



## DOCUMENTO DE ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO A SER CONTRATADO

Este Documento de Especificações tem como objetivo fornecer o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização da contratação de serviço técnico de elaboração de laudo de avaliação do imóvel sede da DRF Vitória e PSFN Vitória.

### 1. Objeto da Contratação

- 1.1. O objeto final da contratação é um Laudo de Avaliação, definido como um relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação.

### 2. Contexto

- 2.1. A sede da Delegacia de Vitória e da Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional está localizada à Av. Mascarenhas de Moraes, 1333, Ilha de Santa Maria, Vitória – ES.
- 2.2. O edifício foi construído entre 2015 e 2019 com projeto contratado e fiscalizado pela Delegacia de Vitória, sem ter sido, até o momento, objeto de avaliação imobiliária.



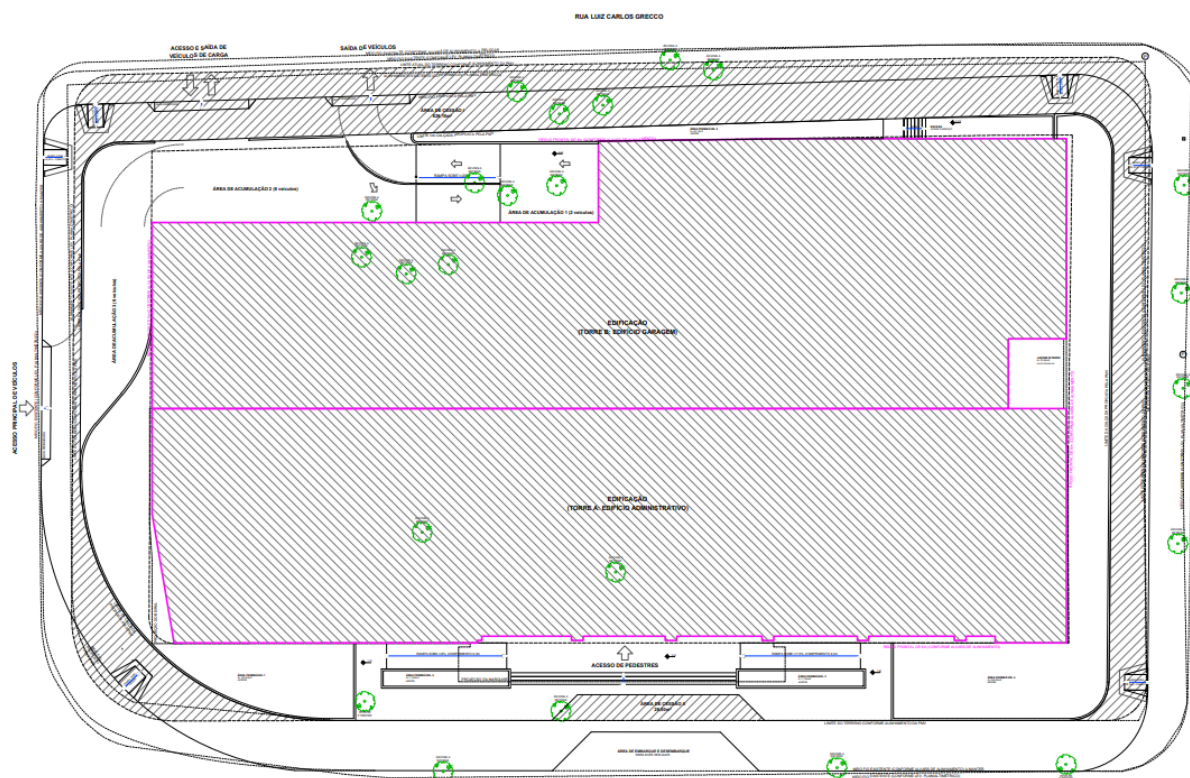


### 3. Justificativa da necessidade da contratação:

- 3.1. A DRF Vitória recebeu o ofício SEI nº 140559/2023 em que a SPU/ES solicita providenciar a averbação da construção na matrícula 61.868 junto ao Cartório de Registro de imóveis bem como cadastrar a nova construção como benfeitoria e atualizar o valor patrimonial no sistema SPUnet, entre outros encargos.
- 3.2. O laudo de avaliação é o instrumento legal que determina o valor patrimonial do imóvel para atualização dos valores de ativos da União.
- 3.3. A avaliação do imóvel deve atender a Portaria Conjunta STN/SPU nº 10 de 04/07/2023.

