



A IMPORTÂNCIA DE UM

ESTUDO TÉCNICO

NA COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL RURAL

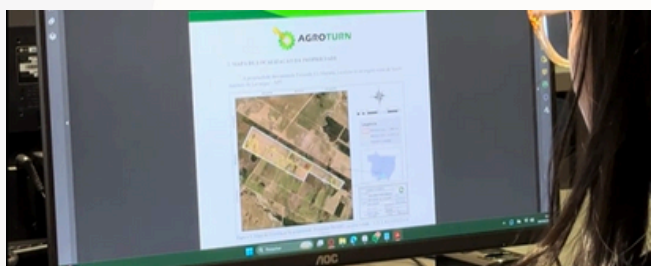
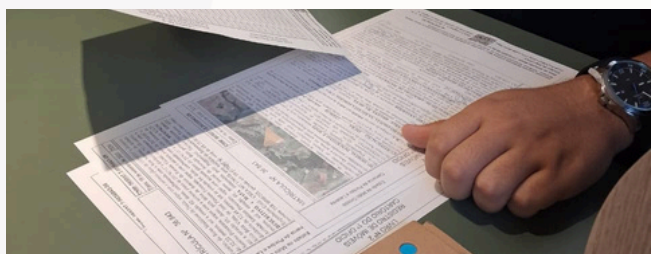
AUTORA: GLEISSE KELI HORN

A transparência entre as partes é o que traz confiança para a negociação ser efetivada e essa, por sua vez, é confirmada com dados técnicos e precisos.

O estudo técnico de propriedade rural é um diagnóstico elaborado por profissional técnico habilitado, por meio do qual analisa-se toda a parte burocrática do imóvel, seja ela ambiental ou documental.

A análise é fundamentada com legislação, decretos e provimentos vigentes, realizada com análise de imagens de satélites e em alguns casos, in loco.

Na compra e venda de propriedade rural, o estudo técnico vem como uma ferramenta valiosa para evitar incongruências entre os negociantes. Desta maneira, poderá valorizar para quem vende ou aumentar o poder de negociação de quem está comprando.



Diante dessa necessidade do produtor rural, este estudo é separado em três etapas, sendo:

- Diagnóstico ambiental;
- Diagnóstico documental;
- Diagnóstico estrutural.

Estes, podem ser feitos de maneiras isoladas ou em conjunto. Orienta-se que seja feito as três etapas para que se tenha um raio-x completo da situação que encontra o imóvel quando o parâmetro é regularidade.

1 - DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Nesta parte, trataremos do Diagnóstico Ambiental. Neste, trará com destreza todas as informações pertinentes ao meio ambiente que está inserido a propriedade.

Alguns pontos que são objetivos da perícia:

a) Quadro de áreas:

Analisar a quantidade de áreas dentro do perímetro do imóvel, sendo a qualidade dessas áreas: área consolidada, áreas de uso antropizado do solo, reserva legal, área de preservação permanente, área de preservação permanente degradada, cursos d'água, reservatório artificial proveniente de barramento ou não, lagoa natural, vereda, áreas de uso restrito, áreas pantaneiras, utilidade pública.

b) Enquadramento a legislações:

Neste verifica-se quando a regularidade do imóvel perante as legislações vigentes, enquadramento de reserva legal e seu percentual admitido para aquele imóvel.

c) Crimes ambientais, embargos e autos de infração:

Analisa-se a possibilidade de haver futuras detecções de desmates caso ainda não detectados através de dinâmica de desmate. É consultado base de dados federal e estadual para incidência de embargos e auto de infração não resolvidos.

d) Situação do Cadastro Ambiental Rural:

Consulta-se no órgão estadual se há CAR, se encontra-se ativo, suspenso, indeferido, em análise, aguardo complementação do interessado ou Cancelado. Além disso ainda aponta-se se será necessário a adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA).

e) Estruturas licenciáveis:

lista-se as construções rurais que existem no imóvel e se é ou não passível de licenciamento ambiental, Caso sim, verifica-se se já possui e qual a validade e para renovação. Caso não, indica-se os passos para a regularização.

Fatores como esses devem ser observados por quem está comprando uma área, para que haja somente prejuízos calculados. E para quem está vendendo, o enquadramento e responsabilidade ambiental trará valorização a sua propriedade.



2 - DIAGNÓSTICO DOCUMENTAL

A realização desta espécie raio-x documental é mais uma forma de atuação preventiva.

Garante que o comprador tenha subsídios e elementos concretos para compreender a situação real da propriedade rural que se tenha intenção de adquirir.

Não se baseia em suposições ou informações prestadas informalmente, mas sim, em dados técnicos, o que trará elevada segurança jurídica ao comprador e confiabilidade ao vendedor.

