

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

ANEXO I

1. APRESENTAÇÃO

Estas especificações fixam as condições técnicas mínimas que devem ser obedecidas na **Elaboração de Laudos de Avaliações Patrimoniais e de Áreas Urbanas e Rurais para fins de Aquisição, Desapropriação e Servidão para Implantação de Obras de Abastecimento de Água de Esgotamento Sanitário em Diversas Localidades no Estado de Sergipe.**

Os serviços abrangerão:

- a) Elaboração de laudos descritivos das características e condições de conservação do imóvel com registro fotográfico;
- b) Laudos de vistorias;
- c) Elaboração de laudos com valores de mercado do imóvel e benfeitorias, conforme NBR – 14653;
- d) Identificação do proprietário/possuidor e obtenção de cópia do documento de propriedade ou posse;
- e) Elaboração de relatórios técnicos para subsidiar as contestações judiciais;
- f) Participação em audiências, ou outros eventos judiciais.

2. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

Atividades preliminares

- a) Definição de seu objetivo: valor de mercado, locação ou outros;
- b) Identificação do imóvel que será objeto da avaliação com sua respectiva individualização, no caso de ser apenas parte de um conjunto de edificações;
- c) Identificação do proprietário/possuidor e seus respectivos dados pessoais;
- d) Caracterização do valor de avaliação enquanto propriedade comprovada, ou posse;
- e) Necessidade ou não da verificação das medidas;
- f) Caracterização da sua finalidade: compra, venda, locação, desapropriação, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- g) Fundamentação técnica e precisão que se pretende atingir;
- h) Apresentação de memória de cálculo e metodologia utilizada;
- i) Prazo limite para apresentação do laudo;

- j) Condições, no caso de laudos de uso restrito.

Documentação

Caberá à CONTRATADA, quando possível, auxiliar a CONTRATANTE na aquisição da documentação disponível relativa ao bem. Diante da impossibilidade, ou ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar à CONTRATANTE e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

Restrições legais e mercadológicas

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor do imóvel.

Vistoria do imóvel avaliado

É imprescindível a vistoria do bem avaliado para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Caracterização do terreno

- a) Localização – situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- b) Aspectos físicos – dimensões, forma, topografia, consistência do solo;
- c) Infraestrutura urbana disponível;
- d) Equipamento comunitário disponível;
- e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais

- quanto à ocupação e ao aproveitamento;
- f) Outras situações relevantes.

Caracterização da região

- a) Aspectos econômicos: análise das condições socioeconômicas, quando relevantes para o mercado;
- b) Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;
- c) Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e polos de influência da região;
- d) Uso e ocupação do solo: vocação existente e indicação da lei de zoneamento que rege o uso e ocupação do solo;
- e) Infraestrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais, etc;
- f) Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;
- g) Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc.

Metodologia

Deverá ser utilizado, preferencialmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Inferência Estatística, em conformidade à seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- NBR 14653-3:2004 – Avaliações de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- Resolução nº 1.002 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 26/11/2002, que adota o Código de Ética Profissional;
- Resolução nº 345 do conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem. Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o

desempenho e a evolução do mercado, inclusive o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

3. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Desapropriações

Procedimentos pelos quais o Poder Público, através do Princípio da Supremacia do Interesse Público, decreta compulsoriamente a retirada do proprietário/possuidor o domínio de certo bem imóvel, mediante justa e prévia indenização cujo valor deverá ser sinalizado em laudo de avaliação específico.

Podem ser objeto de desapropriação as coisas passíveis de direito de propriedade, ou seja, todo bem móvel ou imóvel, público ou privado, corpóreo ou incorpóreo, incluindo-se aqui até mesmos direitos em geral, com exceção aos personalíssimos.

A desapropriação por ser caracterizada quanto à sua extensão e duração. No primeiro caso, destacam-se as extensões totais (a que atinge o imóvel em sua totalidade), ou parciais (a que restringe parte do imóvel). Para as desapropriações totais, deve-se seguir o que regulamenta a NBR 14653 e para as desapropriações parciais, recomenda-se a utilização do critério “antes e depois”, que trata da diferença entre as avaliações dos imóveis originais e remanescentes.

É crucial observar, nestes processos, circunstâncias, tais como: alterações de forma, utilização, acessibilidade, aproveitamento, ocupação e benfeitorias atingidas.

Servidões

Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem. Os processos de servidões podem ser:

- Administrativos ou públicos: quando o titular da servidão for o Poder Público, ou seu preposto, sem que exista um imóvel servindo;
- Prediais: quando a restrição for imposta a um imóvel serviente para uso e utilidade do imóvel servindo;

As áreas objeto dos processos de servidões são necessárias para passagem de tubulações de abastecimento de água, coleta de esgotamento sanitário, ou para galerias de drenagem pluviais.

Os proprietários/possuidores podem ter limitações ao uso da área, conforme faixa *non aedificanti* a ser definida em projeto executivo, como faixa de segurança.

O valor da indenização do imóvel pela presença de servidão deverá ponderar tal restrição de uso a ele impostas. Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica devem ser consideradas, quando for o caso.

4. APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Recomenda-se conter todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicativo e apresentar:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Finalidade e objetivo do laudo, quando informados;
- c) Identificação e caracterização do bem avaliando, com a indicação da data da vistoria;
- d) Indicação da(s) metodologia(s) utilizada(s);
- e) Diagnóstico de mercado;
- f) Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida em relação à fundamentação e precisão;
- g) Apresentação do tratamento dos dados, detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado;
- h) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- i) Qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação, com indicação do no. da ART, Anotação de Responsabilidade Técnica;
- j) Apresentar os trabalhos em 03 vias impressas e 01 via em meio magnético;
- h) Efetuar correções indicadas pelo DESO.

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: YODD-IA71-BI3A-OAKH



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/09/2023 é(são) :

- ACACIA REGINA RESENDE SETTON - 25/07/2023 10:23:02 (Certificado Digital)