

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,8
2	DEFINIÇÕES,8
2.1	SIGLAS, DESIGNAÇÕES E ABREVIATURAS UTILIZADAS,8
2.2	CONCEITOS,9
3	NORMAS,11
3.6	DOCUMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS,11
3.7	MONITORAMENTO OU REVISIONAMENTO DOS TRABALHOS REALIZADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS,12
3.8	METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS,12
3.9	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES,12
3.10	VALIDADE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO,12
3.11	PREÇO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA,13
3.12	AVALIAÇÕES APRESENTADAS POR MEIO DE LAUDO TIPO COMPLETO,13
3.12.4	AVALIAÇÕES PARA GARANTIA OU RECEBIMENTO EM DAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO ENQUADRÁVEIS NA ATIVIDADE A-401, COM ÊNFASE PARA AS ATINENTES ÀS OPERAÇÕES COMERCIAIS, EXCETO AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO,14
3.12.5	IMÓVEIS COM PASSIVO AMBIENTAL NAS AVALIAÇÕES APRESENTÁVEIS ATRAVÉS DE LAUDO TIPO COMPLETO,14
3.12.6	AVALIAÇÃO INTERVALAR,14
3.12.7	AVALIAÇÃO DAS UNIDADES PADRÃO TIPO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS PARA FINS DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS, VIA DE REGRA NOS PROCESSOS DA EMGEA,14
3.12.8	DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DE MERCADO DE IMÓVEIS URBANOS A SEREM LOCADOS PELA CAIXA OU TRIBUNAIS E EM OUTRAS SITUAÇÕES ONDE AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO EXTRAPOLEM AS CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA DE MERCADO DISPONÍVEL,15
3.12.9	AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO,16
3.12.10	AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PARA SEGURO,16
3.12.11	AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PATRIMONIAIS DE USO PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO DE BALANÇO,17
3.12.12	AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS,17
3.12.13	AVALIAÇÕES EM MASSA E PLANTAS DE VALORES GENÉRICOS - PVG,17
3.13	AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS A SEREM APRESENTADAS ATRAVÉS DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO MODELO SIMPLIFICADO,17
3.13.15	VISTORIA,18
3.13.16	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PERICIAIS,19
3.13.16.1	ESTABILIDADE E SOLIDEZ,19
3.13.16.2	VÍCIOS CONSTRUTIVOS,19
3.13.16.3	HABITABILIDADE,19
3.13.16.4	IMÓVEIS COM PASSIVO AMBIENTAL NAS AVALIAÇÕES APRESENTÁVEIS ATRAVÉS DE LAUDO MODELO SIMPLIFICADO,19
3.13.17	VAGAS DE GARAGEM CONDOMINIAIS,19
3.13.17.1	VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS AVALIADAS CONJUNTAMENTE COM OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS,19
3.13.17.2	VAGAS DE GARAGEM NÃO AUTÔNOMAS VINCULADAS A OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS,20
3.13.18	EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS,20
3.13.19	UNIDADES ISOLADAS DE USO MISTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL,20
3.13.20	UNIDADES ISOLADAS COM CARACTERÍSTICAS CONDOMINIAIS,21
3.13.21	SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES,21

- 3.13.22 AVALIAÇÕES DEMANDADAS PELAS AGÊNCIAS OU CCA, REFERENTES A AQUISIÇÃO DE UNIDADES CONCLUÍDAS NOVAS, PERTENCENTES A EMPREENDIMENTOS.,21
- 3.13.23 IMÓVEIS ADJUDICADOS, EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, EXECUÇÃO JUDICIAL OU CONTRATO SUB-JÚDICE,22
- 3.13.23.6 REAVALIAÇÕES REALIZADAS A PARTIR DE DEMANDAS DAS GILIE, COM REDUÇÃO NO VALOR EM RELAÇÃO À AVALIAÇÃO ANTERIOR,23
- 3.13.24 AVALIAÇÕES NAS ANÁLISES DOS PEDIDOS DE ANUÊNCIA PARA REFORMAS E AMPLIAÇÕES EM IMÓVEIS HIPOTECADOS OU ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DA CAIXA,23
- 3.13.25 IMÓVEL A SER CONSIDERADO, PARA FINS DE AVALIAÇÃO, COM CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS HIPOTÉTICAS NÃO CORRESPONDENTES À SUA REALIDADE,24
- 3.13.25.10 O IMÓVEL COMO SE ORIGINAL ESTIVESSE OU TAL COMO À ÉPOCA DO FINANCIAMENTO OU TAL COMO À ÉPOCA DE OUTRA AVALIAÇÃO ANTERIOR,24
- 3.13.25.11 TERRENO CONTENDO BENFEITORIAS CONSIDERADO COMO SE VAZIO ESTIVESSE,25
- 3.13.25.12 IMÓVEL COMO SE POSSUISSE APENAS SUA FRAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA OU APENAS SUAS BENFEITORIAS DESTINADAS A USO RESIDENCIAL,25
- 3.13.26 ACEITAÇÃO DO IMÓVEL COMO GARANTIA E VERIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA/ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA.,25
- 3.13.27 AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS APRESENTADAS EM LAUDO MODELO SIMPLIFICADO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS FUNCIONAIS,26
- 3.14 PARECER TÉCNICO,26
- 3.15 ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS,26
- 3.15.10 DADOS REFERENCIAIS,27
- 3.15.11 CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIAS,27
- 3.15.11.1 FUNDAMENTAÇÃO TIPO I - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM BASE EM ANÁLISE COMPARATIVA SIMPLIFICADA,27
- 3.15.11.2 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,27
- 3.15.11.3 FUNDAMENTAÇÃO TIPO III - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM A VIABILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR CLÁSSICO OU ESPACIAL, COM O EMPREGO DE ANÁLISE ENVOLTÓRIA DE DADOS SOB DUPLA ÓTICA – EDO/DEA OU DE REDES NEURAIS ARTIFICIAIS,28
- 3.15.11.4 AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO,28
- 3.15.12 RESULTADOS,28
- 3.15.13 PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS,28
- 4 PROCEDIMENTOS,29
- 4.1 SIGDU-4.48,29
- 4.2 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO PELAS GIHAB,29
- 4.2.1 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E BENS CORRELATOS URBANOS ELABORADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS,29
- 4.2.2 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE OUTROS BENS ELABORADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS,29
- 4.3 PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES CONTRATADAS,29
- 4.4 COMPLEMENTAÇÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE TRABALHOS EDITADOS EM LAUDO MODELO SIMPLIFICADO QUE NÃO ENVOLVAM ALTERAÇÕES NOS VALORES DE AVALIAÇÃO.,30
- 4.5 APLICATIVO SIMIL E BANCO DE DADOS PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E CÁLCULO DOS ÍNDICES DE EVOLUÇÃO DOS PREÇOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO,30
- 4.6 ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA E RRT – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA,31
- 5 ANEXOS,32
- 5.1 ANEXO I - ATIVIDADES CAIXA DE AVALIAÇÃO DE BENS E ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EDITAL 100/2014,32
- 5.2 ANEXO II - CAPA DE LAUDO TIPO COMPLETO - EMPRESAS CREDENCIADAS,34
- 5.2.1 ESPECIFICAÇÕES,35
- 5.3 ANEXO III - LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO,36
- 5.3.1 ESPECIFICAÇÕES,36
- 5.3.2 ESTRUTURA DO LAUDO,36
- 5.3.2.1 IMÓVEL,36

