



ESTADO DE SANTA CATARINA

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEA Nº 18 / 2020

Estabelece diretrizes para as avaliações dos imóveis do Estado ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para sua elaboração, em consonância com Decreto nº 3.486, de 3 de setembro de 2010

A SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, como órgão normativo do Sistema Administração de Gestão Patrimonial, conforme competência conferida pelo art. 126, inciso III, alínea "e", da Lei Complementar Estadual nº 741, de 2019, e processo SEA 5796/2020,

RESOLVE:

Capítulo I Das Disposições Gerais Seção I Do Objeto e Conceitos

Art. 1º A avaliação de imóveis do Estado, ou de seu interesse, assim como a definição dos critérios para sua elaboração, obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse do Estado aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, o Estado pretenda utilizar, os adjudicados, os adquiridos por dação em pagamento ou sequestrados;

§2º As avaliações de imóveis no âmbito do Estado de Santa Catarina deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II – Normas Técnica para Levantamento Topográfico Georreferenciado, NBR13133/1994, NBR14166/1998 e Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – INCRA, bem como suas alterações;

III - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

IV - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

V - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

Art. 2º A avaliação de imóveis será realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão.

§1º O engenheiro de avaliações deverá estar devidamente regularizado junto ao CREA-SC e a avaliação do imóvel deverá constar de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.



ESTADO DE SANTA CATARINA

§2º As avaliações do valor das benfeitorias produtivas ou não produtivas dos imóveis rurais quando existentes, serão de responsabilidade de profissional da área de engenharia agrônoma, capacitado e legalmente habilitado para esse fim.

§3º Caso o órgão ou a entidade interessada não possua a estrutura administrativa necessária, a avaliação imobiliária será efetuada por empresa ou profissional devidamente habilitados, cuja contratação se dará por meio de processo licitatório e posteriormente submetida à análise e homologação do órgão central de Gestão Patrimonial.

Art. 3º Para fins do disposto e aplicação desta IN considera-se:

I - Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes;

II – Imóvel: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas;

III – Imóvel Urbano: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei;

IV - Imóvel com vocação urbana: imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos;

V – Imóvel rural: imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental;

VI– Benfeitoria: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

VII– Amostra: conjunto de dados representativos de uma população;

VIII – População: totalidade de dados do segmento que se pretende analisar;

IX – Pesquisa: conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado;

X - Vistoria: atividade desenvolvida para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam;

XI– Inferência Estatística: parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra;

XII- Intervalo de valores admissíveis: É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas diversas partes da NBR 14653, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido tem respaldo na avaliação;

XIII – Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança;

XIV - Campo de arbítrio: intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo;

XV- Parecer técnico: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel quando não atingir os graus de precisão e fundamentação exigidos pela NBR 14653;



ESTADO DE SANTA CATARINA

XVI - Laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653-2011, para avaliar o bem;

XVII - Valor de mercado: é a quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XVIII-Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;

XIX – Preço: é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação;

XX – Vida útil: prazo de utilização funcional de um bem;

XXI – Vida remanescente: vida que resta a um bem;

XXII – Depreciação: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade;

XXIII- Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias);

XXIV- Planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m² de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação.

XXV – Adjudicação: ato judicial que dá ao Estado a posse e a propriedade de determinado bem.

XXVI – Cessão: ato de destinação de imóvel do Estado para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato.

Seção II Dos Objetivos e Finalidade

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência e celeridade aos atos e procedimentos de avaliação de imóveis;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis do Estado;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis do Estado e daqueles de seu interesse;

IV - contribuir para o uso racional e consciente dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis do Estado e de seu interesse será realizada para fins de:

I - adjudicação ou sequestro de imóvel;

II - dação em pagamento;



ESTADO DE SANTA CATARINA

- III - cessão ou concessão gratuita ou onerosa;
- IV - permissão de uso;
- V- alienação;
- VI - aquisição como compra, permuta e sucessão;
- VII - atualização de valor patrimonial e;
- VIII – análise de melhores alternativas de investimento imobiliário.

CAPÍTULO II

Das Avaliações de Bens Imóveis do Estado ou de seu Interesse

Seção I

Dos Procedimentos Gerais

Art. 6º As avaliações deverão ser realizadas para os imóveis pertencentes ao Estado ou de imóvel em que o Estado apresentar interesse no conhecimento de seu valor.

