

Homologacao de Laudo de Avaliacao - PAI V1-0 Bizagi Modeler

Índice

HOMOLOGACAO DE LAUDO DE AVALIACAO - PAI V1-0.....	1
BIZAGI MODELER.....	1
1 HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO - PAI	3
1.1 HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO - PAI.....	4
1.1.1 Elementos do processo.....	4
1.1.1.1  Verificação preliminar da demanda.....	4
1.1.1.2  Formalizar a demanda à área técnica.....	4
1.1.1.3  Verificar origem do laudo de avaliação.....	5
1.1.1.4  Verificar habilitação do avaliador	5
1.1.1.5  Verificar possibilidade de análise simplificada	6
1.1.1.6  Manifestação	7
1.1.1.7  Análise completa da solicitação	8
1.1.1.8  Analisa cumprimento de exigências	8
1.1.1.9  Manifestação quanto a homologação	12



Descrição

Análise de homologação de laudos de avaliação de imóveis - PAI

Versão:

1.0

Autor:

CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI

1.1 Homologação de Laudo de Avaliação - PAI

1.1.1 Elementos do processo

1.1.1.1 *Verificação preliminar da demanda*

Descrição

1. Recepção do laudo de avaliação e dos documentos de habilitação do avaliador pela Superintendência

1.1. O laudo de avaliação de imóveis da união ou de seu interesse, quando provenientes de Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI, deve ser recepcionado pela Superintendência ou pela Unidade Gestora, por meio de seu serviço de atendimento ao público, ocasião na qual deverão ser verificadas, em caráter preliminar, as seguintes informação e dados:

1.1.1. Se o imóvel avaliando possui RIP e está cadastrado no SPIUnet;

1.1.2. Se o imóvel possui matrícula.

1.2. Recepcionado o laudo de avaliação e realizadas as verificações pelo serviço de atendimento ao público, o processo deverá ser encaminhado ao superintendente – ou gestor da unidade - para formalização da demanda à área técnica.

1.1.1.2 *Formalizar a demanda à área técnica*

Descrição

2. Formalização da demanda de análise de homologação de laudo de avaliação PAI

2.1. A formalização deverá ser feita por meio de envio de documento assinado (Ofício ou Despacho) pelo Superintendente Regional – ou gestor da unidade - à área técnica, contendo:

2.1.1. A indicação do servidor que ficará responsável pela demanda;

2.1.2. O endereço completo do imóvel, com RIP caso o imóvel seja da União;

2.1.3. A Indicação dos itens verificados preliminarmente na recepção dos documentos pelo serviço de atendimento ao público;

2.1.4. A Matrícula do imóvel, quando houver;

2.1.5. A data limite para manifestação considerando o prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento do laudo, para casos de primeira análise, e 15 (quinze) dias para laudos em exigência reenviados.

1.1.1.3 **Verificar origem do laudo de avaliação**

Descrição

3. Análise da demanda pela área técnica

3.1. Anteriormente à análise de habilitação e do laudo de avaliação, o técnico da SPU deverá verificar se o laudo apresentado não foi realizado por banco público federal ou empresas públicas, o que dispensa a análise de homologação.

3.1.1. Essa verificação será necessária apenas quando o próprio avaliador informar que se trata de laudo elaborado por banco público ou empresa pública, devendo, então, o técnico da SPU realizar essa conferência;

3.1.2. Em caso positivo, o técnico deverá confirmar essa opção diretamente no sistema PAI. Confirmado, as análises tanto da habilitação do profissional contratado quanto do laudo de avaliação não serão necessárias;

3.1.3. Em caso contrário, o técnico deverá atestar essa opção diretamente no sistema PAI. Uma vez que o técnico tenha atestado que não se trata de laudo realizado por banco público federal ou empresas públicas, passa-se à análise normalmente.

