

Caderno de Orientações Técnicas

**EMPRESAS
CONTRATADAS**

COT-Avaliações

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
E OUTROS BENS**

ENGENHARIA - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS

SUMÁRIO DA NORMA

1	OBJETIVO,5
2	DEFINIÇÕES,5
2.1	SIGLAS,5
2.2	CONCEITOS,6
3	NORMAS,8
3.1	ASPECTOS GERAIS,8
3.2	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS,9
3.2.1	ASPECTOS GERAIS,9
3.2.2	DOCUMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENS,10
3.2.3	MODELOS DE LAUDOS,11
3.2.3.1	LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO,11
3.2.3.2	LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO COMPLETO,12
3.2.4	VALIDADE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO,12
3.2.5	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES,12
3.2.6	METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS,13
3.2.7	AVALIAÇÃO INTERVALAR,13
3.2.8	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA,13
3.2.9	VISTORIA,13
3.2.10	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PERICIAIS,14
3.2.10.2	ESTABILIDADE E SOLIDEZ,14
3.2.10.3	VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES,14
3.2.10.4	HABITABILIDADE,14
3.2.11	OPERAÇÕES CAIXA QUE ENVOLVAM GARANTIA OU RECEBIMENTO EM DAÇÃO DE PAGAMENTO,14
3.2.12	EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS OU PARCIALMENTE NÃO AVERBADAS,16
3.2.13	IMÓVEIS COM INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO NO SOLO OU ÁGUAS SUBTERRÂNEAS,16
3.2.14	SISTEMAS CONSTRUTIVOS INOVADORES,17
3.2.15	UNIDADES ISOLADAS DE USO MISTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL,17
3.2.16	UNIDADES COM CARACTERÍSTICAS CONDOMINIAIS,18
3.2.17	VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS AVALIADAS CONJUNTAMENTE COM OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS,18
3.2.18	IMÓVEIS ADJUDICADOS, EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, EXECUÇÃO JUDICIAL OU CONTRATO SUB-JÚDICE,18
3.2.19	AVALIAÇÕES NAS ANÁLISES DOS PEDIDOS DE ANUÊNCIA PARA REFORMAS E AMPLIAÇÕES EM IMÓVEIS HIPOTECADOS OU ALIENADOS EM FAVOR DA CAIXA,19
3.2.20	AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO,20

- 3.2.21 AVALIAÇÃO DAS TIPOLOGIAS PADRÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS USADOS PARA FINS DE RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS DOS MUTUÁRIOS OU RECUPERAÇÃO DE ATIVOS,20
- 3.2.22 DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DE MERCADO DE IMÓVEIS URBANOS A SEREM LOCADOS PELA CAIXA OU PELOS TRIBUNAIS E EM OUTRAS SITUAÇÕES ENQUADRÁVEIS ONDE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO EXTRAPOLEM AS CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA DE MERCADO POSSÍVEL,20
- 3.2.23 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PATRIMONIAIS DE USO PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DE BALANÇO,21
- 3.2.24 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PARA SEGURO,21
- 3.2.25 IMÓVEL A SER CONSIDERADO, PARA FINS DE AVALIAÇÃO, COM CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS HIPOTÉTICAS NÃO CORRESPONDENTES À SUA REALIDADE (SITUAÇÃO PARADIGMA),22
- 3.2.26 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS,22
- 3.2.27 AVALIAÇÕES EM MASSA E PLANTAS DE VALORES GENÉRICOS - PVG,22
- 3.3 ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS,23
 - 3.3.1 ASPECTOS GERAIS DOS ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS,23
 - 3.3.2 DADOS REFERENCIAIS,23
 - 3.3.3 CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIAS,23
 - 3.3.3.1 FUNDAMENTAÇÃO TIPO I - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM BASE EM ANÁLISE COMPARATIVA SIMPLIFICADA,23
 - 3.3.3.2 FUNDAMENTAÇÃO TIPO II - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM BASE NAS VARIAÇÕES DOS NÍVEIS DE ESTOQUE DAS UNIDADES, NUMA DETERMINADA REGIÃO DE INFLUÊNCIA OU DE UM GRUPO DE EMPREENDIMENTOS REFERENCIAIS,24
 - 3.3.3.3 FUNDAMENTAÇÃO TIPO III - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM A VIABILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR CLÁSSICO OU ESPACIAL,24
 - 3.3.3.4 AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO,24
 - 3.3.4 RESULTADOS,24
 - 3.3.5 PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS,24
- 3.4 PADRÃO DE ASSINATURA NAS PEÇAS TÉCNICAS,25
 - 4 PROCEDIMENTOS,25
 - 4.1 PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES,25
 - 4.2 APLICATIVO SIMIL E BANCO DE DADOS PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS,25
 - 4.3 ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA E RRT – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA,26



#CONFIDENCIAL #05 Corporativa
Todos os empregados da CAIXA e de empresas do conglomerado, prestadores de serviço, estagiários, usuários da fábrica e adolescentes aprendizes, no exercício de suas atribuições

COT - Avaliações 024

PREFÁCIO

TÍTULO

ENGENHARIA - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS

PÚBLICO ALVO

Empresas credenciadas de Engenharia.

ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

ALTERAÇÕES

- [3.2.11.11](#) - Alteração dos marcadores relativos à reserva legal e CAR.
- [3.2.14.2](#) – Inclusão das condições de exceção.
- [3.2.26.1](#) – Inclusão do CAIXA AVALIA
- [3.2.26.4](#) – o modelo de laudo de avaliação passa a ser definido além do tipo de imóvel pelo contrato estabelecido.

INCLUSÕES

- [3.2.2.2.4](#) – Documentos exigidos para aquisição pessoa física de imóveis novos
- [3.2.12.5.1](#) Para imóveis com área totalmente não averbadas o valor de referência para a garantia será o valor do terreno.
- [3.2.26.4.1](#) – situações onde são fornecidos laudo modelo simplificado.

REGULAMENTAÇÃO UTILIZADA

Carta Circular BACEN nº 3.730, de 08/10/2015;

Circular BACEN nº 3.747, de 27/02/2015;

Circular BACEN nº 3.767, de 07/10/2015;

LEI nº 5.194/66, de 24/12/1966;

LEI nº 11.483, de 31/05/2007;

LEI nº 12.378, de 31/12/2010;

NBR 12721/2006, de 01/02/2007;

NBR 14653-1, de 30/05/2001;

NBR 14653-2, de 03/03/2011;

NBR 14653-3, de 30/06/2004;

NBR 14653-4, de 30/01/2003;

NBR 14653-5, de 05/07/2006;

NBR 14653-6, de 30/07/2008;

NBR 14653-7, de 26/03/2009

ATENDIMENTO DE DÚVIDAS

GIHAB DE VINCULAÇÃO

ENGENHARIA - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS

1 OBJETIVO

1.1 Definir valores de avaliação para imóveis e outros bens, visando subsidiar as unidades da CAIXA e/ou terceiros em suas operações.

1.1.1 Não fazem parte do objetivo as avaliações de jóias e objetos de penhor.

1.2 Definir parâmetros de velocidade de vendas de unidades de empreendimentos imobiliários visando subsidiar as unidades da CAIXA em suas operações.

2 DEFINIÇÕES

2.1 SIGLAS

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- AS – Autorização de Serviço;
- ATTE – Código de atividade técnica;
- CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- CCA – Correspondente CAIXA AQUI;
- CERIS – CENTRALIZADORA NACIONAL RISCO DE CRÉDITO E DE OPERAÇÕES DE RENEGOCIAÇÃO
- CI – Comunicação Interna;
- CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- EVV – Estudo de Velocidade de Vendas;
- EIVV – Estimativa de Índice Velocidade de Vendas;
- FEBRABAN – Federação Brasileira de Bancos;
- FRE – Ficha Resumo do Empreendimento;
- GEHPA - GN Padronização e Normas Técnicas da Construção Civil
- GEINP – GN Infraestrutura e Patrimônio Próprio
- GIGAD – GI Gestão da Adimplência;
- GIHAB – Gerência de Filial de Habitação;
- GILIE – Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis;
- GILOG – Gerência de Filial Logística;
- INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial;
- IVV – Índice de Velocidade de Vendas;
- JURIR – Jurídico Regional;
- MO – Catálogo de Modelos;
- NBR – Norma Brasileira Registrada no INMETRO;
- OF – Ofício;
- OS – Ordem ou Autorização de Serviço;
- PEPT – Pendência para Elaboração de Peça Técnica;
- PFUI: Proposta de Financiamento de Unidade Isolada
- REGAD - RE Gestão da Adimplência;

- RELIE - RE Alienar Bens Móveis e Imóveis;
- RFFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima;
- RGI – Registro Geral de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- RT – Responsável Técnico;
- SARB – Sistema de Autorregulação Bancária;
- SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis;
- SGE Construção Civil – Superintendência de Grandes Empresas da Construção Civil;
- SIGDU - Sistema de Gestão do Desenvolvimento Urbano;
- SIMIL – Sistema de Informações do Mercado Imobiliário;
- SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
- SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil;
- SIOPI – Sistema de Operações Imobiliárias;
- SR – Superintendência Regional;
- SUEHA- SE Habitação Área A - C Oeste e Norte;
- SUEHB - SE Habitação Área B (Nordeste);
- SUEHC - SE Habitação Área C – Sul;
- SUEHD - SE Habitação Área D - MG, ES, RJ;
- SUEHE - SE Habitação Área E/SP;
- VV – Velocidade de Vendas;

2.2 CONCEITOS

- Autoridade Certificadora – Entidade que emite, renova ou revoga certificados digitais de outras ACs ou de titulares finais;
- Assinatura Digital – Código anexado ou logicamente associado a um arquivo que permite de forma única e exclusiva a comprovação de sua autoria e a manutenção da sua integridade após a assinatura;
 - Assinatura digital com referência básica – cria um arquivo eletrônico contendo um documento e a assinatura digital anexada ou separada;
 - Assinatura digital com referência de tempo – cria um arquivo eletrônico contendo um documento, a assinatura digital anexada ou separada e um carimbo de tempo contendo a data e a hora em que o documento foi assinado;
- Avaliação de bens: análise técnica realizada por profissional habilitado, para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, bem como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data;
- Avaliação de Interesse Patrimonial: Avaliação de imóveis em aquisição ou locação para uso da CAIXA, atendimento de demandas legais, assim como para alienação ou permuta de imóveis de uso;
- Averbação da edificação: registro da edificação existente ou realizada sobre um terreno, na matrícula do terreno no RGI, normalmente com descrição da tipologia da edificação e suas áreas. Em se tratando de empreendimentos, a descrição é mais detalhada e poderá abranger adicionalmente, para os empreendimentos condominiais, as frações ideais das unidades autônomas;
- Características intrínsecas do imóvel: aspectos inerentes ao próprio imóvel, ao seu terreno, a exemplo da área, dimensões, posição, confrontações assim como às benfeitorias nele existentes, a exemplo do partido arquitetônico, padrão, conservação, área, divisão interna;
- Características extrínsecas do imóvel: aspectos não intrínsecos do imóvel ligados ao logradouro, bairro, cidade enfim, à região assim como ao contexto em que se insere em termos, por exemplo, de mercado, economia, legislação;
- Correspondente CAIXA AQUI: empresa contratada pela CAIXA para prestar serviços à comunidade em seu nome, com critérios estabelecidos por ela CAIXA;