Art. 7º Os valores das benfeitorias poderão ou não ser considerados nas avaliações e dependerá da conveniência e dos objetivos do Estado.

Art. 8º Cabe ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao responsável pelos bens imóveis do órgão ou entidade a quem o bem esta afestado, o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho.

§ 1º Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação, conforme item 6.1 da NBR 14653-1/2019.

§ 2º A legitimidade da documentação jurídica do bem ficará a cargo do respectivo setor jurídico do Estado.

§ 3º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado utilizados deverão ser anexadas à avaliação;

Art. 9º Serão aceitos diferentes softwares para a realização da avaliação desde que sigam os preceitos da Inferência Estatística e especificações da NBR 14.653 em suas partes.

Seção II

Da Vistoria

Art. 10º A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Parágrafo Único. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá proceder com justificativa descrita na avaliação.

Seção III

Da Formação do Valor e Definição das Variáveis

Art. 11 Os elementos amostrais utilizados na formação da convicção de valor do bem avaliado devem estar expressamente caracterizados e seu conjunto formar uma amostra, que deve ser representativa, suficiente e aleatória.

Parágrafo Único. Deverá constar a fonte de informação obtida na formação da amostra utilizada na avaliação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Art. 12 Em imóveis rurais, o valor da terra nua de referência poderá ser obtido da planilha referencial de preços de terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA, da Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina - EPAGRI ou ainda do Município, se houver.

Art. 13 Recomenda-se que a qualidade da amostra deva ser assegurada quanto:

I - a atualidade, observando a data de referência da avaliação;

II - a semelhança com o imóvel avaliando, conforme seus atributos;

III - a quantidade de elementos efetivamente utilizados, conforme o grau de fundamentação a ser atingido;

IV - a identificação e diversificação das fontes de informação.

Art. 14 No método comparativo de dados de mercado, as variáveis utilizadas devem refletir os atributos que mais influenciam na formação do valor de maneira que possam estabelecer satisfatoriamente relações entre si e com o resultado.

Seção IV Dos Métodos Utilizados e Valores Admissíveis

Art. 15 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.

§1º Deve-se proceder preferencialmente com a utilização do método comparativo de dados de mercado, quando assim for possível, conforme definido pela NBR 14653 – Parte 2;

§2º Em caso da não possibilidade de adoção do método comparativo de dados de mercado, deve-se proceder com a análise para utilização dos demais métodos previstos no item 8.2 da NBR 14653 – Parte 2;

§3º No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos na NBR 14653, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será considerado como parecer técnico.

Art. 16 Quando a escolha do método de avaliação elucidar a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, a estimativa de valor poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da planta de valores genéricos representativa do imóvel em questão.

Art. 17 A faixa de valores em torno do valor final compreende o intervalo de valores admissíveis.

§1º 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

§2º 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.

Seção V

Das Modalidades de Avaliação e da Apresentação do Laudo de Avaliações

Art. 18. As modalidades de avaliação de imóvel do Estado serão:

I - Laudo de avaliação; e

II – Parecer Técnico.

Art. 19 O valor deverá ser elucidado por meio do laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 – Parte 2.

Art. 20 Para a identificação do valor do imóvel, o laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação do órgão ou setor que tenha solicitado trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV – pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;

V – documentação tomada como referência;

VI - levantamento fotográfico, com no mínimo uma foto da fachada principal no imóvel;

VII – levantamento georreferenciado da área, elaborado e assinado por técnico em agrimensura devidamente registrado em órgão profissional competente;

VIII - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

IX – análise estatística e resultado da avaliação;

X - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

Parágrafo Único. Todas as situações e obstáculos encontrados durante a realização da avaliação deverão ser justificados pelo avaliador no item do laudo “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação;

Art. 21 O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada pelo responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.

§ 1º Toda a avaliação deverá constar de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente assinada pelos engenheiros responsáveis.

§ 2º Os imóveis que, julgados pelo Estado, apresentarem características que mereçam um maior zelo pela administração pública, deverão ser assinados pelo número de 3 (três) responsáveis técnicos com a indicação de seus registros no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.



