avaliando.

Índice ambiental $\equiv$ **Variável ou Fator**

O valor assim identificado corresponde ao Pagamento por Serviços Ambientais.

O mercado de imóveis rurais vende e compra fazendas “como estão” $\equiv$ o valor de mercado é de imóveis com passivo ambiental.

Da mesma forma ignoram o custo de regularização ambiental como passivo, assumindo o risco.

Os laudos de avaliação, na maioria, ignoram a variável APP, exceto no imóvel avaliando, o que é um erro.

A sugestão apresentada pelo Eng.Agr. Pimenta no trabalho aqui citado deve ser estudada e incorporada aos trabalhos de envolvem avaliação de fazendas e principalmente de fazenda em Unidades de Conservação.

A sociedade urbana exige a preservação nos imóveis rurais (imóveis urbanos???), agora precisa entender que isso tem um custo que será arcado por todos.

Proposição

A revisão da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais (NBR 14653-3) está aberta, momento mais do que oportuno para incorporar o seguinte texto:

7.8.2. O valor de mercado deve considerar o aproveitamento eficiente do imóvel

7.8.2. O valor de mercado deve considerar o aproveitamento **econômico e ambiental** eficiente do imóvel.