



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União em Goiás
Núcleo de Caracterização e Incorporação

Nota Técnica - Homologação de Laudo de Avaliação SEI nº 243/2021/ME

Senhor(a) [superior hierárquico],

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se da análise sobre a possibilidade de homologação do laudo de avaliação referente ao imóvel situado em [XXX/XXXX/XXXX], de propriedade da União, elaborado pelo [engenheiro/arquiteto/agrônomo CREA XXX], com o propósito de dar subsídio ao processo de [motivo da avaliação]. O imóvel está cadastrado no SPIUNET com o RIP [XXXX XXXXX.XXX-X].
2. A presente análise se fundamenta nos dispostos da Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018 [ou outra que porventura vier a substituí-la] e no preconizado nas normas ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.
3. A responsabilidade integral sobre as informações técnicas constantes no laudo, inclusive o valor do imóvel, é do técnico que o elaborou.

OBJETIVO

4. A presente Nota Técnica tem como objetivo apresentar a análise técnica do laudo elaborado pelo [engenheiro/arquiteto/agrônomo CREA XXX].
5. Essa análise se dá com base na seção “VI – Da Homologação” da Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018 [ou outra que porventura vier a substituí-la], destacando-se o que segue:

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da unidade gestora responsável pelo imóvel da União para que subsidie o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da unidade gestora quanto à homologação, em observância das normas técnicas.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da unidade gestora quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

- I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;
- II o objetivo e finalidade da avaliação;
- III - a identificação e caracterização do bem avaliando;
- IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontudas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

- a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;
- b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;
- c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;
- d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado; e
- e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas.

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IX - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

ANÁLISE DO LAUDO

DA EXTENSÃO DA ANÁLISE

6. O laudo de avaliação apresenta a metodologia [Método utilizado no procedimento, como, por exemplo: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado] para obtenção do valor de mercado do imóvel.

7. Partimos do pressuposto da veracidade das informações prestadas pelos interessados no processo, bem como pelo responsável técnico executor do laudo.

8. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas non edificandi, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico.

9. Fica esta Nota Técnica limitada à análise sobre os aspectos técnicos do laudo apresentado pelo [engenheiro/arquiteto/agrônomo CREA XXX ou empresa determinada] incluso no Processo SEI [XXXXXX.XXXXXX/XXX-XX].

10. De acordo com o §3º do art. 67 da Instrução Normativa SPU N° 05, de 28 de novembro de 2018 [ou outra que porventura vier a substituí-la], independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

DA EXTENSÃO DA ANÁLISE

11. O laudo de avaliação tem a finalidade de [Motivo da realização do laudo, a exemplo: alienação de domínio pleno do bem e o objetivo de determinar o seu valor de mercado (página 1 do laudo)]. O laudo se refere ao imóvel situado em [Endereço do imóvel], de propriedade da União, conforme página [X] do Laudo.

12. No desenvolvimento da avaliação, o autor, em pesquisa de mercado, coletou [X] dados para a amostra, sendo utilizados efetivamente [X], como pode-se observar no item [X] do laudo, página [X].

13. Foram utilizadas [X] variáveis no modelo de regressão linear:

- [Descrever todas as variáveis o mais detalhado possível]

14. O valor do imóvel foi calculado multiplicando-se o valor unitário médio pela área do imóvel:

15. [Valor Total do Imóvel = preço do m² x área total = R\$ X.000.000,00 (valor por extenso)].

16. De acordo com o laudo, obteve-se [grau X de fundamentação e grau X de precisão]. A amplitude total do resultado foi de [X%]. Para o grau de fundamentação, foi verificada que a Tabela de Fundamentação, página [X] do laudo, [está correta], e resultou em [X] pontos.

a) **Verificação dos resultados conforme a NBR 14.653 e IN nº 05 da SPU:**

Tabela 1 – Verificação dos valores.

Itens	Parâmetros Analisados	Verificação		
		Mínimo	Médio	Máximo
I	Valores do avaliando	R\$	R\$	R\$
	Valor indicado pelo avaliador	XXX.XXX,XX	XXX.XXX,XX	XXX.XXX,XX
II	Coefficiente de correlação	R\$ XXX.XXX,XX		
III	Grau de Fundamentação	I, II ou III		
IV	Grau de Precisão	I, II ou III		

DA ADEQUABILIDADE FORMAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

17. Quanto aos requisitos formais, para a modalidade de laudo completo, a norma ABNT NBR 14.653-2 e a da Instrução Normativa SPU Nº 05, de 28 de novembro de 2018 [ou outra que porventura vier a substituí-la], preconizam que o laudo de avaliação deve conter minimamente alguns itens:

Tabela 2 – Parâmetros exigidos nas avaliações para a adequabilidade do laudo à modalidade de laudo completo