1.1.1.4 **Verificar habilitação do avaliador**

Descrição

3.2. Em seguida, o técnico da SPU deverá analisar a habilitação do avaliador contratado, de acordo com a Portaria nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

3.2.1. Se os documentos de habilitação do profissional contratado estiverem de acordo com a Portaria nº 11.488/2021, passa-se a verificação da possibilidade do laudo ser analisado pela forma simplificada;

3.2.2. Se houver alguma pendência em relação aos documentos exigidos pela Portaria nº 11.488/2021, o técnico responsável pela análise irá desconsiderar a análise pela forma simplificada e deverá analisar o laudo pela forma completa, e, ao final, encaminhar o laudo para cumprimento de exigências, tanto em relação à habilitação, como em relação ao laudo de avaliação propriamente dito, se houver alguma inconformidade no laudo.

1.1.1.5 **Verificar possibilidade de análise simplificada**

Descrição

3.3. A homologação do laudo de avaliação apresentado poderá ser por meio da forma simplificada ou completa.

3.4. No caso de homologação pela forma simplificada, o imóvel avaliando deverá possuir as seguintes características:

3.4.1. Se terreno, ter até 500m² de área;

3.4.2. Se terreno com benfeitorias, ter até 500m² de área de terreno e até 200m² de área de benfeitorias;

3.4.3. Se apartamento, ter até 200m² de área privativa; ou

3.4.4. Se sala comercial ou loja, ter até 200m² de área privativa.

3.5. Ainda, para o laudo de avaliação poder se enquadrar na forma de homologação simplificada, o mesmo deverá cumprir alguns requisitos:

3.5.1. Ser apresentado na modalidade completa;

3.5.2. Ser elaborado com a utilização, exclusiva, do método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico;

3.5.3. Apresentar, no mínimo, Grau II de fundamentação e precisão;

- 3.5.4. Apresentar, por meio de planilha eletrônica, relação de imóveis pesquisados para a composição do universo amostral, os elementos planilhados devem ser passíveis de rastreo por meio de link da oferta do imóvel ou contato do ofertante;
 - 3.5.5. Apresentar relação dos elementos amostrais efetivamente utilizados no modelo;
 - 3.5.6. Não conter "outliers" no modelo final adotado;
 - 3.5.7. Alcançar coeficiente de correlação superior a 0,75;
 - 3.5.8. Apresentar correlação entre as variáveis independentes inferior a 0,80
 - 3.5.9. Apresentar gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo";
 - 3.5.10. Apresentar valor da estimativa de tendência central, juntamente com equação que lhe deu origem; e
 - 3.5.11. Apresentar o resultado da avaliação por meio do intervalo de valores admissíveis seguido do valor adotado pelo avaliador;
- 3.6. Alcançados tanto os requisitos de característica do imóvel avaliando quanto do laudo de avaliação, a Superintendência ou Unidade Gestora verificará a conformidade entre o dado informado pelo interessado e o laudo apresentado, em forma de check-list diretamente no sistema PAI, dispensando a elaboração de Nota Técnica.
- 3.7. A verificação será encaminhada à Superintendência da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ou responsável pela unidade do imóvel, para fins de manifestação quanto a homologação da avaliação.

1.1.1.6 **Manifestação**

Descrição

- 3.8. Esta manifestação deverá ser formalizada pelo Superintendente da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou responsável pela unidade gestora do imóvel por meio de despacho próprio, dispensada a confecção de Nota Técnica.
- 3.9. Em caso de manifestação positiva do Superintendente, o laudo de avaliação é homologado e segue para as demais providências visando a sua alienação.
- 3.10. Caso contrário, seja por decisão do Superintendente, ou por não terem alcançados os itens 3.2 e 3.3 acima, ou ainda por haver inconformidades entre as informações prestadas e o laudo

elaborado, o Superintendente da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ou responsável pela unidade gestora do imóvel, deverá encaminhar o processo para análise completa do laudo.

