



MARINHA DO BRASIL

ESCOLA DE APRENDIZES-MARINHAÍROS DE SANTA CATARINA

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO PELO MÉTODO INVOLUTIVO

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS (CET)

Apêndice I – Croqui do Lote a serem avaliados

1 – OBJETO:

Elaboração Laudo de Avaliação Imobiliária (LAI) com a finalidade de determinação do valor dos imóveis da União sob administração do Comando da Marinha (CM) através da Escola de Aprendizes-Marinheiros de Santa Catarina (EAMSC) por meio da identificação e consideração de seu potencial de utilização com base no **Método Involutivo, considerando o potencial construtivo de edificações utilizando o gabarito máximo previsto para a região, conforme legislação vigente.**

2 – BASE LEGAL E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- a. Lei Nº 9.636, de 15 de maio de 1998;
- b. Portaria SPU/ME Nº 11.488, de 22 de setembro de 2021
- c. Resolução nº 1.007, de 5 de dezembro de 2003 – CONFEA/CREA.
- d. Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- e. Instrução Normativa SPU/ME Nº 43, de 31 de maio de 2022;
- f. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011
- g. ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, e suas partes;
- h. ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.

3 – REQUISITOS MÍNIMOS:

O LAI a ser elaborado será utilizado como parâmetro para verificação da vantajosidade em uma eventual alienação dos imóveis da União administrados pela EAMSC, seja pela venda dos imóveis ou por um processo de permuta. Além disso, serão utilizados como valor de referência para a atualização contábil do valor patrimonial da União sob administração do CM através da EAMSC. Diante disso, deverão ser levados em conta os seguintes aspectos:

3.1 - DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO:

- a. Atender às prescrições contidas na NBR 14.653, NBR 12.721 e Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011
- b. Ser apresentado com 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, admitida assinatura digital certificada.
- c. Acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT
- d. Cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - d.1. Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
 - d.2. Objetivo e finalidade da avaliação;
 - d.3. Identificação e caracterização do bem avaliando;
 - d.4. Localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais;
 - d.5. Levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;
 - d.6. Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1
 - d.7. Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9 da ABNT NBR 14653-2;
 - d.8. Resultado da avaliação e sua data de referência; e
 - d.9. Assinatura do responsável.
- e. Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR14.653, de modo que a entrega de laudos na modalidade simplificada deverá ser devidamente justificada.
- f. Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.
- g. Os LAI deverão buscar os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos, sendo recomendável que o laudo atinja, no mínimo, a pontuação de Grau II, de acordo com as respectivas tabelas de fundamentação para cada metodologia, nos itens da tabela que dependa apenas do empenho do avaliador no trabalho avaliatório, independente das características do mercado, devendo ser justificado pelo avaliador quando da impossibilidade de seu atingimento.
- h. Quando houverem benfeitorias nos imóveis avaliados deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos para a elaboração dos laudos de avaliação:

- h.1. A estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel;
- h.2. A classificação de cada benfeitoria quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon; e
- h.3. A separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, quando a metodologia utilizada permitir essa separação.
- i. Os laudos de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, para fins de alienação ou aquisição, deverão indicar, além do valor adotado, o intervalo de valores admissíveis que deverá ser identificado com os valores mínimo, médio, máximo e o adotado.
- j. Os laudos deverão conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653.

3.2 - DOS PROFISSIONAIS

Para fins de comprovação da habilitação mínima, os licitantes deverão comprovar:

- a. Possuir habilitação em Engenharia Civil ou Arquitetura;
- b. Possuir registro ou visto ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU de Santa Catarina;
- c. Comprovar a qualificação através de uma das certidões ou certificados abaixo elencados:
 - c.1. Emitido pelo CREA ou CAU, no qual comprove as atividades profissionais há 05 (cinco) anos; ou
 - c.2. Emitida por entidade federativa, que tenha representação em mais de uma unidade da federação, sem fins lucrativos, fundada há pelo menos 10 anos e congregue profissionais e/ou pessoas jurídicas dedicadas às atividades de avaliação de imóveis, com obrigatoria aplicação de prova de conhecimentos e avaliação da experiência profissional como parte da avaliação; ou
 - c.3. Emitida por órgão do Poder Judiciário que comprove a atividade de avaliação como perito judicial; ou
 - c.4. Emitida por banco público que comprove a atividade de avaliação como credenciado; ou
 - c.5. Emitido por estabelecimento credenciado pelo Ministério da Educação que comprove curso de avaliação de imóveis urbanos, que possua carga horária mínima de 20 horas; ou
 - c.6. Emitida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União que comprove a homologação de laudo de avaliação realizado anteriormente pelo profissional junto ao órgão; ou
 - c.7. Que comprove experiência e capacidade técnica profissional, conforme tabela abaixo:

Glebas/terrenos pelo Método Involutivo ou Método Evolutivo ou método da capitalização da renda, com dimensões até 180.000 m². Imóveis atípicos: Postos de combustíveis, ilhas, hotéis, teatro, shoppings, estações de trem, portos, outros.	Apresentar, no mínimo, dois laudos de avaliação completos de imóveis urbanos para venda, com a utilização de inferência estatística, elaborados segundo a NBR 14653-2, onde se tenha atingido no mínimo grau de fundamentação I, acompanhado de respectiva ART ou RRT. Estes laudos devem corresponder ao nível de compatibilidade dos imóveis do grupo 4. Apresentar, no mínimo, um laudo de avaliação com a utilização de método evolutivo ou involutivo, segundo a NBR 14653-2, acompanhado da respectiva ART ou RRT. Este laudo deve corresponder ao nível de compatibilidade dos imóveis do grupo 4.
--	---

Obs.: MCDDM - Método Comparativo de Dados de Mercado pela NBR 14.653-2

d. Possuir acervo técnico de elaboração Laudo de Avaliação pelo método involutivo de glebas urbanizáveis passíveis de incorporação vertical.

