

	<h1>Instrução de Trabalho - IT</h1>		
Versão 01/2022	Data de Emissão 11/02/2022	Macroprocesso Gestão de bens e serviços	
Processo Avaliar bem imóvel			

1. INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Descrição do processo

Avaliar bens imóveis é um processo que visa obter informações atuais pertinentes ao imóvel em questão, através de pesquisa documental e visita “in loco”, utilizando procedimentos técnicos para laudo, parecer técnico e relatório conclusivo.

Objetivo

Obter informações, valoração do imóvel, laudo avaliativo ou parecer técnico e relatório conclusivo sobre um bem imóvel.

Responsável

<i>Nome</i>	<i>Setor</i>	<i>Telefone</i>	<i>E-mail</i>
Coordenador de Atividades de Engenharia	SEA/DGPA/COENG - Coordenadoria de Atividades de Engenharia	(48) 3665-1781	coeng@sea.sc.gov.br

Interessados

- SEA/DGPA - Diretoria de Gestão Patrimonial;

Atores envolvidos

- COENG - Coordenadoria de Atividades de Engenharia;
- Engenheiros da COENG;
- SEA - Secretaria de Estado da Administração;
- GEIMO - Gerência de Bens Imóveis;
- Prefeitura do município em que o imóvel se encontra.

Recursos tecnológicos (sistemas e integrações)

- INFER 32;
- SIGEP;
- SGPE;
- Google Drive;
- Planilha Google Sheets;
- Google Earth/Maps;
- AutoCAD.

Parâmetros SGPE

<i>Assunto</i>		<i>Classe</i>		<i>Controle de acesso (sigilo)</i>
492	Gestão de Bem Imóvel	146	Parecer Técnico sobre Gestão de Bem Imóvel	Público

Legislação, normativas e outras referências

Para o processo de avaliação dos imóveis do poder executivo do estado de Santa Catarina e processos relacionados é preciso seguir normas e leis que regem e tangenciam-nos, quais sejam:

- ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em suas partes;
- NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Lei 16.100/2013 – Autoriza a doação de imóveis a municípios e estabelece outras providências;
- Lei 5.868/1972 – Cria o sistema nacional de cadastro rural e dá outras providências;
- Lei 8.666/93 – Normas gerais de licitação e contrato administrativo;

- Decreto-Lei nº 25/1937 – Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacionais;
- Lei 6.766/1979 – Parcelamento do solo urbano no registro imobiliário;
- Instrução Normativa SEA nº 18/2020 – Estabelece diretrizes para as avaliações dos imóveis do Estado;
- Lei 4.504/1964 – Estatuto da Terra;
- Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional;
- Lei 9.393/1996 – Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Rural – ITR;
- Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;
- Decreto-Lei 9.760/1946 – Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.

Indicadores de performance

- Percentual de imóveis avaliados e georreferenciados - indicador mensal, pontuado combinado ao georreferenciamento. Em resumo 50% é investigação inicial e os outros 50% quando finalizado a avaliação e o georreferenciamento.

Definições

- SIGEP - Sistema de Gestão Patrimonial do Estado de Santa Catarina;
- SGPE - Sistema de Gestão de Processos Eletrônicos;
- MCDDM - Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado;
- INFER 32 - Software estatístico;
- RT - Relatório técnico avaliativo;
- RC - Relatório Conclusivo.

2. DIAGRAMA DO PROCESSO

O Diagrama do processo pode ser visualizado no link:

<https://cawemo.com/share/b2fe8546-ec2f-482c-a519-0997777dd630>

3. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES

SEA/DGPA/COENG – Coordenadoria de Atividades de Engenharia

1. Realizar investigação inicial

Esse é um subprocesso, cujas atividades estão descritas abaixo.