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel no RGI: documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo o histórico do imóvel desde o seu registro inicial, abrangendo, por exemplo, averbações de edificações, alterações de edificações, ações reais e pessoais reipersecutórias, hipotecas, alienações fiduciárias, cadeia dominial e alterações de endereço;
- Categoria: casa (e correlatos, ex: *village*), apartamento (e correlatos, ex: *aparthotel, flat, kit, loft*), loja, sala comercial (e correlatos, ex: pavimentos comerciais), lote, gleba, vaga de garagem, prédio, galpão, etc.;
- Dano Físico de Imóvel: dano constatado no imóvel decorrente de vícios construtivos, da ação ou omissão humana, por exemplo, em relação à manutenção preventiva ou corretiva, de agentes da natureza, entre outros;
- Especificação da avaliação: classificação da avaliação quanto a fundamentação e precisão;
- Estabilidade e solidez: integridade estrutural com ausência de risco de colapso;
- Grau de Fundamentação: é função do aprofundamento do trabalho AVALIATÓRIO, da metodologia empregada e da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais utilizados;
- Grau de Precisão: é estabelecido quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro numa avaliação;
- Habitabilidade: pressupõe a existência de condições satisfatórias de conforto, segurança e salubridade na edificação;
- Habite-se: documento expedido pela administração pública local, normalmente prefeitura ou órgão competente, que atesta a regularidade das benfeitorias existentes no imóvel e sua conformidade com os projetos aprovados segundo as normas e posturas locais vigentes à época da aprovação, liberando o imóvel para uso inclusive não habitacional, se for o caso;
- ICP-Brasil – Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileiras – instituída para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem assinaturas digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras
- Imóveis urbanos e bens correlatos urbanos: São aqueles localizados em zona urbana definida por lei municipal e que são destinados e vocacionados para uso urbano.
- Inovação tecnológica: material, componente ou sistema construtivo que incorpora diferencial tecnológico em relação aos correspondentes pré-existentes no mercado;
- Intervalo de valores admissíveis: faixa de valores admissíveis em torno do valor de avaliação, definível pelo avaliador, conforme preconizam a NBR 14653-1 e NBR 14653-2;
- Laudo Completo: É o que contém de forma descritiva, consubstanciada, os requisitos previstos pela NBR 14.653 em suas partes, com as informações suficientes para o seu entendimento e a definição do valor do bem; incluídos todos os anexos previstos na referida Norma: documentação dominial, relatório fotográfico, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de cálculo ou relatórios com a memória de cálculo emitidos através dos programas computacionais utilizados.
- Laudo Simplificado de Uso Restrito: é o que contém de forma resumida os requisitos necessários para o seu entendimento e a definição do valor do bem, e não tem validade para outras finalidades além da nele especificada ou exibição para terceiros.
- Luvas: quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial;
- Macromodelos: são modelos de regressão com a maior abrangência possível e que possam ser utilizados para realização de avaliações;
- Matrícula no RGI: é resultante da ação de documentar em um livro ou ficha do Cartório de Registro de Imóveis a descrição do imóvel em termos, principalmente, de endereço e metragem, seus proprietários e os sucessivos registros e averbações que informam transações, hipotecas, ônus e alterações físicas ou de endereço do bem;
- Memorial de Incorporação: acervo documental do registro da incorporação em condomínio no RGI;
- Monitoramento de trabalhos de avaliação: acompanhamento, orientação e controle exercido por engenheiro, arquiteto, agrônomo e assistente de projetos sociais/técnico social do quadro próprio da CAIXA durante a execução da atividade técnica pela empresa credenciada;
- Monitor: profissional responsável pelo monitoramento;
- Parecer Técnico: parecer fornecido em forma de Relatório contendo esclarecimento técnico emitido por profissional do quadro ou credenciado, sobre assunto de sua especialidade, eventualmente em complementação a outro trabalho anterior;
- Profissionais do quadro: engenheiros e arquitetos do quadro de empregados da CAIXA, das carreiras profissionais;

- Relatório de vistoria: Trata-se de peça técnica abrangendo o conteúdo do laudo de avaliação à exceção dos tópicos afetos à definição do valor do imóvel como metodologia, grau de fundamentação, grau de precisão, diagnóstico ou percepção de mercado, valor de avaliação.
- Revisonamento de trabalhos de avaliação: processo realizado por engenheiro, arquiteto, agrônomo e assistente de projetos sociais/técnico social do quadro próprio da CAIXA que objetiva verificar a qualidade do trabalho desenvolvido pelas empresas credenciadas, após sua execução e conclusão;
- Revisor: profissional responsável pelo revisonamento;
- Sistema de Informações do Mercado Imobiliário: software desenvolvido pela CAIXA para o preenchimento do Laudos de Avaliação, Relatório de Vistoria, Ficha de Pesquisa e Laudo de Análise de PFUI.
- Sistema construtivo convencional: é aquele que emprega material, componente e/ou processo convencional ou consagrado já normalizado ou regulado em uma instância pública, seja federal, estadual ou municipal, restrito à sua jurisdição ou por órgão normativo oficial;
- Sistema construtivo inovador: sistema construtivo que incorpora uma nova concepção e representa uma alternativa à tecnologia convencional, que não seja objeto de norma brasileira prescritiva e não tenha tradição de uso no território nacional;
- Sistema Construtivo Tradicional: Aquele executado com tecnologia não normalizada e de uso consagrado;
- Unidades Assemelhadas: São unidades de mesma tipologia (a exemplo de casas, apartamentos, salas e lotes) localizadas no mesmo prédio, condomínio ou conjunto habitacional (ou contíguos).
- Unidade em Prédio: unidade imobiliária autônoma pertencente a empreendimento vertical;
- Unidade Isolada: unidade imobiliária autônoma que não se configure como Unidade em Prédio;
- Validação: A rotina de validação ocorrerá por monitoramento, revisonamento ou verificação simplificada da peça técnica, ficando a critério da GIHAB definir qual das atividades será desenvolvida, necessariamente, por profissionais engenheiros ou arquitetos do quadro próprio da CAIXA;
- Valoração: A rotina de valoração de imóveis pelos profissionais da Caixa consiste na realização da vistoria do imóvel pelo Profissional credenciado e na sua valoração pelo Profissional Arquiteto ou Engenheiro do quadro da Caixa
- Valor de Liquidação Forçada: é a quantia auferível pela comercialização de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Valor locativo de mercado: é o valor de mercado para locação, que corresponde à quantia mais provável pela qual se aluga um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Valor venal de mercado: é o valor de mercado para compra/venda, que corresponde à quantia mais provável pela qual se compra/vende um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Vícios construtivos: anomalias, defeitos ou danos oriundos de deficiências de projetos, de falhas na execução da construção ou da qualidade dos materiais;
- Vícios construtivos graves: são aqueles que afetam o imóvel ou parte dele, prejudicando a sua estabilidade e solidez.

3 NORMAS

3.1 ASPECTOS GERAIS

3.1.1 Conforme Lei 5194/66, de 24/12/1966 e Lei 12.378 de 31/12/2010 a realização dos trabalhos de avaliação de imóveis e outros bens constitui atribuição dos profissionais de nível superior habilitados e capacitados, com registro no CREA ou no CAU, que podem ser do quadro de empregados ou de empresas credenciadas.

3.1.2 Os trabalhos são realizados com o objetivo de subsidiar produtos, programas, operações e processos da CAIXA e como prestação de serviços para terceiros.

3.1.3 Os trabalhos de avaliação e estudos de velocidade de vendas, quando realizados por empresas credenciadas, são controlados pelos profissionais do quadro de empregados através dos processos de validação, monitoramento ou revisonamento.

3.1.4 Todos os trabalhos demandados pelas GIHAB ou GEHPA às empresas credenciadas, são monitorados pelos profissionais do quadro.

3.1.4.1 Mesmo os trabalhos que pelo seu conjunto não sejam afetos à engenharia civil ou arquitetura, são monitorados pelos profissionais do quadro de empregados na condição de representantes técnicos da CAIXA que são, na gestão das atividades das credenciadas.

3.1.4.1.1 Neste caso são analisados pelo menos os aspectos presentes nos trabalhos também nas avaliações afetas à engenharia civil e arquitetura e outros aspectos para os quais os profissionais do quadro possuam capacitação para monitorar.

3.1.4.1.2 Os engenheiros civis e arquitetos, por exemplo, nas avaliações de imóveis rurais, monitoram, dentre outros aspectos, o atendimento do objeto, o tratamento estatístico empregado, a forma de apresentação do laudo e o atendimento aos requisitos formais exigidos pela CAIXA.

3.1.5 São demandáveis pelas unidades CAIXA em geral e CCA, diretamente às empresas credenciadas, as avaliações para definição do valor de compra e venda de imóveis urbanos que se enquadrem no grupo da atividade A-401:

- Financiamento de unidades imobiliárias;
- Empréstimos com garantia imobiliária;
- Renegociação de dívida;
- Recuperação de ativos próprios ou de terceiros, execução extrajudicial, imóveis adjudicados, execução judicial ou contrato sub-júdice;

3.1.5.1 Estas avaliações, exceto quando não demandas pelas GIHAB ou GEHPA, são revisonadas ou podem ser valoradas ou validadas.

3.1.5.2 As avaliações que embora sejam demandáveis diretamente às empresas credenciadas, possuem destacada complexidade, atipicidade ou importância, inclusive em termos de risco da operação a que se destinam, podem por decisão das unidades responsáveis, ser demandadas às GIHAB.

3.1.6 São providenciados exclusivamente pelas GIHAB os estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários, as avaliações de imóveis que não se enquadrem no grupo da atividade A-401, e as avaliações em geral nos seguintes casos:

- Avaliações patrimoniais ou de interesse patrimonial;
- Nas análises de empreendimentos;
- Nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados;
- Avaliações em geral que visem a definição de valores que não sejam valores de compra e venda, como é o caso das avaliações para fins de seguro ou avaliações locativas;
- Avaliações diretamente para entidades externas no âmbito da prestação de serviços de avaliação, que não inclui as avaliações nos processos da EMGEA de imóveis do grupo da atividade A-401,
- No controle das avaliações realizadas pelas empresas credenciadas;
- Avaliações para Instituições de Crédito (Circular CAIXA 147/98);
- Avaliações das tipologias (unidades padrão tipo) de empreendimentos usados por solicitação das GILIE, RELIE, GIGAD, REGAD, GEEAD, GETER ou GEIPT.

3.1.6.1 Os estudos de velocidade de vendas são demandados às GIHAB pelas CERIS ou SR.

3.1.6.2 As GIHAB providenciam em suas regiões de abrangência quaisquer trabalhos de avaliação e estudos de velocidade de vendas, seja por iniciativa própria ou obrigatoriamente nos casos previstos no item [3.1.6](#).