1.1.1.7 **Análise completa da solicitação**

Descrição

3.11. A análise da homologação pela forma completa deve se basear no disposto na IN nº 43, de 31 de maio de 2022, ou normativo que vier a substituí-la, e no preconizado na norma ABNT NBR 14.653 – 1 e demais partes;

3.12. A análise pode resultar em deferimento do laudo ou colocá-lo em exigência.

3.13. No caso de laudo em exigência, o técnico da SPU responsável pela análise completa do laudo deverá preencher o Check-list presente no Sistema PAI, com todas as observações pertinentes, e discriminar os itens não atendidos pelo laudo apresentado, explicando o motivo de não ter atendido.

3.14. Dessa forma, o laudo será colocado em exigência, sem necessidade de elaboração de Nota Técnica (ficando a critério de cada SPU), diretamente pelo Sistema PAI, sendo que o proponente terá o prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da Notificação automática de exigência enviada pelo sistema, para a apresentação de novo laudo de avaliação.

3.15. A partir do envio do laudo de avaliação corrigido ou novo laudo de avaliação, por parte do proponente, a SPU terá o prazo de 15 (quinze) dias para realizar uma nova análise.

1.1.1.8 **Analisa cumprimento de exigências**

Descrição

3.16. Em caso de deferimento do laudo de avaliação pela análise completa, ou análise de laudo em exigência, tanto para resultado de deferimento ou indeferimento, a manifestação deve ser materializada em nota técnica específica, conforme modelo eletrônico presente no sistema SEI, contendo:

3.16.1. Sumário executivo, no qual devem constar no mínimo:

3.16.1.1. Abrangência da análise;

3.16.1.2. Localização do imóvel com indicação de sua dominialidade;

3.16.1.3. RIP do imóvel em caso de dominialidade da União;

3.16.1.4. Responsável técnico pela elaboração do laudo, seguido de número de registro em conselho;

3.16.1.5. Finalidade e data de elaboração do laudo de avaliação em análise.

3.16.2. Objetivo da nota técnica com indicação da base legal, no caso a seção "VI – Da homologação" da IN nº 43, de 31 de maio de 2022, ou normativo que vier a substituí-la

3.16.3. Análise do laudo, na qual deve conter no mínimo:

3.16.3.1. Metodologia adotada no laudo de avaliação para obtenção do valor de mercado do imóvel;

3.16.3.2. Limitação da análise, restrita aos aspectos técnicos do laudo de avaliação apresentado;

3.16.3.3. Ressalva quanto ao disposto no §4º do art.18 da IN nº 43, de 31 de maio de 2022, ou dispositivo que o venha a substituir, tratando que independente da homologação da SPU ou unidade gestora do imóvel, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo;

3.16.3.4. Finalidade / Motivo da realização do laudo;

3.16.3.5. Apresentação e verificação de conformidade com a ABNT NBR 14.653 e a IN nº 43, de 31 de maio de 2022, ou normativo que vier a substituí-la, dos resultados da avaliação, graus de fundamentação e precisão alcançados, amplitude e coeficiente de correlação;

3.16.3.6. Verificação do valor determinado na equação apresentada;

3.16.3.7. Referência ao número de dados coletados e aos efetivamente utilizados na elaboração do laudo de avaliação;

3.16.3.8. Menção e descrição das variáveis utilizadas no modelo de regressão linear;

3.16.3.9. Verificação quanto aos requisitos formais para a modalidade de laudo completo, conforme ABNT NBR 14.653 e a IN nº 43, de 31 de maio de 2022 ou normativo que vier a substituí-la, sendo esses:

3.16.3.9.1. Identificação do solicitante;

3.16.3.9.2. Finalidade da avaliação;

3.16.3.9.3. Objetivo da avaliação;

3.16.3.9.4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;

3.16.3.9.5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando;

3.16.3.9.6. Diagnóstico de mercado;

3.16.3.9.7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados;

3.16.3.9.8. Especificação da avaliação;

3.16.3.9.9. Planilha de dados utilizados;

3.16.3.9.10. 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;