1.1. Obter informações no SIGEP e no SGPE

Esta pesquisa deve abranger:

- Ações judiciais: em situações em que é necessária a revisão de aluguel, por exemplo, ou em casos de inventários, reintegração de posse, entre outros;
- Gestão patrimonial: para conhecer o ativo permanente imobilizado;
- Alienação fiduciária, penhora ou garantia: como forma de garantir que o valor do imóvel corresponde com o acordo firmado;
- Desapropriações: normalmente solicitado pelo poder público para determinar valor da base tributária.

1.2. Verificar existência de benfeitoria averbada

Verificar se existe benfeitoria averbada para posterior conferência no momento da vistoria.

1.3. Localizar imóvel no Google Earth/Maps

1.4. Obter informações da prefeitura

Plano Diretor, Mapa de Zoneamento e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo para verificar as características onde o imóvel está inserido. (Dependendo do caso), além de informações cadastrais junto ao município.

1.5. Realizar procedimentos administrativos

Solicitar matrículas atualizadas junto aos cartórios, emitir documentos junto às Prefeituras (CND's, Espelhos de IPTU, etc).

1.6. Inserir documentos obtidos na pasta de trabalho

2. Solicitar autorização de viagem para vistoria

Com base nas informações colhidas sobre o imóvel analisado, realizar pedido de diárias e procedimentos administrativos relativos à autorização de viagem para vistoria e prestação de contas no retorno de viagem.

3. Realizar vistoria do imóvel

Esse é um subprocesso, cujas atividades estão descritas abaixo.

3.1. Vistoriar imóvel

Vistoriar o imóvel e o entorno onde o mesmo está localizado, verificando a existência ou não de infraestrutura urbana (abastecimento de água, energia, tratamento de esgoto, acesso viário, transporte coletivo), condições do relevo, situação socioeconômica onde o imóvel está inserido, se faz parte de região de preservação permanente ou faixa de domínio de rodovias, afastamentos de cursos d'água, existência de tubulações de drenagem pluvial/esgoto que escoam para dentro do terreno.

3.2. Se verificada existência de benfeitoria:

Verificar características da edificação

Verificar área, tipo construtivo, padrão construtivo e estado de conservação.

Caso haja necessidade, realizar medição externa e interna do imóvel.

3.3. Realizar registro fotográfico

Realizar registro fotográfico de todas as informações relevantes obtidas da vistoria.

3.4. Caso haja necessidade de obter mais informações sobre o imóvel:

Coletar informações adicionais

Obter informações adicionais ou dirimir dúvidas sobre o imóvel. Junto à prefeitura, cartório, INCRA, registro de imóveis etc.

3.5. Registrar ofertas de imóveis na região

Observar e registrar se existem ofertas de imóveis similares na região.

3.6. Inserir documentos na pasta de trabalho

Guardam-se os documentos e informações coletadas em pastas no Google Drive para consulta e utilização futura.

4. Realizar pesquisa de mercado

4.1. Pesquisar ofertas de imóveis semelhantes

Proceder com a pesquisa de mercado através de sites de imobiliárias locais e corretores de imóveis, via internet, telefone;

4.2. Criar tabela de pesquisa de mercado

- Criar uma tabela referente a pesquisa de mercado. Copiar o link do anúncio, juntamente com a descrição do imóvel, endereço e a fonte de informação ;
- Adicionar à tabela as características relevantes do imóvel em análise, por exemplo: área, topografia, número de quartos, índice de aproveitamento básico, entre outros;
- Criar arquivo PDF dos anúncios de imóveis utilizados na avaliação caso haja necessidade de conferência futura (o link futuramente deixará de funcionar).

5. Aplicar método de avaliação

Esse é um subprocesso, cujas atividades estão descritas abaixo.

5.1. Adequar variáveis por tipos

As variáveis poderão ser:

- Numéricas;
- Dicotômicas;
- Códigos;
- Alocados.

5.2. Lançar elementos amostrais no INFER 32

5.3. Verificar configurações de saída dos dados

Se estão pertinentes com as recomendações dadas pela NBR 14.653 como também ao imóvel avaliando.