3.1.7 Não podem ser fornecidas cópias dos Laudos de Avaliação ou Pareceres de Velocidade de Vendas a clientes ou agentes externos à CAIXA.

3.1.8 Não havendo concordância seja por parte do cliente CAIXA ou da Unidade CAIXA Demandante, em relação ao conteúdo do laudo, com ênfase para o resultado da avaliação, pode ser solicitada a revisão da avaliação nos moldes previstos no item [4.3](#)

3.2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

3.2.1 ASPECTOS GERAIS

3.2.1.1 Para que o imóvel objeto possa ser avaliado são necessárias condições e subsídios que permitam ao avaliador localizá-lo/identificá-lo e suficientemente caracterizá-lo.

3.2.1.2 Todos os trabalhos de avaliação CAIXA são elaborados em conformidade com o grupo de normas NBR 14653 da ABNT e com as prescrições deste normativo.

3.2.1.3 Caso haja a necessidade de emissão de um Parecer Técnico sobre Avaliação, é feita pelo avaliador uma adaptação da estrutura do laudo tipo completo, com alteração do título, eliminação dos tópicos não aplicáveis ou dispensáveis e outras adaptações que sejam necessárias.

3.2.1.4 É justificado no laudo sempre que ocorrer o enquadramento do estado de conservação do imóvel como ruim.

3.2.1.5 São descritas no laudo todas as benfeitorias acessórias relevantes, tais como muros divisórios, de fechamento ou contenção, com as características dos materiais de que são constituídos.

3.2.1.6 As unidades CAIXA demandantes das avaliações, assim como as entidades externas demandantes, providenciam para que estejam definidos em suas demandas, o objeto, finalidade e objetivo das avaliações.

3.2.1.7 As prescrições a seguir se aplicam para a avaliação de imóveis urbanos e, naquilo que couber, às avaliações de imóveis rurais e outros bens.

3.2.2 DOCUMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENS

3.2.2.1 Cabe às unidades CAIXA, CCA e contratantes externos demandantes, o fornecimento da documentação para a avaliação dos imóveis bem como viabilizar o acesso do avaliador às dependências dos imóveis.

3.2.2.2 A documentação básica para realização das avaliações de imóveis é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula dos imóveis no RGI.

3.2.2.2.1 O demandante da avaliação sob sua responsabilidade providencia para que a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula no RGI seja tão recente quanto possível.

3.2.2.2.2 Para avaliações nas operações de crédito imobiliário individual pessoa física, aquisição de terreno e construção, são observadas também as prescrições a este respeito constantes no COT – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PESSOA FÍSICA;

3.2.2.2.3 O avaliador não se responsabilizará pelas possíveis implicações das averbações no registro do imóvel que tenham sido realizadas posteriormente à emissão da certidão fornecida.

3.2.2.2.4 Para avaliações nas operações de crédito imobiliário individual pessoa física, aquisição de imóvel novo o demandante providencia:

- Certidão individualizada e atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do financiamento;
- ART/RRT do projeto legal aprovado pelos órgãos competentes (projeto legal, conforme NBR 13.532);
- ART/RRT de execução de obra;
- Declaração de Execução de Elementos Construtivos - exclusivamente quando a tipologia do imóvel for casa nova.

3.2.2.3 Quando a documentação básica não contiver informações suficientes à realização do trabalho de avaliação, são solicitados aos demandantes projetos, memoriais descritivos, carnês de IPTU, quadros da NBR12721, e outros documentos complementares necessários.

3.2.2.4 Na avaliação de unidades residenciais ou comerciais em prédios condominiais, quando constatada a existência física de vagas de garagem não autônomas associadas às unidades avaliadas, sem que figure explicitamente nas Certidões de Matrícula a existência da vinculação das vagas às unidades principais, são necessários outros documentos comprobatórios da vinculação, como Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação ou Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Terreno contendo a averbação do Memorial de Incorporação.

3.2.2.5 Para as avaliações realizadas no âmbito do Fundo Contingente da antiga RFFSA, tal como previsto na Lei 11.483/07, quando não for possível comprovar a dominialidade de imóvel oriundo da extinta RFFSA, é permitido à União transferir a posse do imóvel ao adquirente para posterior regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis.

3.2.2.5.1 Nesse sentido, em algumas situações, para fins de avaliação, não existirá disponível Certidão de Matrícula do Imóvel objeto, podendo a avaliação nestes casos ser realizada com base em outros documentos e subsídios que permitam ao avaliador identificar, localizar e suficientemente caracterizar os imóveis.

3.2.2.6 Em se tratando de imóveis adjudicados, em execução extrajudicial, execução judicial ou contrato sub-júdice, as Unidades Demandantes fornecem, além da Certidão de Matrícula, cópia do laudo da última avaliação realizada e cópia da última avaliação realizada com vistoria interna, que podem ser coincidentes, além de outros documentos disponíveis tais como projetos e croquis que possam servir como subsídio na caracterização interna do imóvel, na hipótese de não viabilização da vistoria interna do mesmo.

3.2.2.6.1 Para a avaliação de unidades adjudicadas, em execução extrajudicial, execução judicial ou contrato sub-júdice em empreendimentos prontos, ainda sem matrícula individualizada, é admitida a matrícula mãe do empreendimento contendo o memorial de incorporação que descreva suficientemente a unidade objeto.

3.2.2.7 As empresas credenciadas poderão solicitar documentação complementar ou esclarecimentos, diretamente às unidades CAIXA ou CCA demandantes, através de PEPT - [Apensado 4](#) encaminhada por e-mail.

3.2.2.7.1 Nas demandas que envolvam o SIOPI, as PEPT são inseridas também no referido sistema, utilizando-se a opção de documentos "Outros".

3.2.2.8 Constatada divergência entre o endereço constante na documentação do imóvel e o verificado pelo avaliador por ocasião da vistoria, a avaliação somente poderá ser concluída e o imóvel aceito como garantia, se houver a convicção pelo avaliador que a documentação refere-se ao imóvel avaliando, o que é justificado no laudo.

3.2.2.8.1 Invariavelmente é identificado o imóvel no laudo pelo seu endereço verificado no local;

3.2.2.8.2 Quando utilizado o modelo de laudo simplificado de uso restrito, é utilizado o campo destinado ao registro de divergências entre a realidade do imóvel e a documentação, para consignar o fato.

3.2.3 MODELOS DE LAUDOS

3.2.3.1 LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO

3.2.3.1.1 Laudo Simplificado de Uso Restrito é o que contém de forma resumida as informações suficientes para o seu entendimento.

3.2.3.1.2 Os Laudos de Avaliação Simplificados de Uso Restrito são gerados através do sistema SIMIL - [Apensado 5](#).

3.2.3.1.3 O modelo de Laudo Simplificado de Uso Restrito é utilizado nas seguintes avaliações, para os imóveis do grupo da atividade A401:

- De operações de aquisição de unidades imobiliárias;
- De renegociação de dívida de financiamentos habitacionais;
- De recuperação de ativos próprios ou de terceiros, execução extrajudicial, imóveis adjudicados, execução judicial ou contrato sub-júdice;
- De operações da área comercial;
- Nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados;
- Opcionalmente nas avaliações das análises de empreendimentos;
- Opcionalmente nas avaliações patrimoniais para atualização de balanço, conforme descrito em [3.2.23](#)
- Avaliação de imóveis funcionais;
- Avaliação para seguro cujo objetivo seja a definição do valor venal de mercado;
- Avaliações para Instituições de Crédito (Circular CAIXA 147/98)

3.2.3.1.4 As avaliações de imóveis na atividade A-401, apresentáveis através de laudos modelo Simplificado de Uso Restrito, que sejam de destacada complexidade ou atipicidade podem por decisão das GIHAB, ser enquadradas na atividade A-402, com todas as suas implicações seja de prazo, custo, monitoramento e apresentação por meio de Laudo de Avaliação – Modelo Completo.

3.2.3.1.5 Quando for utilizado tratamento de dados de mercado por regressão linear múltipla, consta no Laudo Simplificado de Uso Restrito, a equação de regressão e os atributos do imóvel avaliando utilizados para a simulação do valor.

3.2.3.1.6 Os anexos ao formulário eletrônico no SIMIL abrangem no mínimo:

- Documentação do imóvel;
- Relatórios do modelo de regressão em pdf, contendo pelo menos os resultados estatísticos, tabela de dados e projeções de valores.
- A critério das GIHAB poderão também ser anexados os arquivos dos modelos de regressão.
- Outros documentos circunstanciais conforme item [3.3.2](#).

3.2.3.1.7 Os Laudos Simplificados de Uso Restritos para fornecimento em papel são gerados em 02 vias ou, quando se destinarem ao sistema SIOPI ou fornecimento em meio digital, poderão ser gerados em uma via de papel.

3.2.3.1.8 O relatório fotográfico abrange pelo menos 06 fotografias internas e externas, referentes ao imóvel avaliando, em tamanho e definição suficientes para a sua boa visualização.

3.2.3.1.8.1 As 06 fotografias mínimas contemplam pelo menos o logradouro, fachada principal e aspectos internos do imóvel.

3.2.3.1.8.2 Em se tratando de imóvel em condomínio, são necessárias pelo menos duas fotografias referentes às instalações condominiais.

3.2.3.2 LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO COMPLETO

3.2.3.2.1 Laudo de Avaliação Modelo Completo é o que contém todas as informações necessárias de forma descritiva, consubstanciada, detalhada, com todos os anexos exigidos ou necessários.

3.2.3.2.2 Para as avaliações de Imóveis Urbanos pelo método comparativo direto de dados de mercado com a utilização de regressão linear múltipla, adota-se como padrão de capa de laudo e padrão de laudo modelo completo os constantes no [Apensado 1](#) e [Apensado 2](#).

3.2.3.2.2.1 Para as demais situações são feitas adaptações aos referidos padrões que sejam indispensáveis em função, por exemplo, de outra metodologia empregada, da natureza e quantitativo dos bens abrangidos, assim como de prescrições constantes nas partes específicas da NBR 14653.

3.2.3.2.3 É utilizado o modelo de laudo completo nas seguintes avaliações:

- Ordinariamente nas avaliações de imóveis não enquadráveis no grupo da atividade A-401;
- Avaliações patrimoniais ou de interesse patrimonial, sendo que nas avaliações para fins de balanço é admitido o laudo simplificado de uso restrito, quando comportar, conforme descrito em 3.2.23 ;
- Opcionalmente nas avaliações das análises de empreendimentos imobiliários;
- Avaliações das tipologias padrão de empreendimentos usados;
- Avaliações na prestação de serviços para terceiros demandadas pelas GIHAB, a exceção das avaliações para Instituições de Crédito (Circular CAIXA 147/98);
- Demandas judiciais de um modo geral, a exceção das relacionadas a operações de empréstimos ou financiamento em que na sua originação tenham sido realizadas avaliações com emissão de laudo simplificado de uso restrito.
- Para fins de seguro, a exceção dos casos em que o objetivo for a definição do valor venal para imóvel pertencente ao grupo da atividade A-401;
- Avaliações técnico-econômicas, assim identificadas as avaliações com utilização do método da capitalização da renda;
- Imóveis rurais;
- Máquinas e equipamentos;
- Instalações industriais;
- Áreas florestais;
- Sítios históricos;
- Jazidas;
- Outras situações não previstas, sob a responsabilidade das GIHAB.