### 4. Características do imóvel

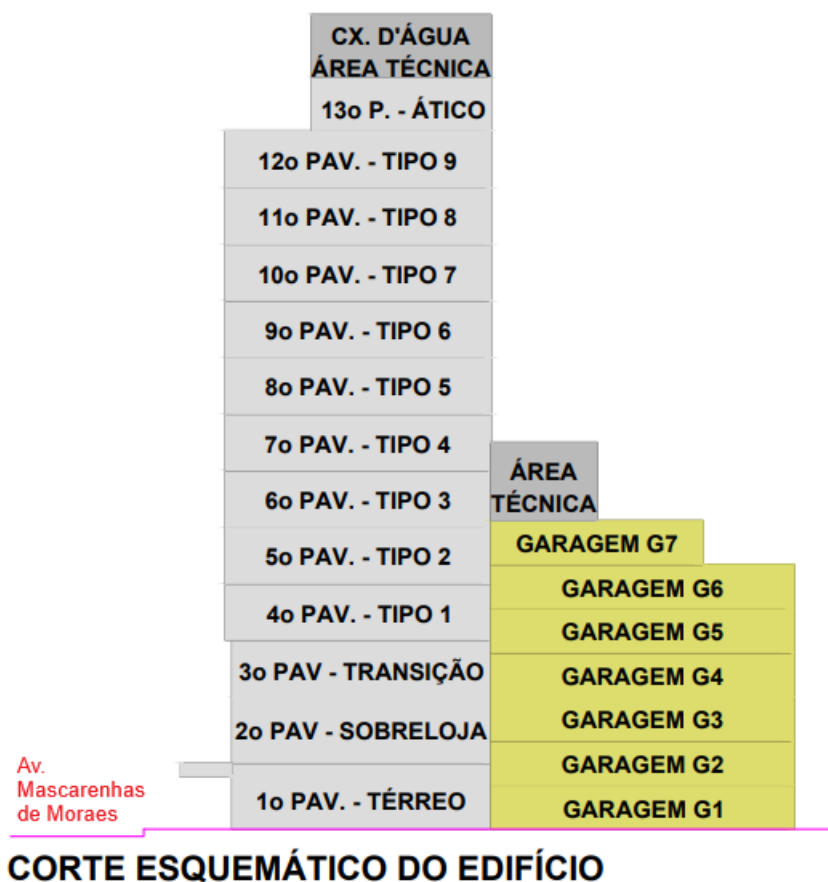
- 4.1. Seguindo a classificação da ABNT NBR 14.653-2 o imóvel é enquadrado como urbano, de uso institucional, tipo escritório, prédio comercial.
- 4.2. Área do terreno: 4.206,36 m<sup>2</sup>.
- 4.3. A área construída total: 18.776,60 m<sup>2</sup>.
- 4.4. A área total computável: 9.745,63 m<sup>2</sup>.
- 4.5. Coeficiente de aproveitamento: 2,32.
- 4.6. Taxa de ocupação da torre: 49,77%.
- 4.7. Permeabilidade do terreno: 10,98%.
- 4.8. Área permeável: 461,65 m<sup>2</sup>
- 4.9. Total de vagas de estacionamento: 321,  
(das quais 18 são reservadas para idosos  
e 7 para pessoas com deficiência).
- 4.10.



PLANTA DE SITUAÇÃO



4.11.



## 5. Exigências a serem cumpridas para a contratação

- 5.1. A empresa a ser contratada deve ser do ramo de engenharia de avaliações de imóveis e obrigatoriamente atender às seguintes exigências:
  - 5.1.1. Possuir registro ativo no CREA ou CAU.
  - 5.1.2. Apresentar o responsável técnico pelo serviço que deve ser profissional habilitado em engenharia ou arquitetura com a especialização em avaliação de imóveis devidamente anotada no seu registro no conselho de classe.

## 6. Escopo do Serviço

- 6.1. As seguintes peças normativas devem guiar o serviço a ser contratado:
  - 6.1.1. ABNT NBR 14.653-2 (imóveis urbanos)
  - 6.1.2. Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União, da SPU de março de 2024.
  - 6.1.3. IN SPU/ME nº 67 de 20 de setembro de 2022.
- 6.2. O laudo deve apresentar o valor de mercado utilizando, preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653, em que se coletam dados atuais de mercado com tratamento científico de dados por regressão linear.
- 6.3. A pesquisa deve retornar uma amostra representativa de dados de mercado com características semelhantes às do imóvel avaliando.