5.3.2.2	OBJETIVO,36
5.3.2.3	INTERESSADO,36
5.3.2.4	PROPRIETÁRIO,36
5.3.2.5	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES,36
5.3.2.6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO,37
5.3.2.7	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL,37
5.3.2.8	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO,37
5.3.2.9	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS,37
5.3.2.9.1	DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL (OU LOCATIVO),38
5.3.2.10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO,39
5.3.2.10.1	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO,39
5.3.2.10.2	GRAU DE PRECISÃO,39
5.3.2.11	CONCLUSÃO,39
5.3.2.12	ANEXOS DO LAUDO,39
5.3.2.12.1	LOCAL, DATA E ASSINATURAS,39
5.4	ANEXO IV – INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS - EXEMPLOS,40
5.5	ANEXO V – PARECER VELOCIDADE DE VENDAS,41
5.6	ANEXO VI – FICHA DE PESQUISA - VELOCIDADE DE VENDAS,43
5.7	ANEXO VII - CABEÇALHO DE ANEXO – PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS,45
5.8	ANEXO VIII - PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES APRESENTADAS EM FORMA DE LAUDO MODELO SIMPLIFICADO,46
5.9	ANEXO IX - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE EM PRÉDIO,48
5.10	ANEXO X - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE ISOLADA,51
5.11	ANEXO XI - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE ISOLADA TERRENO,54
5.12	ANEXO XII - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - UNIDADE EM PRÉDIO,57
5.13	ANEXO XIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - UNIDADE ISOLADA,60
5.14	ANEXO XIV - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - UNIDADE ISOLADA TERRENO,63

PREFÁCIO**TÍTULO****ENGENHARIA - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS****ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR****INCLUSÕES:**

- Item [3.5](#) – “Os CCA e demais unidades CAIXA demandantes, incluindo Agências, GILIE e GIREC, somente poderão demandar às empresas credenciadas, avaliações na atividade [A-401](#) apresentáveis através de laudo simplificado, em situações específicas conforme detalhado no presente normativo”;
- Item [3.6.7.1](#) – “Em se tratando de demandas que envolvam o sistema SIOPI, a PEPT é inserida no referido sistema, utilizando-se a opção de documentos “Outros””;
- Item [3.13.22.2.1](#) – “Em qualquer outra situação as demandas são encaminhadas pela agência ou CCA (via agência) para a GIHAB”;
- Item [3.13.22.3](#) – “A empresa credenciada ao receber demanda de avaliação de unidades novas, também verifica se as mesmas pertencem a empreendimento e, se for este o caso, somente realizam as avaliações nas seguintes situações:
 - Imóveis hipotecados ou alienados em outras instituições financeiras;
 - Demandas oriunda de GIHAB ou SGE Construção Civil”;
- Item [3.13.22.3.1](#) – “Em qualquer outra situação a empresa credenciada elabora relatórios de vistoria com a observação “imóvel pertencente a empreendimento, encaminha demanda à GIHAB” e os destina ao demandante ou os introduz no SIOPI”;
- Item [3.13.22.4](#) – “Quando a demanda for oriunda de CCA ou Agência a empresa credenciada elabora um laudo de avaliação ou 01 relatório de vistoria para cada unidade abrangida”;
- Item [3.13.22.5](#) – “Quando a demanda for oriunda da SGE ou GIHAB a empresa credenciada elabora 01 laudo de avaliação para cada tipologia padrão e em cada um deles:
 - Identifica todas as unidades abrangidas;
 - Descreve as unidades abrangidas pelos seus parâmetros médios (ou predominantes conforme o caso);
 - Elaborar tabelas resumo anexas de cada laudo, contendo cabeçalho igual ao do laudo, identificação das unidades abrangidas e respectivos atributos que possuem variação entre as unidades da mesma tipologia padrão;
 - Cada laudo de tipologia padrão será identificado também pelo sequencial dentro da mesma A.S. variando de 001 a “n”, sendo “n” de tipologias padrão envolvidas;
 - Como tipologia padrão, o valor de avaliação será único para todas as unidades abrangidas”;
- Item [3.13.23.2.1](#) – “Quando da elaboração de laudos de avaliação – modelo simplificado, demandados pelas GILIE, além do valor final, ou seja, do valor de avaliação, deverá ser indicada a faixa de valores admissíveis no campo de observações do laudo de avaliação”.