3.2.3.2.3.1 Nas situações acima citadas, mesmo quando utilizado opcionalmente o modelo de Laudo Simplificado de Uso Restrito nos casos admitidos, serão inseridos todos os anexos exigidos ou necessários tais como os relatórios do modelo de regressão, documentação do imóvel, documento através do qual foi solicitada a avaliação, relatório da OS, tabela de dados de mercado, tabela demonstrativa dos enquadramentos quanto à precisão e fundamentação, croquis de localização, memória de cálculo, dentre outros não citados porém exigidos pela NBR 14.653-2.

3.2.4 VALIDADE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

3.2.4.1 O Laudo de Avaliação, do ponto de vista técnico, tem validade para a data de referência nele constante.

3.2.4.2 Administrativamente, por meio dos gestores de cada produto, programa ou operação, a CAIXA define o prazo de validade dos laudos de avaliação para sua utilização.

3.2.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

3.2.5.1 As avaliações são especificadas quanto à fundamentação e precisão.

3.2.5.2 Os trabalhos de avaliação de imóveis urbanos são elaborados com o objetivo de atingir o Grau de Fundamentação II, admitido no entanto o Grau I, dispensável em princípio que se busque o Grau III.

3.2.5.3 Quando for requisitado que se busque o Grau III, a avaliação é tratada de maneira diferenciada, inclusive no que tange ao cálculo do valor de remuneração às empresas credenciadas e de seu custo e valor de cobrança junto a terceiros quando for o caso.

3.2.5.4 Nas situações em que haja comprovada impossibilidade de se viabilizar pelo menos o Grau I de fundamentação, por motivos alheios à vontade do avaliador, desde que com anuência da GIHAB o trabalho não é classificado quanto à fundamentação, consignada tal situação no Laudo de Avaliação.

3.2.6 METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

3.2.6.1 A metodologia avaliatória adotada é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações subsidiárias obtidas.

3.2.6.2 Como regra, é utilizado para avaliação o método comparativo direto de dados de mercado.

3.2.6.3 A adoção de outra metodologia é sempre justificada nos laudos de avaliação e somente é admitida com a anuência da GIHAB.

3.2.6.4 Nas avaliações onde a metodologia adotada envolva a determinação do custo de reedição ou reprodução de benfeitorias, são prioritariamente utilizadas as informações do SINAPI quando aplicáveis.

3.2.7 AVALIAÇÃO INTERVALAR

3.2.7.1 Nas avaliações patrimoniais ou de interesse patrimonial, avaliações demandas pelas GILIE, RELIE ou GEIPT, avaliações nas análises de empreendimentos do crédito imobiliário, avaliações de tipologias padrão de empreendimentos usados solicitadas pela GETER, GEEAD, GIGAD e REGAD ou quando for formalmente solicitado pelas unidades demandantes em geral, além do valor final, ou seja, do valor de avaliação, é indicada a faixa de valores admissíveis em torno do valor final.

3.2.7.1.1 A faixa de valores admissíveis em torno do valor final chamaremos de intervalo de valores admissíveis.

3.2.7.1.2 Entre as avaliações patrimoniais, não são apresentados intervalos de valores admissíveis quando a finalidade for balanço ou atualização de balanço patrimonial.

3.2.7.2 Não são fornecidos intervalos de valores admissíveis nas avaliações para entidades externas demandadas pela GIHAB no âmbito da prestação de serviços de avaliação para terceiros.

3.2.7.3 Quando for adotada a estimativa de tendência central como valor de avaliação, o intervalo de valores admissíveis fica limitado simultaneamente ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central e ao campo de arbítrio.

3.2.7.4 Quando for fixado valor de avaliação dentro do campo de arbítrio, não coincidente com a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis fica limitado simultaneamente ao campo de arbítrio e ao intervalo em torno do valor arbitrado, com amplitude percentual igual à do intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central.

3.2.7.5 Algumas possibilidades na definição do intervalo de valores admissíveis estão ilustradas no [Apensado 3](#).

3.2.8 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

3.2.8.1 O Valor de liquidação forçada é identificado como valor presente de um fluxo de caixa, descontado ao custo de oportunidade do proprietário do bem.

3.2.8.2 O horizonte do fluxo de caixa corresponde ao prazo esperado de absorção do bem pelo mercado em condições normais, inclusive de preço.

3.2.8.3 A receita com a venda do bem é alocada no último período do fluxo de caixa e corresponde ao valor de mercado do bem em condições normais, identificado pelo avaliador.

3.2.8.4 As despesas correspondentes aos custos de manutenção (vigilância, água, energia elétrica, cotas condominiais), vendas frustradas (licitações e gerenciamento), impostos e outras despesas, o prazo esperado de comercialização e o custo de oportunidade, são em princípio de responsabilidade das unidades CAIXA demandantes ou dos contratantes externos quando for o caso.

3.2.9 VISTORIA

3.2.9.1 Como regra geral, o imóvel avaliando é vistoriado externa e internamente.

3.2.9.1.1 Mesmo nas exceções previstas nos itens [3.3.18](#), [3.3.21](#) e eventualmente [3.3.25](#) em que a vistoria interna não seja imprescindível, a vistoria externa será sempre obrigatória.

3.2.9.1.2 Não tendo sido viabilizada a vistoria interna do imóvel por falha ou culpa do interessado e a mesma for imprescindível, caracteriza-se Vistoria Infrutífera, sendo o laudo nestes casos concluído sem atribuição de valor (valor zerado), porém com a caracterização possível do imóvel, além de fotos externas.

3.2.9.1.2.1 São consignados no laudo os horários de chegada e saída do avaliador no local do imóvel, se possível também nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato.

3.2.9.2 Para vistoria com hora marcada, ocorre a espera por parte do avaliador de no mínimo 30 (trinta) minutos, para que possa se configurar o não comparecimento do interessado ao local do imóvel.

3.2.9.3 Nas demandas enquadradas no código de sistema A-412, os avaliadores credenciados realizam as vistorias e emitem os Relatórios de Vistoria através do sistema SIMIL e os avaliadores do quadro atribuem valor aos imóveis emitindo os Relatórios de Valoração.

3.2.10 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PERICIAIS

3.2.10.1 Os atestes da existência de estabilidade, solidez, condições de habitabilidade, ausência de vícios construtivos graves e outros danos, somente são consignados nas avaliações de interesse da CAIXA ou seja, não são consignados nas avaliações para terceiros demandadas pelas GIHAB ou GEHPA.

3.2.10.2 ESTABILIDADE E SOLIDEZ

3.2.10.2.1 A existência de estabilidade e solidez está atrelada à integridade estrutural dos imóveis, assim como a falta de estabilidade e solidez decorre da existência de comprometimento de elementos tais como fundações, estruturas, alvenarias estruturais e muros de arrimo, que possam ensejar riscos de desabamento das edificações.

3.2.10.3 VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES

3.2.10.3.1 Uma vez identificada a existência de vícios construtivos graves, estes são descritos no laudo de avaliação e contemplados em termos de relatório fotográfico.

3.2.10.3.2 Vícios construtivos considerados graves motivam a não aceitação do imóvel como garantia, quando for o caso.

3.2.10.4 HABITABILIDADE

3.2.10.4.1 Habitabilidade pressupõe a existência de condições de conforto, salubridade, segurança, de imediata ocupação e utilização do imóvel para o fim a que se destina, seja residencial, comercial ou outros.

3.2.10.4.2 Não havendo outras restrições, a falta de habitabilidade não enseja necessariamente a não aceitação do imóvel como garantia, conforme descrito em 3.2.11.7 _.

3.2.11 OPERAÇÕES CAIXA QUE ENVOLVAM GARANTIA OU RECEBIMENTO EM DAÇÃO DE PAGAMENTO

3.2.11.1 Nas avaliações em operações da CAIXA que envolvam garantia imobiliária ou recebimento de imóveis em dação de pagamento o avaliador manifesta-se conclusivamente sobre a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia sob aspectos físicos e de mercado.

3.2.11.2 Sempre que a manifestação for contrária à aceitação do imóvel como garantia, o avaliador consigna justificativa no laudo de avaliação.

3.2.11.3 Não podem constar nos laudos condicionantes para que o imóvel possa ser aceito como garantia e o avaliador manifesta-se conclusivamente sobre a questão.

3.2.11.4 A manifestação técnica quanto à aceitação do imóvel como garantia, não tem a finalidade por si só de definir o enquadramento ou aprovação do imóvel em um determinado programa ou operação, que neste contexto, a decisão final fica a cargo do operador do programa, à luz dos respectivos normativos.

3.2.11.5 É emitida manifestação contrária a aceitação como garantia dos imóveis:

- Em situação restritiva grave quanto à comercialização;
- Com comprometimento de suas condições físicas, falta de estabilidade e solidez, com risco de colapso/desabamento total ou parcial, com vícios de construção graves, que estejam sujeitos a risco de deslizamento ou desmoronamento;
- Sujeitos a enchentes ou alagamentos;

- Com perspectiva de desapropriação;
- Com contaminação ou indícios de contaminação;
- Que sejam postos de combustíveis;
- Que possuam edificações totalmente não averbadas e sejam considerados como um todo para efeito de avaliação;
- Que não atendam aos requisitos mínimos estabelecidos pela CAIXA conforme disposto no COT – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PESSOA FÍSICA;
- Com divergências entre as características do terreno constatadas na vistoria e as constantes na matrícula do RGI correspondente;
- Que não possuam infra-estrutura mínima estabelecida;
- Que não constituam unidades autônomas por serem fração de terreno ou estejam edificados e façam parte de um todo sem que tenham sido desmembrados ou individualizados;
- Produzido através de sistema construtivo tradicional ou sistema inovador sem a anuência da GIHAB;
- Com outras restrições graves constatadas.

3.2.11.5.1 Mesmo havendo a manifestação contrária à aceitação do imóvel como garantia, em princípio o mesmo é avaliado, a exceção dos imóveis com indícios de contaminação como previsto no item 3.2.8.3, nos casos de fração de terreno ou imóvel não desmembrados ou individualizados, que não constituam unidades autônomas conforme item 3.2.16 e havendo divergência entre as características do terreno constatadas na vistoria e as constantes na matrícula do RGI correspondente, conforme item 3.2.16.

3.2.11.5.2 Considera-se infra-estrutura mínima para aceitação de um imóvel como garantia, a existência de via de acesso ao imóvel, solução para abastecimento de água, solução para esgotamento sanitário e pluvial, redes de energia elétrica e iluminação pública, e demais prescrições determinadas para o Crédito Pessoa Física, aquisição de imóvel, conforme Anexo 5.

3.2.11.5.3 O imóvel que contenha frações ou edificações não desmembradas ou individualizadas, poderá ser aceito como garantia, desde que seja considerado como um todo para efeito de avaliação.

