



**PROGRAMA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO – NEGOCIA RS**

**Informação:** nº 284/2020 - DIAVA/DEAPE/SPE/GESTÃO/SEPLAG

**Assunto:** NOTA TÉCNICA – Elaboração e Apresentação de Laudos de Avaliação de Imóveis Rurais - Programa de Dação em Pagamento / RS

## NOTA TÉCNICA

Para fins de cumprimento ao **Programa Estadual de Dação em Pagamento** instituído pela Lei nº 13.778 de 30 de agosto de 2011, na redação dada pela Lei nº 15.448 de 13 de fevereiro de 2020 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 55.307 de 10 de junho de 2020, a **apresentação de laudos de avaliação dos imóveis rurais** de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, providenciados pelos municípios, **deverão obedecer às seguintes diretrizes técnicas** expostas pela equipe da Divisão de Avaliação de Imóveis do Departamento de Patrimônio do Estado:

1) Os **Laudos de Avaliação de Imóveis Rurais** apresentados ao Departamento de Patrimônio do Estado e sua respectiva Divisão de Avaliação de Imóveis devem ser realizados por **profissionais habilitados** para a atividade de avaliação de imóveis rurais, a saber: **Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Florestal e áreas afins.** Conforme é apresentado na norma ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens – Procedimentos Gerais) em sua nota apresentada junto ao escopo, *“a avaliação é realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão. Observar a legislação vigente na Bibliografia (itens de [2] a [5])”*. **Deste modo, laudos de avaliação de imóveis rurais realizados exclusivamente por Engenheiros Cíveis ou Arquitetos não serão recepcionados, sequer analisados. Os profissionais habilitados e capacitados para a avaliação de imóveis rurais (Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Florestal e áreas afins) podem se assessorar de Engenheiros Cíveis ou Arquitetos**



**naquilo em que estes últimos forem habilitados e capacitados, como por exemplo, para a avaliação de uma casa.**

**2) Deverá ser apresentada como anexo no laudo de avaliação do imóvel rural a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação do imóvel rural.**

**3) Para a correta e adequada execução de uma avaliação de um imóvel rural e a respectiva elaboração do laudo de avaliação, serão apresentadas aqui claramente as diretrizes para este fim:**

**a) O profissional habilitado deve ler atentamente e estudar com percuciência a norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) de número 14.653, referente à Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais (ABNT NBR 14653-1:2019) e Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (ABNT NBR 14653-3:2019), sendo suas últimas versões.**

**b) Para a apresentação do laudo de avaliação são exigidos os seguintes requisitos mínimos para a avaliação de imóveis rurais (constantes da norma ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-3:2019):**

- 1) Identificação do solicitante do trabalho;
- 2) Objetivo da avaliação;
- 3) Finalidade da avaliação;
- 4) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- 5) Documentação utilizada para a avaliação;
- 6) Caracterização e descrição da região onde o imóvel está inserido, conforme Seção 7.3.1. da norma ABNT NBR 14653-3:2019;
- 7) Identificação e caracterização do bem avaliando (ver Seção 7.3.2. da norma ABNT NBR 14653-3:2019);



- 7.1) Roteiro de acesso ao imóvel avaliando com planta esquemática de localização;
- 7.2.) Classificação dos bens avaliandos, conforme a Seção 5 da norma ABNT NBR 14653-3:2019;
- 8) Identificação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- 9) Dados e informações efetivamente utilizados;
- 10) Memória de cálculo;
- 11) Especificação da avaliação (grau de fundamentação e grau de precisão), conforme a norma ABNT NBR 14653-3:2019;
- 12) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- 13) Qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- 14) Local e data da elaboração do laudo de avaliação;

**c) Observações importantes:**

1) **O laudo de avaliação deve apresentar uma metodologia prevista na norma da ABNT NBR 14653, Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais).** Ainda, a norma ABNT NBR 14653-1:2019, na Seção 7.1.2 diz que esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado, no entanto, em **situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.** Acrescenta-se ao assunto “metodologia” o que diz a norma ABNT NBR 14653-3:2019, na Seção 7.7.3.2: *“Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo profissional da engenharia de avaliações, como redes neurais artificiais, regressão espacial e análise envoltória de dados, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Convém observar os Anexos C, D e E.”*



2) Deve ser declarado no laudo de avaliação se é considerado ou não a existência de ATIVOS e PASSIVOS AMBIENTAIS conforme preconiza a Seção 7.3.2.9. da ABNT NBR 14653-3:2019.

Isto posto, sugere-se a comunicação desta NOTA TÉCNICA pela Secretaria de Articulação e Apoio aos Municípios (SAAM) aos municípios requerentes para o pleno conhecimento, podendo, estes últimos, solicitarem maiores esclarecimentos técnicos à DIAVA/DEAPE por intermédio da SAAM.

Contudo, à consideração superior.

DIAVA/DEAPE, 15/10/2020.

**Divisão de Avaliações de Imóveis**  
**Departamento de Patrimônio do Estado**