Itens	Informações exigidas pela IN Nr 05 da SPU 2018 [ou outra que porventura vier a substituí-la]	Verificação
I	Identificação do solicitante	Atende ou Não Atende
II	Finalidade da avaliação	Atende ou Não Atende
III	Objetivo da avaliação	Atende ou Não Atende
IV	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	Atende ou Não Atende
V	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	Atende ou Não Atende
VI	Diagnóstico de mercado	Atende ou Não Atende
VII	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	Atende ou Não Atende

VIII	Especificação da avaliação	Atende ou Não Atende
IX	Planilha de dados utilizados	Atende ou Não Atende
X	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	Atende ou Não Atende
XI	Tratamento de dados e identificação do resultado	Atende ou Não Atende
XII	Resultado da avaliação e sua data de referência	Atende ou Não Atende
XIII	Qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação	Atende ou Não Atende

DA ADEQUABILIDADE TÉCNICA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

18. De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-2, em seu Anexo A, o modelo de regressão linear deve atender a alguns pressupostos:

Tabela 3 – Pressupostos para o modelo de regressão linear

I	Linearidade: [O modelo do autor apresenta linearidade?]	Atende ou Não Atende
II	Normalidade: [O modelo do autor apresenta distribuição normal?]	Atende ou Não Atende
III	Homocedasticidade: [Confirma-se através do gráfico de resíduos versus valores ajustados?]	Atende ou Não Atende
IV	Autocorrelação: [Da análise gráfica dos resíduos em função dos valores ajustados, percebe-se que não há correlação entre os elementos amostrais?]	Atende ou Não Atende
V	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 [ou outra que porventura vier a substituí-la], preconiza que deve haver justificativa para os casos de resultados acima de 0,84. [Analisar as correlações entre variáveis independentes de forma isolada e com influência.]	Atende ou Não Atende
VI	Outliers: [O modelo apresentou outliers?]	Atende ou Não Atende
VII	Significância dos regressores: [A significância de todos os regressores, considerando o somatório das duas caudas do teste bicaudal, é XXabaixo de 10%, representando grau X de fundamentação]	Atende ou Não Atende
VIII	Significância do modelo: [A significância do modelo é de XX%,. O F calculado é de XX.]	Atende ou Não Atende
IX	Poder de explicação: [A correlação é de XX/ XX, considerada (baixa, média ou forte) e respeitando o limite de 0,75 imposto pela IN 5, de 28 de novembro de 2018]	Atende ou Não Atende

X	Extrapolção: [Houve extrapolção?]	Atende ou Não Atende
XI	Quantidade de dados utilizados: [O autor utilizou efetivamente XX dados. Para as X variáveis independentes consideradas no modelo, a norma ABNT NBR 14.653-2 exige que se utilize X dados para que se atinja o grau X de fundamentação para esse item.]	Atende ou Não Atende
XII	Micronumerosidade: [A norma ABNT NBR 14.653-2, no item A.2 do Anexo A, trata de micronumerosidade, exigindo-se que, para amostras que contenham entre 30 e 100 dados, deve-se haver, no mínimo, 10% dos dados utilizados, ou seja, 10% de X dados, para dados efetivamente utilizados por característica das variáveis dicotômicas, de códigos alocados ou códigos ajustados. A amostra utilizada pelo autor apresenta ou não apresna micronumerosidade?]	Atende ou Não Atende

Ainda que alcançados as condições das tabelas 2 e 3, caso verifique-se a existência de conclusões irrazoáveis e desproporcionais latentes no laudo, a área técnica responsável deverá proceder pelo indeferimento da homologação, devendo para tanto, solicitar esclarecimentos complementares, os quais devem ser inseridos no respectivo processo, observando as orientações seguintes:

- a) a comunicação e a solicitação de esclarecimentos, acompanhados de cópia da análise realizada, serão enviados ao interessado, que disporá de prazo de 30 (trinta) dias para apresentar resposta ao comunicado;
- b) recebida a resposta, a mesma deverá, num prazo de 30 (trinta) dias, ser analisada pela área técnica responsável, a qual recomendará ao superintendente ou autoridade da unidade gestora responsável o aceite aos esclarecimentos ou à ratificação do indeferimento;
- c) a superintendência ou unidade gestora responsável comunicará sua decisão final ao interessado acompanhada de cópia da última análise realizada.

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.

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.

CONCLUSÃO

19. Do exposto na presente Nota Técnica, recomenda-se a [homologação ou não homologação] do laudo de avaliação de imóvel referente ao imóvel situado em [XXX/XXXX/XXXX] de [XX de mês de 20XX], fornecido pelo [engenheiro/empresa].

À consideração superior.

Goiânia, 13 de abril de 2021.

Documento assinado eletronicamente

NOME DO TÉCNICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE

Cargo

De acordo. Encaminha-se à [SIGLA].

Documento assinado eletronicamente

NOME DA CHEFIA IMEDIATA DO TÉCNICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE

Cargo

Referência: Processo nº 10154.108617/2021-13.

SEI nº 14990800