



ANEXO III DO TERMO DE REFERÊNCIA

DOCUMENTO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

E-Processo - 13031.232787/2026-07

1. Objeto

- 1.1. Contratação de serviço de elaboração de laudo técnico de avaliação para imóveis nos quais estão instaladas ou venham a ser instaladas unidades da Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil na 6ª Região Fiscal (SRRF06) em Minas Gerais, em conformidade com a ABNT - NBR 14.653 e suas partes.
- 1.2. Para a presente contratação deverão ser elaborados laudos para as unidades abaixo relacionadas:

Unidade da SRRF06		Endereço	Área
1	ARF São Lourenço (ARF/SLC)	AVENIDA DR. GETÚLIO VARGAS, Nº 444 - CENTRO - SÃO LOURENÇO	298 m ²
2	ARF Alfenas [Td1] (ARF/ALF)	SEDE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – PRÉDIO J – RUA GABIREL MONTEIRO DA SILVA, Nº 700 – CENTRO - ALFENAS	118 m ²
3	ARF Patos de Minas (ARF/PMI)	RUA JUCA MANDU, Nº 38/ 44 - CENTRO - PATOS DE MINAS	283 m ²
4	ARF Lavras (ARF/LAV)	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 156 - LOJA TÉRREA - CENTRO - LAVRAS	257 m ²
5	ARF Patrocínio (ARF/PTR)	RUA RIO BRANCO, Nº 144 - CENTRO - PATROCÍNIO	106 m ²
6	ARF Itajubá (ARF/IBA)	RUA FRANCISCO MASSELI, Nº 370 - PINHEIRINHO - ITAJUBÁ	309 m ²
7	ARF Bom Despacho (ARF/BDO)	RUA DR. MIGUEL GONTIJO, Nº 255 - SALA 201 - CENTRO - BOM DESPACHO	214 m ²
8	ARF Formiga (ARF/FMA)	RUA DR. HENRIQUE BRAGA, Nº 90 - CENTRO - FORMIGA	398 m ²
9	ARF Ituiutaba (ARF/IUA)	AVENIDA 3, Nº 401 - CENTRO - ITUIUTABA	148 m ²
10	ARF Frutal (ARF/FRU)	RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 826 - CENTRO - FRUTAL	150m ²
11	ARF Teófilo Otoni (ARF/TOI)	A ser definido em contratação de nova locação.	
12	ARF Curvelo (ARF/CLO)		

2. Justificativa

- 2.1. A avaliação de imóvel por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, e de acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, é condição indispensável para a prorrogação de contratos vigentes de locação de imóvel e para a contratação de novas locações ou ajustes de mesma natureza, uma vez que serve para aferir a compatibilidade mercadológica do valor locatício, inclusive para possíveis reajustes.

3. Considerações preliminares

- 3.1. Os laudos técnicos de avaliação de imóvel deverão ser elaborados em conformidade com a ABNT-NBR 14.653 e suas partes, tal como disposto na Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro



de 2018 ou norma que vier a substituí-la.

3.2. Também deverão ser observadas:

- ABNT-NBR 12.721/2006 - Versão Corrigida 3:2021;
- Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023;
- Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022;
- Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 06 de março de 2025.

3.3. Os laudos deverão ser elaborados e assinados por profissionais legalmente habilitados nas áreas de engenharia civil ou de arquitetura, e entregues em formato digital com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente, também assinada.

3.4. Para prestação dos serviços são necessários, no mínimo:

- Vistoria técnica presencial a cada imóvel que está sendo avaliado para caracterização da região, terreno e benfeitorias, a ser realizada obrigatoriamente pelo responsável técnico pela avaliação;
- Levantamento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes no mesmo município do imóvel avaliado.

3.5. Para vistoria de cada um dos imóveis que será objeto dos laudos, será fornecida autorização de acesso aos imóveis mediante agendamento prévio.