3.2.11.6 Em se tratando de avaliação de unidade imobiliária, nos processos de aquisição ou financiamento à construção individual, demandados pelas Agências ou CCA, é verificado pelo avaliador, para fins de garantia, além das prescrições contidas neste normativo, o atendimento às Condições Mínimas constantes no COT – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PESSOA FÍSICA.

3.2.11.6.1 O não atendimento das prescrições ou Condições Mínimas enseja manifestação contrária a aceitação do imóvel como garantia, com citação no laudo dos itens que não foram atendidos.

3.2.11.7 Em se tratando de imóvel novo que esteja sendo entregue sem acabamento interno no todo ou em parte e em se tratando de imóvel em reforma interna sem seus acabamentos internos ou parte deles, mesmo não havendo condições de habitabilidade e inexistindo outras restrições à aceitação do imóvel como garantia, é atestada a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia.

3.2.11.8 Tendo sido constatadas divergências entre as reais características do terreno e a descrição de terreno constante na matrícula do RGI, é desaconselhada a aceitação do imóvel como garantia.

3.2.11.8.1 Não são restritivas à aceitação do imóvel como garantia e são desconsideradas para efeito de avaliação as alterações sofridas em termos de abrangência do terreno que possam ser revertidas sem comprometimento do imóvel, a exemplo de avanços em áreas públicas ou terrenos adjacentes.

3.2.11.9 Em se tratando de avaliações de instalações industriais, assim como de máquinas e equipamentos, é determinado para fins de garantia o valor de desmonte dos bens, que corresponde à soma do valor do imóvel como um todo envolvendo o terreno e benfeitorias, com o valor apurável com a venda das máquinas, equipamentos e instalações no estado em que se encontram;

3.2.11.10 Não há manifestação sobre a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia nas avaliações para terceiros demandadas pela GIHAB, avaliações de cunho patrimonial ou de interesse patrimonial, avaliações para seguro e outras avaliações que não envolvam ou possam envolver operações com garantia imobiliária.

3.2.11.11 Constituem requisitos para que especificamente as propriedades rurais possam ser aceitas como garantia, dentre outros:

- Possuir georreferenciamento dos limites e confrontações, aprovado pelo INCRA e averbado em matrícula;
- Possuir reserva legal averbada na matrícula conforme o novo código florestal brasileiro ou possuir o CAR - Cadastro Ambiental Rural, com a situação de cadastro "Ativo";

- Estar sendo explorada para fins rurais (agricultura, pecuária, silvicultura, agroindústria, lazer e turismo, dentre outras atividades) ou possuir vocação urbana.
- Não possuir ocupações não regularizadas ou invasões.
- Não estar localizada em sítios arqueológicos ou áreas de proteção permanente.
- Imóvel ocupado por comunidades de etnias com proteção legal.

3.2.11.12 Quando o imóvel for rural por destinação e urbano por vocação, a avaliação deve ser realizada preferencialmente por um engenheiro civil ou arquiteto com a participação de um engenheiro agrônomo para verificação dos aspectos inerentes à condição de imóvel rural (ambiental, fundiária, florestal, legal, dentre outras).

3.2.12 EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS OU PARCIALMENTE NÃO AVERBADAS

3.2.12.1 Em se tratando de edificação com a área parcialmente não averbada, para efeito de avaliação, considera-se, em princípio, as áreas efetivamente existentes, isto é, terreno e construção total (áreas averbadas e não averbadas) e o imóvel, se não houver outras restrições, é passível de aceitação como garantia.

3.2.12.1.1 A avaliação contempla, se for o caso, o efeito desvalorizante da existência de áreas de construção não averbadas.

3.2.12.2 Não pode o imóvel ser aceito como garantia se possuir área construída não averbada que, pelas suas especificidades, sujeite o imóvel não a uma possível, mas a uma provável intervenção, autuação ou embargo, principalmente pela administração condominial ou pelo poder público.

3.2.12.3 Se a Matrícula no RGI contiver a averbação da existência de construção, porém, sem a caracterização do imóvel inclusive em termos de área construída averbada, pelo menos em princípio, o imóvel é descrito e avaliado, como se toda a área construída estivesse averbada.

3.2.12.4 Quando houver a necessidade por parte do demandante, eventualmente em função do programa, além da avaliação do imóvel como um todo, poderá ser atribuído valor para a parte averbada, e a avaliação neste caso, é demandada junto à GIHAB com a devida orientação.

3.2.12.4.1 O atendimento do pleito fica condicionado à possibilidade de identificação e suficiente caracterização da parte de construção averbada.

3.2.12.5 Para imóveis com área construída totalmente não averbada a avaliação determinará o valor para o imóvel como um todo e o valor para o terreno como se vazio estivesse, e o aceite da garantia ficará condicionado a: que a diferença entre valor total e valor do terreno seja menor que 50% do valor do terreno.

3.2.12.5.1 Para imóveis com área totalmente não averbadas o valor de referência para a garantia será o valor do terreno.

3.2.13 IMÓVEIS COM INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO NO SOLO OU ÁGUAS SUBTERRÂNEAS

3.2.13.1 Se forem constatados indícios de contaminação no solo ou águas subterrâneas, tal fato é relatado no Laudo de Avaliação ou no Relatório de Vistoria, é apontada a impossibilidade de aceitação do imóvel como garantia e apontado valor nulo quando tratar-se de Laudo de Avaliação.

3.2.13.2 Constituem indícios de contaminação do solo ou águas subterrâneas a ocorrência no presente ou passado, no imóvel, condomínio ou entorno definido conforme SARB14/FEBRABAN (principalmente a montante) de fatores como:

- Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto;
- Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento;
- Produtos químicos armazenados em recipientes como bombonas, tambores ou sacos;
- Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação ou ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água;
- Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
- Indústria potencialmente poluidora de qualquer natureza;
- Mineradora, infraestrutura ferroviária ou portuária;

- Posto de gasolina, de lavagem ou de lubrificação de veículos;
- Tanque de combustível;
- Oficina mecânica, troca de óleo, garagens de ônibus ou caminhões, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria;
- Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério;
- Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes e outras substâncias tóxicas.
- Endereço constante de lista pública de áreas contaminadas, publicadas por órgão ambiental responsável pelo controle de poluição a exemplo da CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, PMSP/SP.

3.2.13.2.1 A SARB14/FEBRABAN pode ser consultada através do link <http://www.autorregulacaobancaria.com.br/pagina/17/16/pt-br/normativos>

3.2.13.2.2 A análise do entorno do imóvel fica dispensada nas avaliações de unidades em prédio (apartamentos, salas comerciais, lojas em prédio, vagas de garagem, etc).

3.2.13.3 A apresentação de licenciamento ambiental válido ou a apresentação de declaração por órgão ambiental de que o imóvel não consta ou constou em lista pública de áreas contaminadas, não implicam necessariamente na inexistência de contaminação do solo ou águas subterrâneas, porém constitui importante elemento subsidiário à análise conclusiva pela GIHAB.

3.2.13.4 É emitido pelo avaliador o LIC – Levantamento de Índícios de Contaminação para as avaliações providenciadas ou demandadas pela GIHAB, a exceção das avaliações de unidades em prédio de um modo geral (apartamentos, salas comerciais, lojas em prédio, vagas de garagem, etc) bem como de casas e lotes residenciais unifamiliares.

3.2.13.4.1 O modelo e procedimentos para elaboração do Relatório LIC – Levantamento de Índícios de Contaminação são os constantes da SARB14/FEBRABAN.

3.2.13.4.2 O LIC é remunerado conforme Atividade G-417.

3.2.13.5 Uma vez apontada a existência de indícios de contaminação e a impossibilidade de aceitação do imóvel como garantia, havendo a contestação formal por parte do cliente, agência ou CCA, a mesma é encaminhada à GIHAB para análise e providências para que sejam realizados pela CAIXA com custo sempre que possível para o cliente se o mesmo concordar, ou sejam providenciados pelo próprio cliente se assim o desejar, estudos técnicos complementares de Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme NBR 15.515, partes 1 e 2.

3.2.13.5.1 A Caixa disponibiliza em seu site o Guia Caixa de Sustentabilidade Ambiental – Avaliação Ambiental de Terrenos com Potencial de Contaminação, contendo alguns subsídios para a realização e apresentação do Levantamento Básico e da Investigação Confirmatória, no link a seguir:

http://www.caixa.gov.br/Downloads/desenvolvimento-urbano-gestao-ambiental/GuiaCAIXA_web.pdf

3.2.13.5.2 Caso fique comprovada a existência de contaminação do solo ou águas subterrâneas, o imóvel somente é aceito como garantia após passar por remediação e monitoramento e for declarado imóvel Reabilitado para o Uso, pelo órgão ambiental competente.

3.2.13.5.3 Caso a GIHAB conclua pela inexistência de passivo ambiental o imóvel poderá ser aceito como garantia

3.2.14 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INOVADORES

3.2.14.1 Para que o imóvel edificado através de sistema construtivo inovador possa ser aceito como garantia, é necessário consultar a GIHAB de vinculação.

3.2.14.2 Não são aceitos como garantia os imóveis edificados através de sistema construtivo tradicional, cuja tecnologia não é normalizada, porém seu uso é consagrado, exceto os casos previstos no [AE091](#).

3.2.14.3 Em qualquer hipótese o imóvel é avaliado normalmente, sempre que possível pelo método comparativo direto de dados de mercado ou outro método previsto na NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 desde que com anuência da GIHAB.

3.2.15 UNIDADES ISOLADAS DE USO MISTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL

3.2.15.1 Para as unidades isoladas de uso misto ou seja, aquelas nas quais coexistem partes de uso residencial e partes de uso não residencial, as avaliações em princípio contemplam as áreas efetivamente existentes, isto é o terreno e construção total (partes residencial e não residencial).

3.2.15.2 O laudo contempla a descrição em separado das partes residencial e não residencial, inclusive em termos de área.

3.2.15.3 Quando houver a necessidade por parte da unidade demandante CAIXA, eventualmente em função do Programa, de que seja realizada a avaliação do imóvel considerando-se apenas a parcela de uso residencial, a solicitação é feita nos moldes previstos no item 3.2.5, por caracterizar situação paradigma cujo objeto de avaliação não corresponda à realidade do imóvel como um todo.

3.2.15.3.1 O atendimento do pleito fica condicionado à possibilidade de identificação e suficiente caracterização da parte de uso residencial.

3.2.16 UNIDADES COM CARACTERÍSTICAS CONDOMINIAIS

3.2.16.1 Havendo em um mesmo terreno multiplicidade de unidades, sem que tenha havido a instituição de condomínio, no laudo é apontada esta situação, são descritas detalhadamente as unidades e a avaliação abrange o imóvel como um todo.

3.2.16.2 Não havendo restrições graves, com ênfase para as previstas no item [3.3.11.6](#) o imóvel, como um todo, pode ser aceito como garantia.

3.2.16.3 As unidades edificadas sobre o terreno, por não constituírem unidades autônomas, não podem ser avaliadas e nem tão pouco aceitas como garantia individualmente.