ALTERAÇÕES:

- Item [3.6.7](#) – Referente à documentação para a avaliação de imóveis, a solicitação é feita pelas empresas credenciadas por meio de PEPT que é encaminhada por e-mail, como regra geral;
- Item [3.6.8](#) – Referente à divergência de endereço por ocasião da vistoria, não havendo a convicção do avaliador tratar-se do imóvel objeto da documentação e da demanda, é gerado um relatório de vistoria contendo a respectiva justificativa;
- Item [3.9.1.2](#) – Referente ao Grau de Fundamentação III, “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, seu custo e valor de cobrança junto a terceiros quando for o caso”;
- Item [3.9.1.3](#) – Referente à impossibilidade de viabilizar pelo menos o Grau I de fundamentação, “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”;

- Item [3.13.21.1](#) – Referente ao aceite de imóvel edificado através de sistema construtivo não convencional ou inovador como garantia, “é necessário consultar a GIHAB de vinculação”;
- Item [3.13.23.6.2.1](#) – Referente ao valor de avaliação anterior, “Estando o valor da avaliação anterior, acima do intervalo de valores admissíveis para a moda, é adotado como resultado da reavaliação o limite superior do referido intervalo”;
- Item [3.13.26.1](#) – Referente a condições mínimas para a aceitação dos imóveis como garantia, “Em se tratando de avaliação de unidade imobiliária, nos processos de aquisição demandados pelas Agências ou CCA, é verificado pelo avaliador o atendimento às prescrições do presente normativo e da tabela de Condições Mínimas para aceitação dos imóveis como garantia, constantes no COT – Crédito Imobiliário – Pessoa Física”;
- Item [3.13.26.1.1](#) – Quanto ao não atendimento às prescrições mínimas, “O não atendimento das prescrições enseja manifestação contrária a aceitação do imóvel como garantia, com citação no campo Observações dos itens que não foram atendidos”;
- Item [3.13.26.2](#) – Referente a manifestação técnica quanto à aceitação do imóvel como garantia, alterada a redação para melhor entendimento;
- Item [3.13.26.3](#) – Referente a infra-estrutura mínima para aceitação de um imóvel como garantia, alterada a redação para melhor entendimento;

EXCLUSÕES:

- Item 3.5.2.1 – “Em se tratando de unidades concluídas novas, nos processos de aquisição demandados pelas Agências ou CCA, é obrigatória também a apresentação da documentação necessária para responder aos itens do Anexo VII - Requisitos mínimos de engenharia e arquitetura definidos pela Caixa”;
- Item 3.5.8 – “A negativa ou demora excessiva em atender a solicitação enseja a conclusão e entrega do Laudo sem a definição do valor de avaliação contendo a respectiva justificativa”;
- Item 3.8.2 – “A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho AVALIATÓRIO, metodologia, confiabilidade, qualidade e quantidade de dados subsidiários disponíveis”;
- Item 3.8.3 – “A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro numa avaliação e depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”;
- Item 3.12.2 – “Em se tratando de avaliação de unidades novas, nos processos de aquisição demandados pelas Agências ou CCA, é obrigatória a verificação pelo avaliador do atendimento aos requisitos mínimos de engenharia/arquitetura estabelecidos pela CAIXA, constantes no Anexo VII”;
- Item 3.12.22.1 – “Quando o imóvel tiver sido construído com a utilização de sistemas construtivos não convencionais ou inovadores o fato é consignado no laudo com a identificação do sistema utilizado”;
- Item 3.12.22.2.1 – “As GIHAB divulgam também os resultados das análises feitas em termos de vida útil das edificações produzidas com a utilização dos sistemas construtivos analisados”;
- Item 3.12.27.4 – “Sob responsabilidade das GIHAB, a definição da infra-estrutura mínima exigível pode ser flexibilizada em função de peculiaridades regionais”;
- Item 3.12.27.5 – “Em se tratando de terreno não há a exigibilidade de infra-estrutura mínima para que o imóvel possa ser aceito como garantia, bastando para tanto que o mesmo possua condições de ser localizado/identificado, suficientemente caracterizado e ao mesmo exista acesso viário”;
- Itens 3.12.29, 3.12.29.1, 3.12.29.2, 3.12.29.3, 3.12.29.4 – Laudo de avaliação simplificado de uso restrito;
- ANEXO V – Requisitos mínimos de engenharia e arquitetura definidos pela Caixa.

REGULAMENTAÇÃO UTILIZADA

- LEI 5194/66, de 24/12/1966;
- LEI 11.483, de 31/05/2007;
- LEI 12.378, de 31/12/2010;
- NBR 14653-1, válido a partir de 30/05/2001;
- NBR 14653-4, válido a partir de 30/01/2003;
- NBR 14653-3, válido a partir de 30/06/2004;
- NBR 14653-5, válido a partir de 05/07/2006;

- NBR 12721/2006, válido a partir de 01/02/2007;
- NBR 14653-6, válido a partir de 30/07/2008;
- NBR 14653-7, válido a partir de 26/03/2009;
- NBR 14653-2, válido a partir de 03/03/2011;

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Não se aplica

ROTEIRO PADRÃO

NORMATIVOS REVOGADOS

Não se aplica.