3.16.3.9.11. Tratamento de dados e identificação do resultado;

3.16.3.9.12. Resultado da avaliação e sua data de referência;

3.16.3.9.13. Qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação;

3.16.3.10. Quando utilizado modelo de regressão linear, devem ser verificadas as conformidades com o preconizado no anexo A da ABNT NBR 14.653 – 2 e na IN nº 05, de 28 de novembro de 2018, ou normativo que vier a substituí-la, sendo esses:

3.16.3.10.1. Linearidade: Esta condição poderá ser verificada através do comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente. Espera-se que não haja forma definida para os pontos

3.16.3.10.2. Normalidade: Pode ser verificada através do exame do histograma, da análise gráfica de resíduos padronizados versus valores ajustados, comparação da frequência relativa dos resíduos (68%, 90% e 95%) e teste de aderência.

3.16.3.10.3. Homocedasticidade: Deseja-se que os erros sejam aleatórios, ou seja, não devem ser relacionados com as características dos imóveis, o que pode ser verificado através do gráfico de resíduos versus valores ajustados.

3.16.3.10.4. Autocorrelação: Pode-se detectar a autocorrelação através de gráficos dos resíduos verso os valores da variável dependente ou pelo teste não-gráfico de DurbinWatson, para o teste o resultado esperado é de não auto regressão

3.16.3.10.5. Colinearidade ou multicolinearidade: A norma ABNT NBR 14.653-2 recomenda que se tenha atenção especial para resultados acima de 0,80 para correlações entre variáveis independentes. A IN 5, de 28 de novembro de 2018, preconiza que deve haver justificativa para os casos de resultados acima de 0,84.

3.16.3.10.6. Outliers: Verificar a presença de outliers no modelo, devendo-se ter especial atenção nos casos em que eles representarem mais de 5% das amostras, situações essas que devem ser justificadas pelo autor do laudo.

3.16.3.10.7. Significância dos regressores: Verificar a significância de todos os regressores, considerando o somatório das duas caudas do teste bicaudal, conforme enquadramento na ABNT NBR 14.653-2 (tabela 1, item 5), Grau III quando menor ou igual a 10%, Grau II quando maior que 10% e menor ou igual a 20% e grau I quando maior que 20% e menor ou igual a 30%.

3.16.3.10.8. Significância do modelo: Verificar a significância do modelo conforme enquadramento na ABNT NBR 14.653-2 (tabela 1, item 6), Grau III quando menor ou igual a 1%, Grau II quando maior que 1% e menor ou igual a 2% e grau I quando maior que 2% e menor ou igual a 5%. Observar também o valor do F calculado.

3.16.3.10.9. Poder de explicação: Verificar se a correlação do modelo respeita o limite mínimo de 0,75 imposto pela IN 5, de 28 de novembro de 2018.

3.16.3.10.10. Extrapolação: Deve ser observado o enquadramento do item 4 da tabela 1 presente na ABNT NBR 14.653-2.

3.16.3.10.11. Quantidade de dados utilizados: Deve ser observado o enquadramento do item 2 da tabela 1 presente na ABNT NBR 14.653-2.

3.16.3.10.12. Micronumerosidade: Deve ser verificada observando se o modelo respeita a seguinte condição: para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$ para $n < 30 \leq 100$, $n_i \geq 10\%$ para $n > 100$, $n_i \geq 10$ Sendo n o número de dados efetivamente utilizados no modelo e n_i o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados.

3.16.3.11. Quando utilizado tratamento por fatores, deve ser verificado se foram observados no laudo de avaliação as recomendações presentes no item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653 – 2 e seu anexo B, conforme Art. 67, §2º , VII, “b) da IN nº 05, de 28 de novembro de 2018.