3.2.17 VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS AVALIADAS CONJUNTAMENTE COM OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS

3.2.17.1 Para as avaliações de unidades condominiais como apartamentos, escritórios e eventualmente lojas, conjuntamente com vagas de garagem autônomas no âmbito de uma mesma operação, são fornecidas as Certidões de Matrícula para todas as unidades abrangidas ou seja, para a unidade principal e vagas de garagem autônomas.

3.2.17.2 A avaliação é materializada em um único laudo contendo a identificação de todas as unidades abrangidas, por exemplo: apartamento 403 e vagas de garagem 15 e 17.

3.2.17.3 No quadro de áreas do SIMIL, as áreas privativas das vagas são lançadas como "Privativas Descontínuas" e as áreas comuns das vagas são somadas à área comum da unidade principal.

3.2.17.4 Nas operações de aquisição de unidades residenciais condominiais, normalmente apartamentos, onde as vagas de garagem sejam autônomas e todos os proprietários de apartamentos assemelhados possuam vaga(s) de garagem em determinadas proporções, a avaliação abrange, em princípio, além do apartamento, as vaga(s) de garagem em número compatível com os demais apartamentos.

3.2.17.4.1 Quando esse requisito não for atendido é solicitada pelo avaliador junto a unidade demandante a inclusão de vaga(s) de garagem na operação, para que o imóvel possa ser avaliado.

3.2.17.4.1.1 Havendo o entendimento da GIHAB de que a ausência ou insuficiência de vagas, não comprometerão a liquidez do imóvel principal e que existem no segmento de mercado em questão, elementos comparativos que viabilizem a avaliação sem utilização do campo de arbítrio para tal, a GIHAB poderá autorizar a realização da avaliação nestas condições.

3.2.17.5 As vagas de garagem não autônomas vinculadas são abrangidas nas avaliações de unidades condominiais como apartamentos, escritórios e eventualmente lojas, desde que identificadas fisicamente por ocasião da vistoria e apareçam registradas documentalmente de forma explícita, seja nas Certidões de Matrícula ou em outros documentos complementares como Convenção de Condomínio ou Memorial de Incorporação.

3.2.17.5.1 Quando identificada por ocasião da vistoria a existência de vagas de garagem vinculadas ao apartamento ou escritório, e as mesmas vagas não apareçam explicitamente na Certidão de Matrícula, é solicitada à unidade demandante documentação complementar comprobatória para que o imóvel possa ser avaliado.

3.2.18 IMÓVEIS ADJUDICADOS, EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, EXECUÇÃO JUDICIAL OU CONTRATO SUB-JÚDICE

3.2.18.1 Nessas situações as Unidades Demandantes fornecem sempre que possível, além da Certidão de Matrícula, cópia do último laudo de avaliação com definição de valor e do laudo da última avaliação realizada com vistoria interna, que podem ser coincidentes, além de outros documentos disponíveis, tais como projetos e croquis, que possam servir como subsídio na caracterização interna do imóvel, na hipótese de não se conseguir vistoriá-lo internamente.

3.2.18.2 As avaliações em questão quando pertencentes ao grupo da atividade A-401, são demandadas diretamente às empresas credenciadas pelas unidades detentoras das operações, com ênfase para as GILIE, RELIE, GIGAD ou REGAD.

3.2.18.3 As avaliações de imóveis neste contexto contemplam as influências inerentes, normalmente desvalorizantes, seja em função da situação legal ou dominial diferenciadas do estado de ocupação além e outros aspectos.

3.2.18.3.1 Não tendo sido possível traduzir esta influência através do modelo de regressão, o avaliador o faz utilizando o campo de arbítrio, tal como previsto na NBR 14.653-2

3.2.18.4 Quando as avaliações forem demandadas pelas GILIE ou RELIE, além do valor final, ou seja, do valor de avaliação, é indicada a faixa de valores admissíveis.

3.2.18.5 As avaliações de empreendimentos representados pelas suas unidades padrão tipo são providenciadas apenas pelas GIHAB e apresentadas através de Laudo modelo Completo.

3.2.18.6 O avaliador informa sempre que possível no laudo, se o imóvel está desocupado ou ocupado, sua forma de ocupação (cliente, inquilino, ex-mutuário, invasor, entre outros), nome e telefone de contato do ocupante.

3.2.18.7 Não tendo se viabilizado a vistoria interna, o avaliador caracteriza o imóvel objeto através de situação paradigma, com base na vistoria externa, em laudos de avaliação anteriores, em aspectos internos de imóveis assemelhados e outros subsídios disponíveis.

3.2.18.7.1 São consignadas no campo Informações Complementares:

- Data e horário da visita e o motivo da não realização da vistoria interna;
- Tratar-se de avaliação com base em situação paradigma e quais foram os subsídios adotados para caracterização do objeto da avaliação, nos aspectos que dependiam da vistoria interna.

3.2.18.7.2 Aspectos como o estado de conservação interno, existência de vícios construtivos, estabilidade e solidez e condições de habitabilidade também são inferidos com base nos subsídios disponíveis.

3.2.18.7.2.1 Quando não se dispuser de subsídios suficientes para a formação de convicção a este respeito e não havendo indícios em contrário, os imóveis são considerados com estado regular de conservação, sem vícios construtivos graves, com estabilidade, solidez e condições de habitabilidade.

3.2.18.7.3 Não são adotados como subsídios aspectos documentais que aparentemente não correspondam à realidade verificada do imóvel.

3.2.18.7.4 A manifestação quanto à garantia nessas situações segue as mesmas orientações descritas a respeito, e é baseada nas condições gerais da situação paradigma.

3.2.18.7.5 Mesmo não sendo possível a vistoria interna, os registros fotográficos externos do imóvel objeto compõem invariavelmente o laudo de avaliação.

3.2.18.7.6 Não tendo sido possível uma mínima caracterização do imóvel por situação paradigma, pela insuficiência ou deficiência de subsídios, o laudo de avaliação é gerado e entregue sem valor de avaliação, com a devida justificativa.

3.2.18.8 Em se tratando de renegociação de dívidas ou em outras situações em que há o interesse do mutuário envolvido, vale a regra geral que prevê a obrigatoriedade da vistoria interna do imóvel para que a avaliação possa ser realizada.

3.2.19 AVALIAÇÕES NAS ANÁLISES DOS PEDIDOS DE ANUÊNCIA PARA REFORMAS E AMPLIAÇÕES EM IMÓVEIS HIPOTECADOS OU ALIENADOS EM FAVOR DA CAIXA

3.2.19.1 Nas análises dos pedidos de anuência feitos por mutuários junto à CAIXA, para que os mesmos possam empreender reformas em imóveis hipotecados ou alienados, são providenciadas as seguintes avaliações pelas GIHAB, a partir de demandas de outras unidades CAIXA:

- a) Avaliação do imóvel considerado hipoteticamente reformado de acordo com o projeto arquitetônico e memorial descritivo apresentados;
- b) Acessoriamente, no mesmo laudo de avaliação, é descrito e avaliado o imóvel na pior condição de valor que venha a assumir durante a intervenção, eventualmente com demolição ou comprometimento de parte ou de toda a edificação e outras benfeitorias.

3.2.19.2 O laudo de avaliação faz parte integrante da análise como um todo que pode abranger outros aspectos técnicos que afetem ou possam afetar a garantia e pode ser materializada em forma de laudo de análise ou parecer técnico, a ser encaminhado à unidade demandante.

3.2.19.3 As referidas avaliações são realizadas ou monitoradas por profissionais do quadro das GIHAB e os laudos de avaliação são gerados através do sistema SIMIL.

3.2.20 AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.2.20.1 Os trabalhos de avaliação são providenciados pelas GIHAB, elaborados ou monitorados pelos profissionais do quadro, objetivando determinar os parâmetros de mercado representados pelos valores de avaliação e correspondentes intervalos de valores admissíveis, como a seguir discriminados:

- De compra/venda dos terrenos (glebas ou lotes) vazios ou considerados como se vazios estivessem;
- De compra/venda das tipologias (unidades padrão tipo) dos empreendimentos prontos ou considerados prontos, quando estiverem em construção ou na planta;

3.2.20.2 As avaliações são apresentadas em forma de Laudo modelo Completo, conforme [Apensado 1](#).

3.2.20.2.1 Quando apresentadas em forma de Laudo Simplificado de Uso Restrito, são fornecidos relatórios do modelo de regressão, abrangendo pelo menos os relatórios de resultados estatísticos, tabela de dados e projeções de valores.

3.2.20.3 Independentemente da forma de apresentação, as avaliações das tipologias (unidades padrão tipo) são cadastradas no SIMIL.

3.2.21 AVALIAÇÃO DAS TIPOLOGIAS PADRÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS USADOS PARA FINS DE RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS DOS MUTUÁRIOS OU RECUPERAÇÃO DE ATIVOS

3.2.21.1 As tipologias padrão (ou unidades padrão tipo) de empreendimentos imobiliários usados, representam um grupo de unidades que, se consideradas na sua arquitetura original, sejam assemelhadas e às mesmas se possa atribuir um mesmo valor de avaliação.

3.2.21.2 Para efeito de avaliação as tipologias padrão são consideradas hipoteticamente na sua arquitetura original e com estado de conservação compatível com o estado de conservação predominante entre as unidades que representam.

3.2.21.3 Na definição das tipologias padrão, considera-se não somente aspectos intrínsecos originais como área e divisão interna, mas também aspectos que imponham diferenças de valores de avaliação como, por exemplo, posição de frente ou de fundos, virados para o mar ou para uma comunidade, com variação de área de terreno ou número de vagas de garagem.

3.2.21.4 As unidades que, a exceção de pequenas diferenças de área, sejam assemelhadas nos demais aspectos considerados para efeito de avaliação, podem ser representadas por uma mesma tipologia padrão, desde que às mesmas possa ser atribuído um mesmo valor de avaliação projetado pela média das áreas e que este valor esteja inserido dentro dos respectivos intervalos de valores admissíveis projetados individualmente.

3.2.21.5 Para avaliação das tipologias padrão não há a obrigatoriedade de vistoria de todas as unidades por elas representadas, mas de unidades em proporção apenas suficiente para a caracterização da tipologia padrão.

3.2.21.6 Nas avaliações das tipologias padrão de empreendimentos da EMGEA, demandadas normalmente pelas GIGAD, REGAD ou CETER junto às GIHAB, além da estimativa pontual também são fornecidos, os intervalos de valores admissíveis.

3.2.22 DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DE MERCADO DE IMÓVEIS URBANOS A SEREM LOCADOS PELA CAIXA OU PELOS TRIBUNAIS E EM OUTRAS SITUAÇÕES ENQUADRÁVEIS ONDE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO EXTRAPOLEM AS CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA DE MERCADO POSSÍVEL

3.2.22.1 Como regra geral, consideram-se objetos das avaliações os imóveis a serem locados, como se adaptados estivessem à necessidade dos locatários.

3.2.22.2 O método comparativo direto de dados de mercado é sempre que possível utilizado e com a maior abrangência possível na contemplação do objeto da avaliação (Parte A).