ATENDIMENTO DE DÚVIDAS

[GIHAB DE VINCULAÇÃO](#)

ENGENHARIA - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTROS BENS

1 OBJETIVO

1.1 Estabelecer diretrizes para as atividades de avaliação de imóveis e outros bens, exceto jóias e objetos para penhor, assim como para os estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários no âmbito da CAIXA.

2 DEFINIÇÕES**2.1 SIGLAS, DESIGNAÇÕES E ABREVIATURAS UTILIZADAS**

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- ATTE – Código de atividade técnica;
- CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- CCA – Correspondente CAIXA AQUI;
- CI – Comunicação Interna;
- CND – Certidão Negativa de Débitos;
- 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;
- VV – Velocidade de Vendas;
- FRE – Ficha Resumo do Empreendimento;
- GEHPA - GN Padronização e Normas Técnicas da Construção Civil
- GIHAB – Gerência de Filial de Habitação;
- GILIE – Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis;
- GILOG – Gerência de Filial Logística;
- GIREC – Gerência de Filial Manutenção e Recuperação de Ativos;
- GIRIS – Gerência de Filial Risco de Crédito;
- INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial;
- INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social;
- 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;
- RFFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima;
- RGI – Registro Geral de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis;
- RT – Responsável Técnico;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- 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;
- SITER – Sistema de Controle das Avaliações para Terceiros;
- SR – Superintendência Regional;
- SUEHA-SE – Habitação Area A - C Oeste e Norte;
- SUEHB - SE Habitação Área B (Nordeste);
- SUEHC - SE Habitação Area C – Sul;
- SUEHD - SE Habitação Área D - MG, ES, RJ;
- SUEHE - SE Habitação Área E/SP;
- VV – Velocidade de Vendas;

2.2 CONCEITOS

- 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;
- 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: vilage), 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, 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;

- **Imóveis urbanos e bens correlatos urbanos:** no contexto do presente normativo, refere-se ao conjunto dos bens para a avaliação dos quais, possuem habilitação os engenheiros civis e arquitetos;
- **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;
- **Laudo Completo:** é o que contém de forma descritiva, consubstanciada, os requisitos previstos pela NBR 14.653 e 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, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de calculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.
- **Laudo simplificado:** é o que contém de forma descritiva, consubstanciada, os requisitos previstos pela NBR 14.653 e suas partes, com as informações suficientes para o seu entendimento e a definição do valor do bem, não estando incluídos todos os anexos previstos na referida Norma.
- **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 no 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 do bem;
- **Memorial de Incorporação:** Acervo documental do registro da incorporação em condomínio no RGI;
- **Monitoramento de trabalhos de avaliação:** o processo de monitoramento pelos profissionais do quadro, dos trabalhos realizados pelas empresas credenciadas, ocorre em tempo real, ou seja, durante a execução dos mesmos, objetivando a conformidade desses trabalhos com a NBR 14653 da ABNT e suas partes, com os dispositivos legais vigentes, com o presente normativo e para que não restem restrições aparentes ou indícios de restrições à validação de seus resultados. O monitoramento é feito a título apenas de controle de qualidade, sem que haja, no entanto, qualquer conotação de co-responsabilidade dos profissionais monitores pela execução dos mesmos;
- **Monitor:** profissional responsável pelo monitoramento;
- **Parecer Técnico:** Parecer fornecido em forma de Relatório circunstanciado contendo esclarecimento técnico emitido por profissional do quadro ou credenciado, sobre assunto de sua especialidade, eventualmente em complementação a outro trabalho anterior;
- **Preço 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, sendo um dos objetivos possíveis de um trabalho de avaliação e é estabelecido sempre que formalmente solicitado;
- **Profissionais do quadro:** engenheiros e arquitetos do quadro de empregados da CAIXA, das carreiras profissionais;
- **Relatório de vistoria – Peça técnica de conteúdo equivalente ao laudo de avaliação à exceção dos tópicos afetos à valoração do imóvel**
- **Revisonamento de trabalhos de avaliação:** processo de verificação dos trabalhos terceirizados por amostragem, a posteriori, visando o aprimoramento técnico e a qualidade dos serviços contratados;
- **Revisor:** Profissional responsável pelo revisonamento;
- **Sistema construtivo convencional:** são os que empregam materiais e técnicas construtivas consagrados pelo uso, normalizados pela ABNT e analisados e aprovados pela engenharia da CAIXA;
- **Unidade Isolada:** unidade imobiliária autônoma não predial;
- **Valor locativo de mercado:** para fins do presente normativo é o valor de mercado para locação, que corresponde à quantia mais provável pela qual se aluga voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- **Valor venal de mercado:** para fins do presente normativo é o valor de mercado para compra/venda, que corresponde à quantia mais provável pela qual se compra/vende voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- **Valoração:** definição do valor de avaliação;

- Vícios construtivos: anomalias, defeitos ou danos oriundos de deficiências de projetos, de falhas na execução da construção ou da qualidade dos materiais, os quais tornam a edificação total ou parcialmente imprópria para o fim a que se destina e/ou depreciam o imóvel;
- Vícios construtivos graves: são aqueles que afetam o imóvel ou parte dele, prejudicando a sua estabilidade solidez e/ou condições de habitabilidade e sejam de recuperação ou correção difícil e onerosa.