Caso o licitante não possua tal expertise, deverá indicar em sua proposta profissional com expertise em mensuração de custos de incorporação imobiliária o qual deverá ser o responsável pela mensuração dos valores envolvidos na materialização e comercialização do empreendimento hipotético que embasará a mensuração de valor do terreno.

A comprovação dos requisitos de habilitação dos profissionais a ser encaminhada juntamente com a proposta da licitante deverá conter:

- a. Curriculum vitae assinado pelo profissional avaliador; e
- b. Declaração do profissional contratado, e dos sócios se pessoa jurídica, de que não são servidores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, nem seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive, estando sujeitos a pena de responder legalmente à omissão de tais informações.

Obs.: A documentação para comprovação dos requisitos de habilitação dos profissionais avaliadores deverá ser apresentada em formato PDF.

4 - CRITERIOS DE INABILITAÇÃO

- a. É vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive e caso se verifique essa situação a licitante será desclassificada.
- b. A ausência de documentação comprobatória da habilitação do avaliador;
- c. Não apresentar avaliador habilitado conforme o item 3.2 deste programa de necessidades mesmo sendo empresa especializada do ramo de avaliações imobiliárias.

5 - DA VISTORIA TÉCNICA

Para fins de avaliação, a vistoria técnica deverá ser realizada pelo profissional responsável pela avaliação.

Na vistoria técnica, deverão ser verificadas as condições intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, na data de referência do laudo, na qual deverão ser analisadas:

- a. A localização do imóvel;
- b. As características da região e do respectivo entorno;
- c. A legislação de uso e ocupação do solo;
- d. A proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes;
- e. Os vícios construtivos;
- f. As condições de habitabilidade;
- g. O estado de conservação; e
- h. As características do terreno e a tipologia construtiva

6 - DA HOMOLOGAÇÃO

As avaliações de imóveis, efetuadas por avaliador habilitado, deverão ser submetidas à apreciação da unidade gestora responsável pelo imóvel da União, com vistas a sua homologação.

A homologação dos laudos de avaliação observará o disposto nos §§ 7º e 8º do art. 11-C, no §2º do art. 11-D, no §5º do art. 23-A e no §1º do art. 24-C, todos da Lei nº 9.636, de 1998.

Caso não se verifique o atendimento em alguma das informações obrigatórias a serem apresentadas de acordo com os critérios desse Caderno de Especificações Técnicas, o laudo será colocado em exigência e a área técnica responsável comunicará tais inconsistências ao avaliador.

Este Caderno é um referencial para a elaboração das propostas e dos LAI devendo a licitante atentar-se também as referências mencionadas no item 2 deste e considerá-las tanto para fins de elaboração da proposta como para a elaboração dos LAI.

7 - DA ÁREA A SER AVALIADA

As áreas a serem avaliadas localizam-se na Rua Rui Barbosa nº 344, bairro Agrônômica, Florianópolis, Santa Catarina, possuindo aproximadamente 11.500,00 m²

Quanto ao LAI faz-se necessário que seja considerado que o tombo, documentalmente, não possui mais as dimensões originais do momento da entrega na década de 1940.

Além disso, deve-se considerar que o imóvel possui uma parte de sua área que foi entregue a prefeitura municipal de Florianópolis no ano de 2001, mas que, contudo, o desmembramento não foi efetivado na prática, estando a área atualmente com as dimensões originais.

Nesse sentido, faz-se necessário que, no laudo, seja explicitado o valor comparativo das áreas remanescentes com a área física real atual.

As plantas delimitando as áreas a serem consideradas serão fornecidas após a assinatura do contrato.

Florianópolis, SC, na data da assinatura.

GLAUCO DANIEL VIEGAS NUNES
Segundo-Tenente (RM2-EN)
Encarregado da Divisão de Prefeitura Naval
Engenheiro Civil – CREA-SC – 117382-1

TOMBO 23.0045.0 - VILA NAVAL AGRONÔMICA



CARACTERÍSTICAS

LOTE 8:

ÁREA TOTAL= 11.481,63 m²

PERÍMETRO TOTAL= 415 m

ÁREA OCUPADA: 1.683,94 m²

Obs.:

1 - Dimensões aproximadas, obtidas no GEOPORTAL da Prefeitura de Florianópolis;

Localização:

Rua Rui Barbosa

Florianópolis Insular - Bairro Agronômica

Próximo a Escola Estadual Básica Padre Anchieta