



PARECER TÉCNICO

RATIFICAÇÃO DE VALORES

Laudo Técnico de Avaliação – Valor de Mercado

AVENIDA NOVA CANTAREIRA, Nº 607

Tucuruvi

São Paulo / SP

SGI 12748

Conselho do Patrimônio Imobiliário – CPI

RESUMO LAUDO DE AVALIAÇÃO CPOS

MATRÍCULA	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)
114.271	840,00	3.100.000,00

Valor do Imóvel = R\$ 3.100.000,00
(Três milhões e cem mil reais)

Data-base: outubro/2019

Identificação do Solicitante

O presente parecer técnico foi elaborado por solicitação do **Conselho do Patrimônio Imobiliário**.

Finalidade do Parecer

A finalidade do presente trabalho é a análise do Laudo Técnico de Avaliação do imóvel, elaborado em 04 de outubro de 2019 - com data-base - outubro/2019. A responsabilidade técnica pela pesquisa imobiliária e pelos cálculos avaliatórios que fundamentaram o citado Laudo é e continua sendo dos técnicos signatários daquele trabalho.

Objetivo do Parecer

Análise da variação dos valores de mercado apurados no respectivo laudo, bem como o comportamento mercadológico dos imóveis no período compreendido entre outubro de 2019 a outubro de 2020.

Pressupostos

Foi objeto de consulta a seguinte legislação e documentos:

- NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

- Norma para avaliação de Imóveis Urbanos – 2011, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP;
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002, editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, e atualizado em novembro/2006, fevereiro/2007 e 2019;
- ON-GEADE-004 – Orientação Normativa, de 25/02/2003, sobre Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse editada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão;
- Lei nº 11.481, de 31/05/2007, autorizando a SPU a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, regularização e outros, sobre bens imóveis da União;
- Resolução nº 39, de 29/08/2007, do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, sobre alienações de bens imóveis de sua propriedade;
- Laudo Técnico de Avaliação datado de 04 de outubro de 2019, data-base out/2019, elaborado por esta Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS.

Este Parecer Técnico foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo – CREA/SP, do Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

Diagnóstico de mercado

Visando analisar o comportamento dos valores no período compreendido, bem como fatos que pudessem influenciar nas condições mercadológicas locais, foi feita uma verificação junto ao mercado imobiliário onde foi realizada a pesquisa para a elaboração

do Laudo Técnico de Avaliação em referência e constatou-se que não ocorreram fatos neste período, que pudessem influenciar significativamente na região onde estão inseridos tais imóveis. Alguns dos elementos comparativos pesquisados na época da elaboração do Laudo ainda estão à venda e mantiveram o preço. Verificamos também que existem ofertas no entorno do imóvel e, portanto, atendem os parâmetros da ON-GEADE-004 abaixo descrita.

Isso confirma a tendência de estagnação nos valores dos imóveis, nas várias pesquisas imobiliárias que a CPOS tem realizado, devido a situação da conjuntura econômica atual, tanto externa quanto, principalmente, interna.

Consultando-se Leis e Normas que regem a gestão e avaliação de bens imóveis de outros órgãos públicos, constatou-se o seguinte:

- Lei Federal nº 11.481, de 31/05/2007, editado pela Casa Civil da Presidência da República, onde o Poder Executivo autoriza a Secretaria do Patrimônio Imobiliário – SPU, a executar ações sobre os bens imóveis da União, em seu Art. 14º, inciso I diz:

“...I – o preço mínimo inicial de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel estabelecido em avaliação elaborada pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS ou por meio da contratação de serviços especializados de terceiros, cuja validade será de 12 (doze) meses, observadas as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;...”

- ON-GEADE-004, de 25/02/2003, Orientação Normativa editada pela Secretaria do Patrimônio da União sobre Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse, em seu subitem 4.6.1 diz:

“...4.6.1 Terão validade por seis meses as avaliações elaboradas para fins de transações onerosas tais como aquisições, alienações, locações, arrendamentos, cessões e remições, bem como nos casos de alienações mediante doação.

4.6.1.1 Caso a variação dos valores básicos usados na primeira avaliação, considerados em moeda estável, não ultrapassar seis por cento acumulados no período, poderão ser revalidadas as avaliações que já tenham ultrapassado o período de validade mencionado.”

No presente caso, a data-base do valor calculado no Laudo de Avaliação é outubro/2019, tendo, portanto se passado um período de 12 (doze) meses tecnicamente válido em engenharia de avaliações, sendo assim, diante desse cenário que não ocorreram fatos neste período que pudessem influenciar significativamente na região onde está inserido o imóvel, podemos revalida-lo por mais 6 meses após o período de 1 ano. Sendo assim o valor apurado é válido até **04 de abril de 2021**.

Conclusão

Considerando, portanto, a verificação efetuada nos elementos comparativos utilizados no Laudo de Avaliação onde se confirmou que alguns ainda estão em oferta com os mesmos valores, pode-se concluir que os valores dos imóveis estão estacionados com tendência de queda.

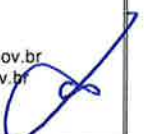
Conforme análise do mercado acima descrito, bem como normas e leis adotadas por órgãos públicos federais para estabelecimento de prazo de validade dos Laudos de Avaliação para os bens imóveis de sua propriedade que servem como balizador de conduta para outros órgãos, pode-se concluir que:

- Não ocorreram fatos neste período, que pudessem influenciar significativamente nos valores praticados no mercado na região onde está inserido o imóvel. Em verificações realizadas recentemente na região, observou-se que os imóveis ofertados dentro desse período, não tiveram variação que resultassem em diferenças significativas nos cálculos

avaliatórios maiores de 0,5% entre as datas-bases comparadas, bem como se constatou que os elementos comparativos pesquisados na época da elaboração do Laudo continuam em oferta sem alteração do valor, portanto dentro dos parâmetros da Orientação Normativa ON-GEADE-004, podendo assim, ser revalidado.

Diante do exposto, o valor calculado no Laudo Técnico de Avaliação pode ser confirmado até 04 de abril/2021, onde posteriormente deverá ser realizada nova avaliação para constatação do valor de mercado.

OBS.: A responsabilidade técnica pela pesquisa imobiliária e pelos cálculos avaliatórios que fundamentaram o citado Laudo é e continua sendo dos técnicos signatários daquele trabalho.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script, is located in the bottom right corner of the page.

Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas no anverso, sendo esta datada e assinada pelos autores, e as demais rubricadas, confirmando-se o valor abaixo, **revalidado para abril/2021**, considerando-se todos os condicionantes, pressupostos e ressalvas descritos no Laudo de Avaliação.

Valor do Imóvel = R\$ 3.100.000,00
(Três milhões e cem mil reais)



Claudia Braga Bonfiglioli Cintra

Arquiteta – CAU 77.941-5

Superintendente Consultoria e Avaliação Imobiliária