3 NORMAS

3.1 Todos os trabalhos de avaliação CAIXA são elaborados em conformidade com o grupo de normas NBR 14653 da ABNT.

3.2 A realização das avaliações de bens objeto do presente normativo constitui atribuição legal exclusiva dos profissionais graduados em engenharia, arquitetura e agronomia.

3.3 As avaliações e estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários são realizados por profissionais do quadro de empregados ou por empresas credenciadas e objetivam subsidiar produtos, programas e operações, tais como as operações de crédito, renegociações de contratos, operações de repasse de recursos públicos, operações do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, operações patrimoniais ou de interesse patrimonial, operações e demandas judiciais e operações de prestação de serviços a entidades externas conveniadas ou a entidades externas não-conveniadas em caráter extraordinário.

3.4 As atividades de avaliação e estudos de velocidade de vendas estão relacionadas no [Anexo I](#); quando contratadas junto às empresas credenciadas, são monitoradas ou revisonadas pelos profissionais do quadro.

3.5 Os CCA e demais unidades CAIXA demandantes, incluindo Agências, GILIE e GIREC, somente poderão demandar às empresas credenciadas, avaliações na atividade A-401 apresentáveis através de laudo simplificado, em situações específicas conforme detalhado no presente normativo.

3.6 DOCUMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

3.6.1 Cabe aos contratantes externos ou unidades CAIXA demandantes o fornecimento da documentação para a avaliação dos imóveis bem como viabilizar o acesso do avaliador às suas dependências.

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

3.6.3 Quando a documentação básica não contiver informações suficientes à realização do trabalho de avaliação, são solicitados às unidades demandantes projetos, memoriais descritivos, carnês de IPTU ou outros documentos complementares.

3.6.4 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, para que possam ser realizadas as avaliações, a vinculação das vagas é comprovada através de outros documentos, como Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Terreno contendo a averbação do Memorial de Incorporação.

3.6.5 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 deste ao adquirente para posterior regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis.

3.6.5.1 Nesse sentido, em algumas situações, para fins de avaliação, não existirá disponível Certidão de Matrícula do Imóvel objeto.

3.6.6 Em se tratando de imóveis adjudicados, em execução extrajudicial, execução judicial ou contrato sub-júdice, as Unidades Demandantes fornecem, além da Certidão de Matrícula, sempre que possível, cópia do laudo da última avaliação realizada com vistoria interna, 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.

3.6.7 A solicitação de documentação complementar ou de esclarecimentos sobre a documentação fornecida junto às unidades CAIXA demandantes é feita pelas empresas credenciadas por meio de PEPT que é encaminhada por e-mail, como regra geral.

3.6.7.1 Em se tratando de demandas que envolvam o sistema SIOPI, a PEPT é inserida no referido sistema, utilizando-se a opção de documentos “Outros”.

3.6.8 Em se tratando de demandas por unidades CAIXA, no caso de divergência entre o endereço constante na documentação do imóvel e o verificado pelo avaliador por ocasião da vistoria, havendo a convicção do avaliador tratar-se do imóvel objeto da documentação e da demanda, é emitido o laudo de avaliação e consignada a

divergência verificada, por outro lado, não havendo a convicção, é gerado um relatório de vistoria contendo a respectiva justificativa.

3.6.8.1 As unidades CAIXA demandantes, a partir da divergência de endereço apontada pelo avaliador, investigam a situação, se preciso com consulta jurídica.

3.6.8.2 Invariavelmente é identificado o imóvel no laudo pelo seu endereço real verificado.

3.7 MONITORAMENTO OU REVISIONAMENTO DOS TRABALHOS REALIZADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS

3.7.1 Quando realizados por empresas credenciadas, são monitorados pelos profissionais do quadro os estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários urbanos, as avaliações apresentáveis através de laudo modelo completo, as avaliações de imóveis funcionais para alienação, alguns casos de avaliações para terceiros, exceto EMGEA, cujo contrato admita a apresentação através de laudo simplificado e as avaliações nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados.

3.7.1.1 São revisionadas sob a gestão das GIHAB as demais avaliações realizadas por empresas credenciadas apresentáveis através de laudo modelo simplificado, em operações tais como aquisição de unidades imobiliárias, renegociação de dívida de financiamentos habitacionais, imóveis adjudicados, execução extrajudicial, execução judicial, contratos sub-júdice, garantia de operações da área comercial enquadráveis na atividade A-401 e substituição de garantias habitacionais.

3.7.2 Os monitores engenheiros civis e arquitetos monitoram na íntegra os trabalhos realizados pelas empresas credenciadas, quando se tratar de estudos de velocidade de vendas de empreendimentos imobiliários urbanos e de avaliações de imóveis urbanos e bens correlatos urbanos que devam ser monitoradas conforme indicadas no item [3.6.1](#).

3.7.3 Quando não se tratar de trabalhos inseridos nas áreas de formação dos profissionais monitores, os trabalhos realizados por empresas credenciadas são monitorados apenas nos aspectos para os quais o profissional monitor possua capacitação.

3.7.3.1 Os engenheiros civis e arquitetos, por exemplo, numa avaliação de imóvel rural, monitoram, dentre outros aspectos, o tratamento estatístico empregado.

3.7.3.2 Nas avaliações solicitadas pela GEHPA às GIHAB, o monitoramento é de responsabilidade da GIHAB que demandou o laudo à empresa credenciada.

3.8 METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

3.8.1 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.

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

3.8.2.1 A adoção de outra metodologia é sempre justificada nos laudos de avaliação e somente é admitida nos trabalhos realizados por empresas credenciadas, se houver anuência da GIHAB.

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

3.9 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

3.9.1 As avaliações são especificadas quanto à fundamentação e precisão.

3.9.1.1 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.

