



ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS

I Normativos de Regência:

1.1 Os laudos de avaliação de imóveis no âmbito da Receita Federal do Brasil deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

- a) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/2006 e 14.653-1/2019 e demais partes, atualizadas;
- b) Normas expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, em especial a IN SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022, IN/SPU 01 de 02/12/2104, Portaria Conjunta STN/SPU 703 de 10/12/2104, ON GEAD 004 de 25/02/2013.
- c) Lei Federal 5.194/1966;
- d) Legislações estaduais e municipais referentes ao assunto;
- e) Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA nº 218/1973 e 345/1990 e Resolução do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU nº 21/2012.

II Avaliação de Bem Imóvel:

2.1 Atividade desenvolvida por profissional habilitado e capacitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade por meio de seu valor de mercado ou valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

III Laudo de Avaliação:

3.1 Relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado

IV Valor de Mercado:

4.1 É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação. Este valor de mercado sempre será oriundo de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653.

V Dos Procedimentos Gerais:

5.1 O valor locativo de mercado será determinado por meio de laudos de avaliação, de acordo com prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

5.2 Os laudos de avaliação deverão ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por seu responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

5.3 Os laudos elaborados deverão ser acompanhados das respectivas ART ou RRT.



5.4 Para a identificação do valor locativo do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada laudo deverá conter no mínimo as seguintes informações:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) localização, identificação e perfeita caracterização do bem avaliado e de seu proprietário;
- d) levantamento fotográfico;
- e) especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- h) assinatura datada do responsável com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou CAU.
- i) anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) em nome do profissional que executou o serviço, acompanhada do respectivo comprovante de recolhimento da taxa.

5.5 No laudo de avaliação deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

5.6 Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações citadas, o avaliador deverá consignar no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" do laudo.

5.7 Os laudos deverão ser elaborados por inferência estatística.

5.8 A metodologia a ser aplicada é em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado; a sua escolha deverá ser justificada no laudo e estar de acordo com o estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor locativo.

A NBR 14.653- parte 2 estabelece que deve ser priorizado o uso do *Método Comparativo de Dados de Mercado* para a identificação do valor de mercado. Na impossibilidade de se utilizar este método, pode-se optar por outro que seja adequado para a tipologia em estudo.

VI Dos Requisitos Técnicos

6.1 São requisitos para os laudos de avaliação:

- a) Coeficiente de Correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;
- b) Dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo;
- c) apresentação de pelo menos uma foto de cada elemento pesquisado para sua verificação quanto a similaridade em relação ao imóvel avaliando;

VII Das Especificações das Avaliações

7.1 Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

7.2 Quando não atingidos os requisitos mínimos previstos anteriormente por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

7.3 No Laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.



VIII Das etapas do trabalho

8.1 Planejamento da pesquisa contemplando uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes as do avaliando.

8.2 Levantamento de dados de mercado:

8.2.1 Cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção de valor tem de estar expressamente caracterizado e o seu conjunto deve formar uma amostra tão aleatória quanto possível, usando-se toda a evidência disponível.

8.2.2 Recomenda-se que a qualidade da amostra deva estar assegurada quanto:

- a sua atualidade, observando a data de referência da avaliação;
- a sua semelhança com o imóvel avaliando, no que diz respeito aos seus atributos;
- ao número de elementos efetivamente utilizados conforme o grau de fundamentação a ser atingido;
- a identificação, idoneidade e diversificação das fontes de informação, sendo que as mesmas devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

8.3) Elaboração e apresentação do laudo em 02 vias, em papel, e 01 via em meio magnético, acompanhado da respectiva ART/RRT.