5.4. Proceder análises

Proceder as análises relacionadas aos pressupostos básicos para validação da avaliação conforme anexo A da NBR 14653-2, sendo: Poder de Explicação do Modelo de Regressão, Verificação da Micronumerosidade, Verificação da Linearidade, Verificação da Normalidade, Homocedasticidade, Verificação da Autocorrelação, Colinearidade ou Multicolinearidade, Pontos Influenciadores ou outliers.

5.5. Se o modelo for inválido conforme os parâmetros da ABNT:

5.5.1. Avaliar necessidade de laudo

5.5.1.1. Se não for necessário laudo de avaliação:

Obter valor de avaliação do imóvel para parecer técnico avaliativo.

5.5.1.2. Se necessário laudo de avaliação:

Utilizar outro método de avaliação previsto pela ABNT

Outros métodos previstos na ABNT:

- Método evolutivo;
- Método involutivo;
- Método de custo;
- Método de capitalização da renda;
- Critério residual;
- Conjunção de métodos.

Utilizando um dos métodos previsto, obter o valor de avaliação e avançar para a atividade 5.6.1.

5.6. Se o modelo for válido conforme os parâmetros da ABNT:

5.6.1. Obter valor de avaliação do imóvel para laudo

6. Emitir parecer técnico ou laudo de avaliação

Em caso de emissão de Laudo de Avaliação (imóveis passíveis de alienação no momento da avaliação) o mesmo deverá conter:

- Identificação do Solicitante;
- Finalidade do Laudo;
- Objetivo da Avaliação;
- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes;
- Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando;
- Diagnóstico do Mercado;
- Indicação dos Métodos e Procedimentos utilizados;
- Especificação da Avaliação nos Graus de Fundamentação e Precisão;
- Planilha dos Dados Utilizados;
- Descrição das variáveis utilizadas no Modelo;
- Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado;
- Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e as justificativas para o resultado adotado;
- Anexos diversos: Matrícula do Imóvel, Certidões de Ônus e Reipersecutória, Fotos da vistoria, Imagens adicionais relacionadas ao Zoneamento da Região do Imóvel, Relatório de Cálculo do Software INFER 32 entre outros pertinentes ao imóvel.

Em caso de Parecer Técnico (imóveis não passíveis de alienação no momento da avaliação) o mesmo deverá conter::

- A. Identificação do Solicitante;
- B. Finalidade do parecer;
- C. Objetivo da Avaliação;
- D. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes;
- E. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando;
- F. Determinação simplificada do Valor do Imóvel;
- G. Anexos Diversos: Relatório Fotográfico, Tabela de Elementos Amostrais, entre outros pertinentes ao imóvel.

7. Emitir relatório conclusivo

8. Receber relatório técnico do georreferenciamento

9. Analisar relatório técnico do georreferenciamento

Especialmente o item 4 do relatório técnico avaliativo do georreferenciamento.

10. Se o RT possuir informação novas:

10.1. Retificar relatório conclusivo

Atualizar o relatório de acordo com as informações obtidas no relatório técnico de georreferenciamento.

4. HISTÓRICO DE REVISÕES

<i>Versão nº</i>	<i>Responsável pela elaboração da IT</i>	<i>Data</i>	<i>Síntese da Revisão</i>



Assinaturas do documento



Código para verificação: **N7ZX448G**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILLIAM WISBECK (CPF: 030.XXX.409-XX) em 13/03/2022 às 19:47:24

Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/08/2019 - 18:00:24 e válido até 05/08/2119 - 18:00:24.

(Assinatura do sistema)



WELLITON SAULO DA COSTA (CPF: 031.XXX.529-XX) em 05/04/2022 às 13:22:02

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDM1MjJfMzU5NV8yMDIyX043Wlg0NDhH> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00003522/2022** e o código **N7ZX448G** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.