3.9.1.2 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, seu custo e valor de cobrança junto a terceiros quando for o caso.

3.9.1.3 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.

3.10 VALIDADE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

3.10.1 O Laudo de Avaliação tem validade para a data de referência nele constante.

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

3.11 PREÇO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

3.11.1 O preço de liquidação forçada é identificado como valor presente de um fluxo de caixa, descontado ao custo de oportunidade do proprietário do bem, observadas as peculiaridades descritas nos parágrafos seguintes.

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

3.11.1.2 A receita é alocada no último período do fluxo de caixa e corresponde ao valor de mercado do bem, identificado pelo avaliador através de trabalhos avaliatórios.

3.11.1.3 As despesas correspondentes aos custos de manutenção (vigilância, água, energia elétrica, cotas condominiais), custo de licitação e gerenciamento, impostos e outros, também são alocadas no fluxo de caixa.

3.11.1.4 As despesas correspondentes aos custos de manutenção (vigilância, água, energia elétrica, cotas condominiais), vendas frustradas, impostos e outros, também são alocadas no fluxo de caixa e, juntamente com as informações quanto ao prazo esperado de comercialização e custo de oportunidade, são em princípio de responsabilidade das unidades CAIXA demandantes ou contratantes externos.

3.12 AVALIAÇÕES APRESENTADAS POR MEIO DE LAUDO TIPO COMPLETO

3.12.1 Adota-se como padrão de capa de laudo e padrão de laudo os constantes no [Anexo II](#) e [Anexo III](#) do presente normativo, nas avaliações individuais de Imóveis Urbanos quando elaborados pelo método comparativo direto de dados de mercado com a utilização de regressão linear clássica.

3.12.1.1 Para as demais situações são utilizados os referidos padrões com as adaptações que sejam indispensáveis em função, por exemplo, de outra metodologia empregada, da natureza e quantitativo dos bens objeto, assim como de exigências normativas previstas nas demais partes específicas da NBR 14653.

3.12.2 As avaliações apresentadas através de Laudo Completo são demandadas exclusivamente pelas GIHAB sempre que realizadas por empresas credenciadas, são monitoradas por profissionais do quadro, observadas as disposições constantes no subitem [3.6](#) acima.

3.12.3 São elaborados Laudos Completos nas seguintes avaliações:

- Imóveis patrimoniais (aquisição, alienação, permuta, locação, atualização de balanço);
 - Avaliações de interesse de terceiros, a exceção das avaliações previstas em contratos de convênios para serem enquadradas na atividade A-401 e avaliações para Instituições de Crédito (Circular CAIXA 147/98);
 - Demandas judiciais, a exceção das recebidas no âmbito dos processos de adjudicação, execução extrajudicial, execução judicial, contratos sub-júdice, envolvendo as tipologias enquadráveis na atividade A-401;
- Seguro (exceto habitacional);
- Avaliações de empreendimentos;
- 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.

3.12.3.1 Nas avaliações de interesse CAIXA, ainda que contempladas pelas situações acima para utilização de Laudos Modelo Completo, sempre que os modelos padronizados específicos comportar, são alternativamente gerados Laudos de Avaliação Simplificados.

3.12.3.1.1.1 Quando se tratar de laudo de reavaliação patrimonial, ainda que utilizado o modelo simplificado, é obrigatória a utilização da capa resumo e deve ser feita referência ao laudo de avaliação anterior.

3.12.3.1.2 Os Intervalos de Valores Admissíveis, quando for o caso, deverão ser informados no campo Observações.

3.12.3.1.3 Não obstante a utilização do modelo de Laudo Simplificado, são inseridos anexos 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, relatório fotográfico complementar se for o caso, dentre outros não citados porém exigidos pela NBR 14.653-2.

3.12.4 AVALIAÇÕES PARA GARANTIA OU RECEBIMENTO EM DAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO ENQUADRÁVEIS NA ATIVIDADE A-401, COM ÊNFASE PARA AS ATINENTES ÀS OPERAÇÕES COMERCIAIS, EXCETO AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.12.4.1 Nas avaliações para garantia (alienação fiduciária, hipoteca, garantia fidejussória) ou recebimento em dação de pagamento não enquadráveis na atividade A-401, exceto avaliações de empreendimentos urbanos no âmbito das análises do crédito imobiliário, o avaliador manifesta-se conclusivamente sobre a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia de operações no âmbito da CAIXA, sob os aspectos físicos e de mercado.

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

3.12.4.2 Essas avaliações são demandadas às GIHAB respectivas, pelas demais unidades CAIXA.

3.12.4.3 Em se tratando de avaliações de instalações industriais, assim como de máquinas e equipamentos, é determinado o valor de desmonte dos bens, ou seja, o valor apurável pela venda das instalações, máquinas e equipamentos desmontados.

3.12.4.3.1 Enquadra-se nesse contexto os postos de combustíveis para os quais o valor de garantia corresponde ao valor do terreno com suas benfeitorias civis, somado ao valor de desmonte dos equipamentos e instalações eletromecânicas.

3.12.5 IMÓVEIS COM PASSIVO AMBIENTAL NAS AVALIAÇÕES APRESENTÁVEIS ATRAVÉS DE LAUDO TIPO COMPLETO

3.12.5.1 Constatada a existência de passivo ambiental, por exemplo, em função de contaminação, a avaliação contempla a sua influência.

3.12.5.1.1 Os subsídios ou a complementação dos subsídios a respeito do passivo ambiental, necessários à avaliação, são providenciados pelos demandantes/interessados, a partir de solicitações feitas pelas GIHAB.