4. Da Elaboração dos laudos

4.1. O Laudo Técnico deve ser desenvolvido observando as seguintes premissas e condicionantes:

- a. referência normativa: requisitos e procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14653-1:2019, na ABNT NBR 14653-2:2011 e na Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- b. modalidade: completo;
- c. finalidade: locação;
- d. objetivo: valor de mercado de locação;
- e. prazo-limite para apresentação de cada laudo: conforme com o estabelecido no item 6.2 e no item 6.4;
- f. forma de apresentação: atendimento aos requisitos mínimos listados na seção 9 da ABNT NBR 14653-1:2019 e no item 10.1 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- g. expectativa em relação ao grau de fundamentação: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de fundamentação, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- h. expectativa em relação ao grau de precisão: enquadramento preferencial no Grau III de fundamentação, admitindo-se excepcionalmente Grau II. Não serão aceitos laudos que não atinjam, os requisitos necessários ao enquadramento de precisão, em conformidade com o disposto no subitem 9.2.3 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
- i. vistoria: essencial e obrigatória para o processo avaliatório, não sendo admitida a adoção de situação-paradigma. Em conformidade com o disposto no item 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019 e nos subitens 7.3.1 a 7.3.4 da ABNT NBR 14653-2:2011;
- j. vistoriador: avaliador legalmente habilitado em conformidade com o art. 3º da Instrução Normativa SPU/MGI Nº 98, de 6 de março de 2025 e obrigatoriamente realizada pelo responsável técnico pela elaboração da respectiva avaliação, não podendo ser delegada;



- k. sigilo: confidencialidade do resultado dos trabalhos realizados e de toda informação técnica, financeira, dominial, cadastral ou de qualquer outra natureza, incluindo fotografias internas, plantas, documentos cartoriais, estudos, projetos, e demais documentos compilados para composição da avaliação;
- l. método: Método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM);
- m. temporalidade dos dados de mercado: dados de mercado contemporâneos à data de referência da avaliação, devendo a data de referência (transação, oferta ou exposição) do dado de mercado não exceder 3 (três) meses em relação à data de referência da avaliação ;
- n. qualidade da amostra: identificação individualizada de cada dado de mercado que compõe a amostra, por meio de endereço completo contendo, no mínimo, logradouro e número, bem como especificação e quantificação das principais variáveis levantadas. Composição por elementos representativos do mercado de locações do município, com características compatíveis e semelhantes às do bem avaliando;
- o. escolha de variáveis: observância da hierarquia para seleção das variáveis independentes estabelecida no subitem 8.2.1.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, com preferência para variáveis quantitativas, qualitativas dicotômicas e qualitativas proxy, admitindo-se variáveis codificadas apenas em caráter subsidiário;
- p. identificação da fonte: fotos e documentação da origem dos dados de mercado (links ativos, capturas de tela de anúncios, contatos de imobiliárias ou outros registros que permitam a rastreabilidade e verificação dos elementos amostrais);
- q. tratamento dos dados: Tratamento científico a partir de modelos de regressão linear com estimativas dos parâmetros populacionais por inferência estatística;
- r. coeficiente de Correlação para o modelo: no mínimo 0,75;
- s. disposição e organização das informações: apresentar no corpo do laudo ou em seus anexos, todas as informações necessárias e suficientes para que o laudo seja autoexplicável, em conformidade com o § 1º do art. 92 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- t. conferência das características físicas do avaliando: verificação das áreas, edificações e benfeitorias efetivamente existentes no imóvel, mediante confrontação com a documentação dominial e cadastral disponível, devendo eventuais divergências de área, ampliações, edificações ou benfeitorias não constantes dos registros cartoriais ser identificadas, quantificadas e consideradas na avaliação;
- u. Avaliação intervalar: apresentação dos valores mínimo, médio, máximo e adotado, integrantes do intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central;
- v. homologação da avaliação: o recebimento provisório do laudo ficará condicionado à homologação pela Contratante, mediante verificação de conformidade, nos termos do art. 62 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025; e
- w. assinatura: deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, o número da ART vinculada e assinatura digital certificada.