- 6.4. As variáveis eleitas para a modelagem estatística dos dados devem ser relevantes para explicar a tendência de formação do valor e estabelecidas relações entre si e com a variável dependente.
- 6.5. Deve-se preferencialmente serem adotadas variáveis quantitativas, sendo que as qualitativas seguem a ordem de prioridade estabelecida no item 8.2.1.2.2, item a) da NBR 14.653.
- 6.6. O levantamento de dados de mercado deve buscar uma amostra representativa que explique o comportamento do mercado com informações confiáveis e contemporâneas à data da avaliação.
- 6.7. A avaliação deve buscar o grau de fundamentação III utilizando sistemas computacionais de inferência estatística (Sisdea ou similar).
- 6.8. Os laudos devem ser elaborados por avaliadores habilitados e serem apresentados ART – CREA ou RRT- CAU específicos para o serviço com descrição dos serviços elaborados.

## **7. Apresentação final do laudo:**

- 7.1. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, a avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
  - 7.1.1. identificação da pessoa jurídica Contratante;
  - 7.1.2. objetivo e finalidade da avaliação;
  - 7.1.3. identificação e caracterização do bem avaliando;
  - 7.1.4. localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais;
  - 7.1.5. levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;
  - 7.1.6. especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
  - 7.1.7. resultado da avaliação e sua data de referência; e
  - 7.1.8. assinatura do responsável técnico.
  - 7.1.9. ART ou RRT do responsável técnico.
- 7.2. A documentação cartorial do imóvel deverá ser anexada à avaliação.
- 7.3. Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653.
- 7.4. O formato da entrega do laudo deve ser:
  - 01 via impressa em cores, no tamanho A4, datada e assinada manualmente pelo responsável técnico
  - 01 via digital datada e assinada digitalmente pelo responsável técnico

## **8. Considerações gerais sobre a contratação**

- 8.1. A Contratada deve utilizar meios e equipamentos próprios para a realização do serviço, que inclui viagens ou deslocamentos para a coleta de dados.
- 8.2. A visita ao imóvel para o levantamento fotográfico deve ser previamente agendada com a Administração do imóvel.
- 8.3. O Contratado deverá comprovar a visita aos imóveis utilizados como amostra com imagens datadas e contemporâneas.
- 8.4. Na impossibilidade de serem encontrados edifícios comparáveis ao imóvel avaliando, é possível uma abordagem em que são combinados outros métodos, desde que devidamente justificadas as combinações adotadas.
- 8.5. Toda a comunicação entre a Contratada e a Contratante deve ocorrer por meio oficial – mensagens eletrônicas ou ofícios.

## **9. Etapas**

- 9.1. No que tange à fiscalização do contrato, o serviço será analisado em 3 etapas, independentemente da forma de como a empresa contratada organiza suas atividades.



9.1.1. Etapa 1: Elaboração e apresentação do laudo pelo Contratado após coleta de informações do imóvel avaliando e dos dados de mercado.

9.1.2. Etapa 2: Recebimento provisório pela Contratante, onde será avaliado o conteúdo apresentado e, se for o caso, podem ser solicitadas revisões e esclarecimentos ao Contratado.

9.1.3. Etapa 3: Recebimento definitivo: o produto será recebido após a homologação do laudo, seguindo o processual da IN SPU/ME nº67/2022.

## 10. Prazos

10.1. A execução do objeto da contratação será conforme o quadro:

Etapa	Responsável	Prazo em dias	Prazo acumulado
Etapa 1 – Elaboração do laudo	Contratada	50	50
Etapa 2 – Recebimento provisório	Contratante	10	60
Etapa 3 – Recebimento definitivo	Contratante	10	70
Prazo total de execução		70 dias	

10.2. Havendo a necessidade de revisões, o prazo de apresentação da revisão pela Contratada será de 10 dias.

10.2.1. Seguindo a mesma lógica, o prazo para a análise, pela contratante, da revisão apresentada, será de 10 dias até que o produto atinja a conformidade às normas que versam o tema.

10.3. O prazo de vigência do contrato será de 120 dias conforme quadro abaixo:

Laudo de avaliação do imóvel DRF VIT	dias			
	30	30	30	30
ETAPA 1				
ETAPA 2				
ETAPA 3				
Vigência do contrato				

## 11. Pagamentos

11.1. O pagamento único pelos serviços será efetuado após a conclusão da Etapa 3.

Assinado digitalmente  
**Ana Claudia Espindola Campos**  
Arquiteta - SAENG – DIPOL  
Matrícula 212414-9