3.12.5.2 Havendo suspeita da existência de passivo ambiental, são solicitados pelas GIHAB aos demandantes/interessados, subsídios que comprovem a inexistência de passivo ambiental ou, se não for o caso, que possibilitem ao avaliador contemplar a influência da sua existência na avaliação.

3.12.5.3 Em se tratando de avaliações de interesse CAIXA, havendo a constatação ou até mesmo a suspeita da existência de passivo ambiental, o avaliador consigna no laudo de avaliação, em nível de conclusão, que o imóvel somente poderá se aceitar como garantia se for comprovada, conforme o caso, a inexistência ou a eliminação de passivo ambiental existente.

3.12.6 AVALIAÇÃO INTERVALAR

3.12.6.1 Quando da elaboração de laudos de avaliação – modelo completo, além do valor final, ou seja, do valor de avaliação, deverá ser indicada a faixa de valores admissíveis em torno do valor final.

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

3.12.6.1.2 Excluem-se desse contexto as avaliações destinadas a balanço ou atualização de balanço patrimonial e as avaliações para terceiros – item [3.11.12](#).

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

3.12.6.3 Quando for arbitrado valor de avaliação dentro do campo de arbítrio, não coincidente com a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar 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.

3.12.6.4 Algumas possibilidades na definição do intervalo de valores admissíveis estão ilustradas no Anexo IV.

3.12.7 AVALIAÇÃO DAS UNIDADES PADRÃO TIPO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS PARA FINS DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS, VIA DE REGRA NOS PROCESSOS DA EMGEA

3.12.7.1 As unidades padrão tipo representam um grupo de unidades assemelhadas às quais possa ser atribuído um mesmo valor de avaliação.

3.12.7.2 Para avaliação das unidades padrão tipo não há a obrigatoriedade de vistoria de todas as unidades por elas representadas, mas de unidades em proporção apenas suficiente para a caracterização do padrão tipo.

3.12.7.3 Na definição das unidades padrão tipo e do grupo de unidades representadas, considera-se não somente aspectos intrínsecos como área e divisão interna, mas também aspectos com relevante influência nos valores, como, por exemplo, os demonstrados abaixo:

- Apartamentos de mesma tipologia, de frente e de fundos, podem caracterizar unidades padrão distintas;
- Apartamentos de mesma tipologia, virados para o mar e para uma favela, caracterizariam 02 unidades padrão distintas;
- Apartamentos de mesma tipologia localizados em prédios distintos de um mesmo conjunto ou condomínio, diferenciados pela existência de problemas estruturais em alguns desses prédios, caracterizam unidades padrão distintas.

3.12.7.4 As unidades que, a exceção de pequenas diferenças de área, sejam assemelhadas nos demais aspectos considerados para efeito de avaliação, são representadas por uma mesma unidade padrão tipo, desde que às mesmas possa ser atribuído um mesmo valor de avaliação.

3.12.7.5 Nas avaliações das unidades padrão tipo de empreendimentos da EMGEA, demandadas normalmente pelas GIREC junto às GIHAB, também são fornecidos, além da estimativa pontual, os intervalos de valores admissíveis.

3.12.7.6 Mediante solicitação e orientação formal das GIREC, na avaliação de unidades padrão tipo de empreendimentos para liquidação/renegociação de contratos com incentivos específicos autorizados pela EMGEA, inclusive em se tratando de conjuntos habitacionais de casas, as unidades padrão tipo são consideradas para efeito de avaliação, como se hipoteticamente as unidades por elas representadas mantivessem suas características arquitetônicas originais.

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

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

3.12.8.2 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).

3.12.8.3 Não são considerados na avaliação os efeitos valorizantes das benfeitorias retornáveis e das benfeitorias não retornáveis que foram ou serão custeadas por atuais ou futuros locatários, nas avaliações para renovação contratual ou para contratação.

3.12.8.4 Quando existirem aspectos do objeto da avaliação que não possam ser abrangidos pela avaliação comparativa, via de regra 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).

3.12.8.5 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 e suas partes.

3.12.8.6 Para que possam ser considerados na avaliação os custos das adaptações dos imóveis, em se tratando da CAIXA e dos Tribunais, são fornecidos pelas GILOG de forma descritiva, analítica, contendo assinatura de Profissional Responsável Técnico e ART.

3.12.8.6.1 É dispensável a apresentação de ART sempre que a peça técnica contendo os custos das adaptações for de autoria de profissionais do quadro lotados nas GILOG.

3.12.8.6.2 Na informação dos custos são segregados os itens ou parcelas que foram ou serão custeados pelos futuros locatários e pelos proprietários dos imóveis.

3.12.8.7 Quando o aluguel ou parcela complementar de aluguel forem avaliados com a utilização de fatores de comercialização e taxas de rentabilidade, estes parâmetros são definidos no bojo dos trabalhos de avaliação.

3.12.8.8 A solução avaliatória descrita para determinação do valor locativo é aplicável também aos casos de determinação do valor venal quando existirem aspectos do objeto da avaliação que não possam ser abrangidos pela avaliação comparativa, via de regra por insuficiência de informações referenciais de mercado, face à atipicidade do bem a avaliar no seguimento de mercado em que se insere.

3.12.8.9 A avaliação de luvas pelas GIHAB ficará condicionada ao fornecimento, seja pelas GILOG ou pelas SR, 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.

3.12.9 AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS URBANOS NO ÂMBITO DAS ANÁLISES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.12.9.1 Os objetivos possíveis são de determinação dos 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 unidades autônomas dos empreendimentos considerados como se prontos estivessem;
- De aluguel das unidades autônomas dos empreendimentos considerados como se prontos estivessem.