Nesta parte 2, trataremos do Diagnóstico Documental, o qual trará com destreza todas as informações pertinentes a documentação do imóvel e sua legitimidade. Alguns pontos que são objetivos da perícia:

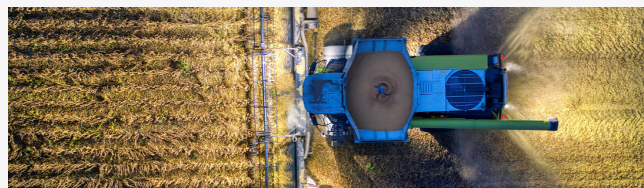
Os 7 itens indispensáveis para uma análise documental de fazenda completa

a) Certidão Negativa do Imóvel Rural:

Verifica-se a situação fiscal do imóvel diante da Receita Federal do Brasil (RFB) e a Procuradoria Geral do Estado. Detecta-se se houve sonegação do ITR, o que pode travar o acesso à Crédito Rural.

b) Certidão de Embargo:

Analisa-se a certidão de embargo de todos que já foram proprietários do imóvel, com intuito de buscar se incide embargo sobre o imóvel.



c) Outras certidões:

Junto a justiça estadual, federal e trabalhista, para que não gere conflito na transferência do imóvel ocasionado por gravame de ações. Certidão de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel.

d) Agência Nacional de Mineração (ANM):

Verificar junto a ANM se há títulos minerários sobre o imóvel rural.

e) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR:

Analisa-se a possibilidade de haver informações prestadas erroneamente no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e a eventual necessidade de atualização.

f) Certificação do imóvel rural no INCRA:

Consulta-se na base de dados por meio de geoprocessamento se há certificação da 1ª e 2ª norma ou no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) sob o imóvel, além de perceber se há certificações sobrepostas avaliando a necessidade de cancelamento desta última.

g) Imposto Territorial Rural (ITR):

Compara-se o quadro de áreas declarados no ITR com o real observando se a área não tributável está sendo declarada corretamente.

h) Legitimidade do documento do imóvel:

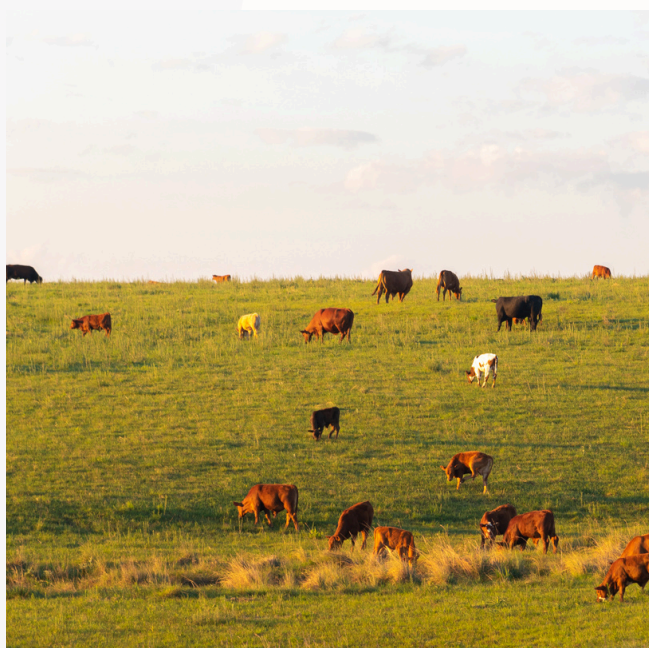
Nesta fase, realiza-se a análise da matrícula do imóvel, a certidão da cadeia dominial desde a sua última alteração até a expedição do título, com o objetivo de evitar futuras nulidades daquela matrícula.

i) Riscos:

Avaliação quanto a existência de averbações premonitórias, fraude à execução, hipotecas e outras averbações.

Esses requisitos ajudarão produtores rurais na tomada de decisão e aquisição de imóveis, uma vez que trará segurança jurídica para efetivar a melhor negociação.

Portanto, o diagnóstico documental de uma fazenda, através de dados técnicos e precisos, é essencial para a transparência entre as partes na compra e venda de imóveis rurais, e por isso, juntamente com os outros elementos do estudo técnico, gera a confiança necessária para que a negociação seja efetivada.



3 - DIAGNÓSTICO ESTRUTURAL

A análise estrutural é a terceira parte do estudo técnico de área com o levantamento de informações para planejamento agropecuário sobre o imóvel rural.

A realização desta etapa do estudo técnico é uma forma de atuação preventiva e corretiva, garantindo que o comprador tenha subsídios e elementos concretos para compreender a situação da propriedade rural no âmbito estrutural.

Com o estudo em mãos, terá como realizar um planejamento para o imóvel rural, adequar a sua pretensão de atividade rural com a característica atual e buscar melhoria contínua para o espaço útil.

Nesta parte 3, trataremos do Diagnóstico Estrutural, o qual é realizado in loco com os levantamentos necessários para alcançar um único objetivo: maior produtividade.

Os 6 itens indispensáveis para uma análise estrutural da fazenda são:

a) Construções rurais:

Verifica-se o estado físico das estruturas da fazenda e a necessidade de melhorias, por exemplo: se há deslocamento das cercas da área utilizada e área documentada.

b) Presença de água:

Em pecuária, visando planejamento para dessedentação animal e em agricultura sobre a instalação de irrigação.

c) Solo:

É analisado o tipo de solo e suas características físico químicas.

d) Área degradadas:

Faz-se levantamento de áreas degradadas e possíveis medidas corretivas.

e) Relevo:

Gera-se curvas de níveis através de Modelo Digital de Elevação (MDE) para verificar a necessidade de terraceamento.

f) Divisão de áreas:

Se área de pecuária, analisa-se a divisão existente dos pastos e se área de agricultura, o talhonamento.

Conclusão:

Portanto, o diagnóstico estrutural de uma fazenda, através de dados técnicos , reais e precisos, é essencial para completar o estudo técnico, e por isso, gera ao comprador poder de decisão para planejar a utilização do imóvel rural.





📍 Rua Olavo Bilac, no 20, Santa Cruz, Cuiabá/MT

☎ (65) 99935-3950 | (66) 98453-8937

✉ contato@agroturn.com.br

📷 [agroturn](#)