3.2.22.3 Nas avaliações são considerados os efeitos valorizantes das benfeitorias que serão custeadas pelos locadores.

3.2.22.4 Quando existirem aspectos do objeto da avaliação que não possam ser abrangidos pela avaliação comparativa por insuficiência de informações referenciais de mercado face à atipicidade do bem a avaliar no

seguimento de mercado em que se insere, calcula-se parcela complementar em separado (Parte B), para compor o valor locativo mensal global do imóvel objeto (Partes A + B).

3.2.22.4.1 O método a ser utilizado para a definição da parcela de aluguel complementar (Parte B), é tecnicamente definido pelos autores das avaliações, obedecendo-se os preceitos da NBR 14.653 em suas partes.

3.2.22.4.2 Em se tratando da CAIXA e dos Tribunais os custos das adaptações ou customizações previstas para os imóveis quando necessários são fornecidos pelas GILOG ou suas áreas gestoras da Matriz, de forma descritiva, analítica, contendo assinatura de Profissional Responsável Técnico e ART.

3.2.22.4.2.1 É dispensável a apresentação de ART sempre que a peça técnica contendo os custos for de autoria de profissionais do quadro lotados nas GILOG ou suas áreas gestoras da Matriz.

3.2.22.4.3 Em se tratando de custos de autoria de profissionais contratados, os mesmos são monitorados pelos profissionais do quadro lotados nas GILOG ou suas áreas gestoras da Matriz .

3.2.22.4.4 Na informação dos custos são segregados os itens ou parcelas que serão custeados pelos locatários e pelos locadores.

3.2.22.4.5 Quando o aluguel ou parcela complementar de aluguel forem avaliados com a utilização de fatores de comercialização e taxas de rentabilidade, estes parâmetros são fundamentados no bojo do trabalho de avaliação.

3.2.22.4.6 Em se tratando de avaliações para renovações de contratos de aluguel, os custos utilizados para a avaliação na contratação podem ser recalculados ou atualizados por índices, e sobre os mesmos é aplicado um fator de depreciação das benfeitorias, em função do tempo transcorrido desde a sua execução e das condições de conservação das mesmas.

3.2.22.4.7 A solução de avaliação do valor locativo descrita é aplicável também a determinados casos de determinação do valor de compra e venda quando existirem aspectos do objeto da avaliação que igualmente não possam ser abrangidos pela avaliação comparativa.

3.2.22.5 A avaliação de luvas pelas GIHAB ficará condicionada ao fornecimento pela demandante, sob a responsabilidade das mesmas, de informações referenciais suficientes de cobranças de luvas que tenham sido praticadas no mercado onde se insere o imóvel a ser locado, com citação das fontes das informações e caracterização dos imóveis respectivos.

3.2.23 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PATRIMONIAIS DE USO PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DE BALANÇO

3.2.23.1 As avaliações de imóveis patrimoniais de uso para fins de atualização de balanço objetivam o valor venal de mercado do imóvel como um todo, o valor do terreno considerado como se vazio estivesse e o valor agregado pelas benfeitorias.

3.2.23.2 O valor agregado pelas benfeitorias corresponde à diferença entre o valor de mercado do imóvel como um todo e o valor do terreno considerado como se vazio estivesse.

3.2.23.3 Em se tratando de imóveis abrangendo duas ou mais unidades autônomas (matrículas individualizadas) integradas fisicamente, avalia-se o imóvel como um todo e atribui-se valor às unidades autônomas de tal sorte que a soma dos valores das unidades corresponda invariavelmente ao valor obtido do imóvel como um todo.

3.2.23.3.1 A critério do avaliador os valores das unidades podem ser obtidos através das respectivas frações ideais ou coeficientes de proporcionalidade que venham a ser estabelecidos, por exemplo, a partir da relação entre o valor de cada unidade considerada em condições normais e a soma dos valores destas unidades.

3.2.23.4 Estas avaliações são apresentadas através de laudo modelo completo ou laudo modelo simplificado de uso restrito sempre desde que o mesmo for aplicável.

3.2.23.4.1 Sempre que utilizado o modelo de laudo simplificado de uso restrito é gerada também a capa-resumo do laudo modelo completo e juntados todos os itens previstos para os anexos do laudo modelo completo.

3.2.24 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PARA SEGURO

3.2.24.1 Nas avaliações para seguro são definidos os custos de reprodução e reedição das benfeitorias do imóvel a serem seguradas, indicadas pelo demandante da avaliação.

3.2.24.2 Há situações em que o seguro é realizado pelo valor mercado do imóvel objeto, o que enseja a avaliação de mercado com este objetivo.

3.2.25 IMÓVEL A SER CONSIDERADO, PARA FINS DE AVALIAÇÃO, COM CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS HIPOTÉTICAS NÃO CORRESPONDENTES À SUA REALIDADE (SITUAÇÃO PARADIGMA)

3.2.25.1 Este recurso não pode ser empregado nos programas e operações da CAIXA.

3.2.25.2 Extraordinariamente este recurso pode ser utilizado para:

- Para atender a determinações legais ou necessidades processuais;
- Nas situações previstas nos itens [3.2.12.5](#), [3.2.19](#), [3.2.20](#), [3.2.21](#), [3.2.22](#);
- Nas renegociações de dívida em que o imóvel já se encontra hipotecado à CAIXA, não havendo renovação de crédito com liberação de novo limite ou valor financeiro ao cliente.

3.2.25.2.1 Para quaisquer outras finalidades somente com autorização da GEHPA.

3.2.25.3 A realização da avaliação fica condicionada à disponibilidade de subsídios para uma suficiente caracterização do objeto da avaliação.

3.2.25.4 Nos laudos de avaliação são descritos os imóveis tal como considerados para efeito de avaliação e, acessoriamente, são descritos os imóveis tal como se encontram atualmente.

3.2.25.5 São exemplos a avaliação de imóvel considerado como se original estivesse ou tal como à época do financiamento ou ainda tal como se encontrava em determinada data.

3.2.26 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS

3.2.26.1 A prestação de serviços de avaliação para terceiros são realizadas através do CAIXA AVALIA ou por meio de contratos de prestação de serviço firmados entre a CAIXA e órgãos e empresas da administração pública direta e indireta, autarquias ou fundações, e os objetos das avaliações são imóveis urbanos ou bens correlatos urbanos, conforme disposto no AE044.

3.2.26.2 Nas demais situações, os pedidos somente são atendidos quando houver a obrigatoriedade legal ou contratual ou ainda com autorização da GEHPA.

3.2.26.3 Sempre que previsto no contrato ou solicitado pela entidade contratante, são fornecidas cópias das ART ou RRT dos trabalhos de avaliação, o que pode ocorrer junto com o laudo de avaliação ou a posteriori, seja em forma de ART/RRT individual ou múltipla.

3.2.26.4 Os trabalhos de avaliação para terceiros são ordinariamente providenciados pelas GIHAB e apresentados através de laudos em modelo previsto em contrato e de acordo com o tipo de imóvel, conforme [Apensado A](#).

3.2.26.4.1 É previsto o laudo em modelo simplificado nos casos a seguir listados e cujos imóveis se enquadrem na atividade A401.

- Avaliações para a EMGEA e outras entidades que possuem contrato de alienação de imóveis com a CAIXA sob a gestão da GEIPT, GETER ou GEEAD e das suas filiais GILIE ou RELIE, CETER, GIGAD ou REGAD que são via de regra demandadas pelas mesmas diretamente às empresas credenciadas;
- Avaliações para seguradoras previstas na CIRCULAR SUSEP Nº. 284/05 e na CIRCULAR SUSEP Nº. 300/05;
- Avaliações para as Instituições de Crédito previstas na Circular CAIXA 147/98;
- Avaliações de imóveis funcionais que são demandadas exclusivamente pelas GIHAB.

3.2.27 AVALIAÇÕES EM MASSA E PLANTAS DE VALORES GENÉRICOS - PVG

3.2.27.1 Trata-se da avaliação de grupo de imóveis distribuídos espacialmente, referenciada a uma determinada data, usando-se procedimentos padronizados e normalizados, sem necessariamente vistoriar os imóveis individualmente, com caracterização dos mesmos, por exemplo, a partir de informações cadastrais ou levantamentos por imagem de satélite ou aerofotos.

3.2.27.2 O método recomendado é o comparativo direto de dados de mercado, onde são buscados modelos de regressão linear ou de regressão espacial, representativos do comportamento de mercado para as diversas tipologias e situações de mercado existentes.

3.2.27.3 A abrangência dos modelos está atrelada à precisão de resultados requerida conforme a finalidade do trabalho, a estrutura de mercado e às zonas homogêneas de avaliação específicas.

3.2.27.4 Modelos de regressão linear ou de regressão espacial são utilizados também para a obtenção de fatores como os de transposição e comercialização, a serem empregados nas avaliações em massa por fatores ou pelo método evolutivo.

3.3 ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS

3.3.1 ASPECTOS GERAIS DOS ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS

3.3.1.1 O Estudo de Velocidade de Vendas (EVV) de determinado empreendimento imobiliário abrange o estudo do comportamento desse empreendimento no contexto de mercado em que se insere, sob a ótica do ritmo de vendas de suas unidades, que poderá ser expresso em Velocidade de Vendas VV ou Índice de Velocidade de Vendas IVV.

3.3.1.2 A Velocidade de Vendas (VV) traduz o quantitativo de unidades imobiliárias comercializadas e o Índice de Velocidade de Vendas (IVV) traduz o percentual de unidades imobiliárias comercializadas referenciados no tempo.

3.3.1.3 Não havendo indicação contrária, a VV e o IVV são considerados mensais.

3.3.1.4 Os resultados dos EVV são designados por Estimativas de Índices de Velocidade de Vendas (EIVV).

3.3.1.5 Nos empreendimentos compostos por mais de uma tipologia de unidade, para os quais tiverem sido obtidos EIVV específicos por tipologia, são gerados a partir das mesmas, conforme o caso, o EIVV global do empreendimento e o EIVV para as tipologias.

3.3.1.6 Somente são realizados obrigatoriamente pelas GIHAB estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários residenciais ou da fração residencial de empreendimentos mistos.

3.3.1.6.1 A realização de EVV de empreendimentos imobiliários comerciais ou a abrangência nos EVV da fração comercial de empreendimentos mistos ficará condicionada à possibilidade de obtenção de informações subsidiárias pelas GIHAB.

3.3.1.7 Por premissa influenciam a VV os aspectos mercadológicos, sócio-econômicos, populacionais, as características intrínsecas e extrínsecas dos empreendimentos como um todo e de suas unidades em particular.

3.3.1.7.1 São exemplos de aspectos ou variáveis influenciantes a localização, aspectos das tipologias como área, quantidade de dormitórios, garagem, preço, padrão construtivo, condições de financiamento, qualidade, inovação e adequação do projeto do empreendimento, esforços de marketing empreendidos nas vendas, relação preço/valor de mercado, níveis de estoque e de demanda da região de influência, estágio da obra e porte do empreendimento.

3.3.2 DADOS REFERENCIAIS

3.3.2.1 São referenciais para os EVV as informações apresentadas pelas empresas proponentes do Crédito Imobiliário, através das FRE – Ficha Resumo do Empreendimento e seus anexos, assim como as informações de comprovação de vendas constantes nos processos do Crédito Imobiliário.