4.2. Cada laudo deverá conter as informações mínimas necessárias conforme disposto no item 10.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

- a. identificação do solicitante;
- b. finalidade do laudo;
- c. objetivo da avaliação;



- d. pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 6.2 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - e. identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 6.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber;
 - f. diagnóstico do mercado – relatar conforme disposto em 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - g. indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme disposto na Seção 7 da ABNT NBR 14653-1:2019;
 - h. especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme disposto na Seção 9 da norma ABNT NBR 14653-2:2011. Deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
 - i. planilha dos dados utilizados;
 - j. no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado assinatura digital do autor do laudo;
 - k. tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme disposto no subitem 8.2.1.4.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011;
 - l. resultado da avaliação e sua data de referência;
 - m. qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.
- 4.3. Nos casos de avaliação de imóveis destinados a novas locações, quando identificada a necessidade de execução de adaptações, adequações ou benfeitorias para atendimento às exigências operacionais da Administração e a consideração destes custos na avaliação, em conformidade com o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, adicionalmente o laudo deverá contemplar:
- 4.3.1. a estimativa do prazo de amortização dos investimentos necessários, em função do período estimado de utilização no contrato locatício;
 - 4.3.2. a apuração da depreciação física das adaptações, considerando a vida útil dos componentes, o estado de conservação e o período de utilização previsto;
 - 4.3.3. levantamento dos quantitativos e custos de materiais e serviços necessários às intervenções para as adaptações requeridas; e
 - 4.3.4. a identificação dos custos de adaptação a partir do Método da quantificação do custo, mediante elaboração de orçamento sintético ou analítico.
- 5. Dos procedimentos da fiscalização**
- 5.1. Os laudos técnicos deverão ser formalmente encaminhados para análise de conformidade e homologação. A recomendação técnica para homologação deverá ser elaborada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, vinculado à SRRF06, por intermédio de parecer, no qual deverá ser verificada a aderência do laudo às disposições da ABNT NBR 14653, bem como aos demais normativos aplicáveis, incluindo a consistência metodológica, a adequação dos dados e a conformidade dos resultados apresentados.
 - 5.2. Recebido o laudo no prazo de até 20 dias após a emissão da Ordem de Serviço, a fiscalização



encaminhará para análise de conformidade supramencionada, quanto aos aspectos técnicos, metodológicos e documentais, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, verificando sua aderência às normas aplicáveis, e às exigências do contrato.

- 5.3. Constatadas inconformidades, insuficiências ou inconsistências, o laudo será devolvido à contratada, mediante comunicação formal contendo a descrição das pendências, iniciando-se o prazo para saneamento.
- 5.4. A contratada deverá promover as correções, complementações ou o refazimento parcial ou total do laudo no prazo de até 3 (três) dias corridos, contados do recebimento da comunicação de diligência, salvo prazo diverso devidamente justificado e aceito pela fiscalização.
- 5.5. O laudo saneado deverá ser reapresentado para nova análise e, persistindo inconformidades, poderá ser concedida nova oportunidade de ajuste, a critério da Administração, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 5.6. Após a homologação, os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma parcial, pela fiscalização, no prazo de até 5 (cinco) dias, mediante a lavratura de termo circunstanciado.
- 5.7. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) dias após o recebimento provisório, desde que não haja pendências técnicas ou administrativas, mediante termo próprio.

6. Disposições finais

- 6.1. Demais requisitos e condições para prestação do serviço serão estabelecidos em Termo de Referência, Edital e respectivos anexos.
- 6.2. Havendo divergência quanto a especificações, procedimentos e questões técnicas prevalece este Documento de Especificações Técnicas sobre os demais.

LEANDRO ALBUQUERQUE RIBEIRO DE OLIVEIRA
Seção de Obras e Serviços de Engenharia

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS
Seção de Obras e Serviços de Engenharia