3.16.3.12. Caso verifique-se a existência de conclusões irrazoáveis e desproporcionais latentes no laudo, a área técnica responsável deverá colocar o laudo em exigência, devendo para tanto, solicitar esclarecimentos complementares, os quais serão inseridos no respectivo processo por meio do Check-list preenchido no sistema PAI.

3.16.3.12.1. As constatações de irrazoabilidades e desproporções no laudo devem se ater às questões objetivas, afastando-se de interpretações subjetivas, as quais são de responsabilidade do autor do laudo.

3.16.3.12.2. As constatações que versem sobre suspeita de manipulação de dados estatísticos no laudo devem ser comprovadas por estudo técnico, de preferência por outro laudo a ser realizado pela área técnica da unidade gestora responsável, guardando a possibilidade do contraditório.

3.16.4. Na apresentação do laudo de avaliação, o profissional avaliador deverá registrar, como pressuposto, que o mesmo não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando, sob pena de responder legalmente à omissão de tais informações, tendo em vista o disposto na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e na Portaria nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

3.16.5. Conclusão discriminando as inconformidades encontradas, dúvidas, se houver, para que subsidie a decisão final do Superintendente acerca da homologação ou não do laudo de avaliação analisado.

3.16.5.1. Conforme Art. 6º da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, os valores de reembolso dos custos efetivamente incorridos pelo proponente pelos serviços de avaliação de imóveis.

3.16.6. Além da elaboração da Nota Técnica, independente de deferimento ou indeferimento, o técnico da SPU responsável pela análise da homologação deverá preencher o Check-list presente no sistema PAI e encaminhar o parecer do laudo para o Superintendente, diretamente via sistema PAI, recomendando o deferimento ou indeferimento do laudo.

1.1.1.9 **Manifestação quanto a homologação**

Descrição

4. Resposta à demanda, comunicação e solicitação de esclarecimentos ao interessado

4.1. Se na primeira análise, o laudo de avaliação for homologado, a área técnica demandada deve retornar a nota técnica elaborada com a análise do laudo de avaliação ao superintendente regional ou ao gestor da unidade;

4.2. A área técnica irá também enviar o Check-list presente no sistema PAI, via sistema PAI, para decisão final do Superintendente.

4.3. O Superintendente, então, deverá, via sistema PAI, se manifestar acerca da homologação ou não do laudo de avaliação.

4.4. Se na primeira análise, o laudo de avaliação for colocado em exigência pelo técnico da SPU, o sistema enviará uma Notificação automática ao proponente, comunicando-o do ocorrido, juntamente com o Check-list preenchido, contendo a discriminação dos itens não atendidos, assim como eventuais justificativas e fundamentações adicionais necessárias.

4.5. Recebida a Notificação pelo requerente, esse terá prazo de 30 dias para apresentar novo laudo de avaliação ou laudo com cumprimento de exigências, que deverá ser recepcionada pelo serviço de atendimento ao público da superintendência ou unidade gestora e encaminhado à área técnica responsável pela análise;

4.6. Recepcionada a resposta, a mesma deverá, num prazo de 15 (quinze) dias, ser analisada pela área técnica responsável, a qual se manifestará formalmente, com elaboração de Nota Técnica, e via sistema PAI, preenchendo o Check-list, recomendando ao superintendente ou autoridade da unidade gestora responsável o aceite aos esclarecimentos ou à ratificação do indeferimento;

4.7. Após o Superintendente, via sistema PAI, se manifestar acerca da homologação ou não do laudo, o sistema enviará uma Notificação automática ao proponente, comunicando-o da sua decisão.

4.8. A Superintendência responsável comunicará sua decisão final, da qual não caberá recurso, ao interessado, acompanhada de cópia da última análise realizada, momento no qual se encerra o processo de análise de homologação.

4.9. A decisão do Superintendente não está obrigatoriamente vinculada à recomendação técnica.

4.10. O valor de avaliação sugerido no laudo poderá ser alterado pelo Superintendente, de forma fundamentada, no momento da definição do preço.