ESTADO DE SANTA CATARINA

§ 3º Nos casos em que ocorrer discordância do valor do imóvel entre os responsáveis pela avaliação, o engenheiro que não estiver de acordo deverá proceder com avaliação em separado para posterior apresentação e definição de sua utilização pela Diretoria de Gestão Patrimonial.

Art. 22 São requisitos obrigatórios para a realização da avaliação:

- I – documentação disponível do imóvel;
- II – vistoria do imóvel, com relatório de fotográfico.

Art. 23 São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação:

- I – obtenção de coeficiente de correlação de no mínimo 0,60 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico e estatístico de dados de mercado; e
- II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo.
- III – levantamento georreferenciado da área a ser avaliada;

Parágrafo Único. Não sendo atingidos os requisitos desejáveis previstos no art. 23º desta instrução por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

Seção VI Da Especificação das Avaliações

Art. 24 Na elaboração de laudo de avaliação deverá ser informado o grau de fundamentação e precisão da avaliação, conforme tabelas da NBR 14653 – 2.

Parágrafo Único. Os trabalhos de avaliação de imóveis deverão ser 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.

Seção VII Do Levantamento Georreferenciado

Art. 25 Levantamento Topográfico Georreferenciado é o instrumento necessário para corrigir medidas desatualizadas ou omissas que possam constar nas matrículas/transcrições dos imóveis. Para fins do disposto desta IN, o levantamento deverá conter no mínimo, tanto para imóveis urbanos quanto rurais:

- I – levantamento topográfico cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do imóvel, respeitando normas e leis vigentes;
- II - planta do perímetro;
- III - memorial descritivo;
- IV- descrições técnicas das unidades imobiliárias, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;



ESTADO DE SANTA CATARINA

V - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Art. 26 Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos preconizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e demais normas vigentes.

§ 1º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza bidimensional e será definido por suas coordenadas de latitude e longitude.

§ 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.

§ 4º O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 5º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 6º Quando se tratar de apenas edificações inscritas dentro de limites do imóvel que não lhe pertençam, deverá ser discriminado, em planta topográfica, parte do terreno ocupado pelas edificações, partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para unidades entre si.

§ 7º Quando se tratar de imóveis rurais obedecer a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – INCRA.

Seção VIII Da Responsabilidade Técnica

Art. 27 As vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações de bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados que tenham formação acadêmica em engenharia civil, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 28 Os serviços relativos a levantamento georreferenciado dos imóveis serão realizados por servidores habilitados que tenham formação acadêmica como técnico em agrimensura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as resoluções pertinentes do conselho específico.

Seção IV Do Prazo de Validade das Avaliações e da Periodicidade das Reavaliações

Art. 29 A depender de características especiais do imóvel, o Laudo de Avaliação poderá ter sua validade condicionada a data de referência nele constante.

Art. 30 A reavaliação de bens imóveis será realizada com regularidade suficiente para assegurar que o valor contábil do ativo não difira materialmente do seu valor de mercado na data das demonstrações contábeis.



ESTADO DE SANTA CATARINA

CAPÍTULO III

Seção I Das Disposições Finais

Art. 31 Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis onde apenas parte do imóvel é de propriedade do Estado, para efeitos de alienação de imóveis, primeiramente será necessário proceder com, pelo menos, o início do processo de desmembramento realizado pela equipe técnica de engenheiros e agrimensores, com indicação da área efetivamente pertencente ao Estado, definida em levantamento topográfico cadastral georreferenciado e com o envio preliminar da documentação para o respectivo cartório.

Art. 32 Na existência de certidão de transcrição no Cartório de Registro de Imóveis, o levantamento topográfico cadastral georreferenciado, realizado pela equipe de engenheiros e agrimensores, deverá ser registrado junto a certidão.

Art. 33 Nas avaliações de imóveis rurais, nos casos em que forem feitas por profissionais com formação acadêmica em engenharia civil, em função da atribuição de competência definida pelas resoluções do CONFEA, o resultado da avaliação será exclusivamente aquele referente ao valor da terra nua, desconsiderando quaisquer benfeitorias produtivas ou não produtivas.

Art. 34 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JORGE EDUARDO TASCA

Secretário de Estado da Administração

WELLITON SAULO DA COSTA

Diretor de Gestão Patrimonial