3.3.2.2 São utilizadas também informações obtidas diretamente no mercado imobiliário através de pesquisa, a qual, se comparada à pesquisa para fins de avaliação, é mais complexa, na medida em que, por exemplo, não se pode obter dados de mercado de velocidade de vendas nos anúncios de classificados de jornal ou anúncios pela internet.

3.3.3 CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIAS

3.3.3.1 FUNDAMENTAÇÃO TIPO I - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM BASE EM ANÁLISE COMPARATIVA SIMPLIFICADA

3.3.3.1.1 EVV realizado por meio de análise comparativa simplificada das informações de mercado disponíveis, com priorização dos empreendimentos que sejam os mais comparáveis com o empreendimento em análise, sob a ótica dos diversos aspectos influenciantes.

3.3.3.1.2 Sempre que possível são realizadas homogeneizações.

3.3.3.1.3 O período de abrangência dos dados referenciais é definido em função do dinamismo do mercado e do nível de uniformidade das vendas mensais.

3.3.3.2 FUNDAMENTAÇÃO TIPO II - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM BASE NAS VARIAÇÕES DOS NÍVEIS DE ESTOQUE DAS UNIDADES, NUMA DETERMINADA REGIÃO DE INFLUÊNCIA OU DE UM GRUPO DE EMPREENDIMENTOS REFERENCIAIS

3.3.3.2.1 Outra forma de realização do EVV consiste na análise da variação do nível de estoque de unidades numa determinada região de influência ou do nível de estoque de um grupo de empreendimentos de referência.

3.3.3.2.2 A variação de estoque é obtida a partir da razão entre o quantitativo de unidades vendidas em determinado período e o resultado do somatório do estoque de unidades inicialmente existentes com o número de unidades lançadas durante o período de abrangência.

- $IVV = U_V / ((E_0 + U_L) * t)$
- Sendo:
 - U_V - unidades vendidas no período de abrangência;
 - E_0 - estoque no início do período;
 - U_L - número de unidades lançadas no período;
 - t - período de abrangência em meses.

3.3.3.2.3 A análise de estoques poderá ser segmentada por tipologias das unidades, considerando-se os aspectos intrínsecos e extrínsecos mais relevantes dos empreendimentos como um todo e de suas unidades em particular.

3.3.3.2.4 As EIVV obtidas por análise de variação de estoque ao longo do tempo podem ser tratadas estatisticamente para estudos de influências temporais, regionais e de outros aspectos.

3.3.3.3 FUNDAMENTAÇÃO TIPO III - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM A VIABILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR CLÁSSICO OU ESPACIAL

3.3.3.3.1 Os EVV através de regressão clássica ou espacial são viabilizados a partir de informações de mercado, com variáveis independentes ou explicativas representando os principais aspectos influenciadores das velocidades de vendas e com variável dependente ou explicada representando as VV ou os IVV.

3.3.3.3.2 Em função da inexistência ou insuficiência de informações de mercado locais, pode ser feita a transposição ou abrangência de informações de outros setores ou bairros, eventualmente de outros municípios, desde que atendidos requisitos mínimos exigíveis para a aplicação das metodologias.

3.3.3.3.3 Em se tratando de estudos, o que sugere a dificuldade ou até mesmo a impossibilidade da obtenção de elevados níveis de precisão, o conceito de macromodelo de regressão ou modelo de regressão genérico é aplicável aos Estudos de Velocidade de Vendas e sua utilização gera perspectivas de economia de escala e racionalização dos trabalhos.

3.3.3.4 AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

3.3.3.4.1 Diante da absoluta e justificada impossibilidade de realização dos estudos de velocidade de vendas nos moldes previstos acima, por insuficiência de informações de mercado subsidiárias, é tolerada a adoção de resultados de estudos publicados para a região por entidades setoriais reconhecidas como SINDUSCON, ADEMI ou SECOVI, desde que não existam indícios de que tais resultados não sejam representativos para o empreendimento em análise.

3.3.3.4.2 Adotados os resultados publicados nas condições acima, no Parecer – Velocidade de Vendas não é indicado o tipo de fundamentação e justificada a decisão no campo Informações Complementares.

3.3.4 RESULTADOS

3.3.4.1 Os resultados dos EVV são alcançados com base nas informações de mercado subsidiárias obtidas, refletirão, portanto, a realidade de mercado que as mesmas representam, inclusive temporal, com grau de incertezas atrelados às informações referidas, assim como à metodologia a ser empregada.

3.3.4.2 Consta também que os parâmetros definidos podem ainda tornar-se menos representativos ou até não representativos em cenários de mercado futuros, em função das oscilações possíveis, inclusive no que se refere à possibilidade de saturação ou retração de mercado.

3.3.5 PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS

3.3.5.1 Os trabalhos de EVV são apresentados em forma de Parecer – Velocidade de Vendas.

3.3.5.1.1 Parecer – VV com o respectivo modelo de cabeçalho de anexo caracteriza padrão obrigatório.

3.3.5.2 Ao Parecer – Velocidade de Vendas são obrigatoriamente anexados a memória de pesquisa e cálculos do Estudo de Velocidade de Vendas, que, no caso da utilização de modelo de regressão, poderão ser representados pelos relatórios do próprio modelo.

3.3.5.3 Em se tratando de empreendimentos ainda não concluídos, uma das fotos obrigatórias, a de fachada, é extraída de sites, folders, maquetes e outros materiais de divulgação e outra foto obrigatória retrata o empreendimento no estágio em que se encontra.

3.3.5.4 O Parecer - VV é gerado em 02 vias, uma delas é encaminhada à unidade demandante e outra arquivada na GIHAB.

3.3.5.5 Toda a parte textual do EVV é lançada no campo Informações Complementares do Parecer – VV e, desde que mantido o modelo de cabeçalho de anexo padronizado, podem ser gerados anexos de continuação do campo Informações Complementares ou anexos contendo as tabelas de informações de mercado, tabelas de homogeneização e saneamento amostrais (Fundamentação I), tabelas demonstrativas das variações dos níveis de estoque (Fundamentação II), e outras informações e tabelas que componham os memoriais de pesquisa e cálculo.

3.3.5.6 Quando da utilização de Modelos de Regressão Linear Clássicos ou Espaciais=(Fundamentação III), são fornecidos seus relatórios como anexos do Parecer – VV, inclusive tabelas de informações de mercado.

3.4 PADRÃO DE ASSINATURA NAS PEÇAS TÉCNICAS

3.4.1 Todas as peças técnicas são assinadas pelo seu responsável técnico.

3.4.1.1 No caso de peça técnica de empresa credenciada poderá ser exigida, a critério da CAIXA, também a assinatura de um de seus representantes legais.

3.4.2 As Assinaturas poderão ser:

- Em meio físico: Assinatura feita de forma manual na peça técnica, quando entregue em via impressa ou digitalizada.
- Em meio digital: É utilizada assinatura digital no padrão ICP-Brasil, com carimbo de tempo emitido por uma ACT vinculada ao ICP-Brasil e utilizando programas assinadores que possibilitem sua verificação através do portal <http://certificadodigital.caixa>.

4 PROCEDIMENTOS

4.1 PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES

4.1.1 Os pedidos de revisão das avaliações são admitidos não com o objetivo de atender a interesses das partes envolvidas, mas tão somente de corrigir distorções de qualquer natureza, porventura existentes nos trabalhos por falha de seus autores, podendo, especificamente em termos de resultado da avaliação, resultar na diminuição, manutenção ou aumento de valor.

4.1.2 Caso a demanda da avaliação tenha sido feita diretamente às empresas credenciadas, a unidade demandante ou CCA solicita a revisão às empresas credenciadas em primeira instância, e às GIHAB em última instância, com apresentação de argumentação fundamentada, contendo os subsídios que levaram à sua convicção de valor.

4.1.3 Quando a demanda de avaliação tiver sido feita diretamente à GIHAB a unidade ou entidade demandante recorre à própria GIHAB

4.1.4 A GIHAB não admite como argumentos opiniões pessoais de valor ou opiniões de valor por imobiliárias ou corretores de imóveis.

4.1.5 Em relação a subsídios comparativos (anúncios, negócios realizados), o reclamante fornece as respectivas fontes para que possam ser eventualmente confirmados pela CAIXA.

4.1.6 Havendo concordância parcial ou total com a argumentação apresentada, a empresa credenciada/GIHAB providencia a reedição e substituição do laudo.

4.2 APLICATIVO SIMIL E BANCO DE DADOS PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

4.2.1 As empresas credenciadas e as GIHAB geram os laudos de avaliação e relatórios de vistoria simplificados de uso restrito através sistema SIMIL em formato “pdf”.

4.2.2 Os responsáveis técnicos e legais pelos laudos de avaliação e relatórios de vistoria em meio digital os assinam digitalmente ou os imprimem, assinam fisicamente e digitalizam para serem disponibilizados às unidades demandantes.

4.2.3 As empresas credenciadas e/ou GIHAB inserem os laudos e relatórios no SIOPI quando demandados via este sistema.

4.2.3.1 Nos demais casos ou seja, quando não demandados via SIOPI, as empresas credenciadas e/ou GIHAB enviam os laudos e relatórios em meio digital ou digitalizados previamente às unidade demandantes por email e posteriormente, a critério da unidade demandante, entregam em papel assinados em original.

4.2.4 Por ocasião da prestação de contas, as empresas credenciadas encaminham os laudos também às GIHAB de vinculação das empresas.

4.2.5 As empresas credenciadas e/ou GIHAB também geram as fichas de pesquisa para imóveis compatíveis com as tipologias A-401, através do SIMIL.

4.2.5.1 As GIHAB definem além dos campos obrigatórios as informações mínimas adicionalmente constantes nas fichas de pesquisa.

4.2.5.2 Alternativamente e preferencialmente a empresa credenciada fornece a informação de compra e venda do próprio imóvel avaliando, desde que obtida de forma apropriada para que seja suficientemente confiável, com registro dos dados da fonte (nome, telefone e/ou email/site).

4.2.5.3 Caso sejam necessárias pesquisas adicionais direcionadas para determinada tipologia ou região, a fim de suprir as carências específicas de dados de mercado em sua base de informações, as GIHAB demandam pesquisas através do SIGDU 4.48 e monitoram o processo.

4.3 ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA E RRT – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

4.3.1 Para todos os trabalhos de avaliação, tenham sido realizados pelos profissionais do quadro ou por empresas credenciadas, estes providenciam as ART junto aos CREA ou os RRT junto aos CAU, respeitados os prazos regulamentares estabelecidos pelos mesmos, seja individualmente ou conjuntamente através de ART múltipla ou RRT múltiplo.

4.3.1.1 Os profissionais do quadro as ART e RRT podem realizar na modalidade ART ou RRT de Cargo e Função.

4.3.2 A GIHAB/empresa credenciada fornece cópia da guia de ART ou RRT sempre que houver solicitação por parte do demandante ou esteja previsto contratualmente, em se tratando de avaliações para terceiros conveniados.