



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

**Informação:** nº 289/2020 - DIAVA/DEAPE/SPE/GESTÃO/SEPLAG

**Assunto:** NOTA TÉCNICA – Elaboração e Apresentação de Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos - 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 URBANOS** 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 Urbanos** 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 Urbanos, a saber: **Engenharia Civil e/ou Arquitetura 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 urbanos realizados por profissionais não habilitados não serão recepcionados, sequer analisados.**



2) Deverá ser apresentada como anexo no laudo de avaliação do imóvel urbano a respectiva **Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação do imóvel urbano**. Nela deve constar a atividade de avaliação, e a identificação do imóvel (matrícula, endereço completo, ...)

3) Para a **correta e adequada execução de uma avaliação de um imóvel urbano e a respectiva elaboração do laudo de avaliação**, serão apresentadas aqui claramente as **diretrizes** para este fim (no modelo de laudo, no site do programa NegociaRS, apresenta os itens):

3.1) 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 2: Imóveis Urbanos e seus componentes (ABNT NBR 14653-2:2011)**, sendo suas últimas versões.

3.2) Para a **apresentação do laudo de avaliação são exigidos os seguintes requisitos mínimos para a avaliação de imóveis urbanos** (constantes da norma ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-2:2011)<sup>1</sup>:

- a) Identificação do solicitante do trabalho; (Município ...)
- b) Objetivo da avaliação; (valor de mercado de compra e venda)
- c) Finalidade da avaliação; (Dação em pagamento)
- d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes; relatar conforme 6.9 da ABNT NBR 14653-1 :2019
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando; 7.3 da ABNT NBR 14653-2:2011
- f) diagnóstico do mercado; relatar conforme 6.5 da ABNT NBR 14653-1 :2019 (pode ser utilizado o quadro do modelo de laudo)

---

<sup>1</sup> Modelo de laudo apresentado no site do programa NegociaRS



**g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) -- relatar conforme 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 Seção 9 da 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;

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 8.2.1.4.1 da 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

n) Anexar toda documentação utilizada para a avaliação (matricula, transcrição, planta, inscrição municipal,...);

o) Memória de cálculo (anexar todo calculo efetuado que gerou a formação de valor do bem avaliado e suas fontes de consulta, modelo estatístico, depreciação, ...);

#### **4) Observações importantes:**

**4.1) Escolha da METODOLOGIA: ABNT NBR 14653-1:2019, item 7.1.2: Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. 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. Ou ainda, na NBR 14653-2:2011, item 8.1.4 temos que “Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho”.**

4.2) O profissional de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo - inclusive as decorrentes de interação -- e as variáveis irrelevantes não estejam presentes. Ou seja, variáveis como **área, localização**, devem estar no modelo.

4.3) As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas.

4.4) No método da quantificação de custos, o BDI deve ser aplicado. Caso não for calculado, recomendamos a adoção do acórdão TCU nº 2622/2013 (justificado).

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.

DIAVA/DEAPE, 15/10/2020.

**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES**  
DIAVA/DEAPE/SEPLAG