3.12.9.2 Os modelos de regressão utilizados nas avaliações são atuais ou atualizados e contemplam sempre que possível apenas dados de imóveis novos e na planta com o tratamento devido, os mais contemporâneos possíveis à avaliação na sua data de referência, inclusive dados do próprio empreendimento em análise, desde que devidamente comprovados e em quantidade que não torne a amostra tendenciosa.

3.12.9.3 Sempre que restarem discrepâncias entre os valores de avaliação adotados para fins de análise e os valores propostos pelo agente construtor/incorporador, particularmente se a análise estiver resultando na inviabilidade do empreendimento, é providenciada pelas GIHAB, a defesa da avaliação junto ao referido agente, de maneira sistematizada, utilizando-se terminologia, linguagem e recursos apropriados ao entendimento pelo agente e convencimento do mesmo.

3.12.9.3.1 Por outro lado, particularmente nestes casos, são oportunizadas ao agente construtor/incorporador a fundamentação e defesa de seus valores propostos, principalmente com apresentação de dados de mercado referenciais de um modo geral e dados de venda de unidades do próprio empreendimento em particular.

3.12.9.3.1.1 Os dados de mercado fornecidos, inclusive os dados de venda do próprio empreendimento, são, sempre que possível, considerados na avaliação ou reavaliação CAIXA desde que tenham sido comprovados pelo agente ou sejam comprovados pelas GIHAB, respeitados os limites quantitativos para que não haja distorção da amostra.

3.12.9.4 As avaliações são em princípio apresentadas em forma de Laudos tipo Completo.

3.12.9.4.1 A critério das GIHAB, feitas as ressalvas constantes no item [3.11.9.4.3](#), os trabalhos de avaliação são alternativamente apresentados por meio de laudos modelo simplificado ([Anexo X](#), [Anexo XI](#) ou [Anexo XII](#)), contendo todos os anexos necessários para que sejam atendidos os requisitos da NBR 14653 e sejam abrangidos em termos de relatórios do modelo de regressão, pelo menos os relatórios de resultados estatísticos, tabela de dados e projeções de valores.

3.12.9.4.2 Outra possibilidade, feitas as ressalvas constantes no item [3.11.9.4.3](#), é a apresentação da avaliação através de uma simplificação do laudo tipo completo, que passa a ser designado como Laudo de Avaliação de Uso Restrito, desde que contenha todos os aspectos obrigatórios previstos na NBR 14653 não contemplados pelo modelo de Laudo de Análise correspondente e sejam abrangidos, em termos de relatórios do modelo de regressão, pelo menos os relatórios de resultados estatísticos, tabela de dados e projeções de valores.

3.12.9.4.2.1 A simplificação do laudo tipo completo pressupõe que tenha sido considerado o objeto da avaliação tal como identificado e descrito no laudo de análise, seja nos seus aspectos extrínsecos ou intrínsecos, inclusive em termos de registros fotográficos, ficando os dois laudos vinculados entre si, o que é consignado no laudo de avaliação.

3.12.9.4.3 Em situações que venham a ser apontadas pela GEHPA, será gerado ou reeditado o laudo de avaliação em modelo completo e disponibilizada cópia do mesmo ao proponente, porém, com a exclusão das referências de mercado utilizadas que não possam ser divulgadas, como por exemplo, por terem sido extraídas de processos CAIXA ou terem sido obtidas mediante acordo de confidencialidade.

3.12.9.5 A possibilidade ou não de aceitação dos imóveis como garantia ficará atrelada à viabilidade técnica do empreendimento e deverá ser atestada pelo engenheiro e arquiteto encarregado da análise do empreendimento como um todo, com base nos aspectos físicos ou de projeto e em outros aspectos envolvidos, inclusive os aspectos de mercado que venham a ser apontados pelo avaliador.

3.12.10 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS PARA SEGURO

3.12.10.1 As avaliações para seguro contemplam os custos de reprodução e reedição das benfeitorias totais do imóvel ou de partes das benfeitorias indicadas pelo solicitante para serem seguradas.

3.12.10.2 Salvo se especificado em contrário pelo demandante, são abrangidos os equipamentos e máquinas incorporados ao imóvel.

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

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

3.12.11.1.1 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.

3.12.11.2 Em se tratando de imóveis abrangendo duas ou mais unidades autônomas integradas fisicamente e, portanto, mais de uma matrícula, avalia-se o imóvel como um todo e atribui-se valor às unidades objeto das diversas matrículas de tal sorte que a soma dos mesmos corresponda invariavelmente ao valor obtido do imóvel como um todo.

3.12.11.2.1 A critério do avaliador os valores das unidades podem ser obtidos através das frações ideais ou coeficientes de proporcionalidade que venham a ser estabelecidos, por exemplo, a partir de projeções dos valores de mercado para as unidades como se não integradas estivessem às demais, o que for mais representativo.

3.12.12 AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS

3.12.12.1 Os trabalhos de avaliação para terceiros são apresentados via de regra através de laudos tipo completo com encadernação.

3.12.12.1.1 Tal como previsto no item [3.12.29](#), em algumas situações é adotado o Modelo de Laudo Simplificado.

3.12.12.2 A exceção das avaliações realizadas para a EMGEA que são demandadas às empresas contratadas diretamente pelas unidades gestoras como as GIREC e apresentadas em Laudo Modelo Simplificado, todas as avaliações para terceiros contratadas são monitoradas pelos profissionais do quadro.

3.12.12.3 Sempre que previsto no contrato ou solicitado pelo contratante, são fornecidas cópias das ART ou RRT dos trabalhos de avaliação, junto com o laudo ou a posteriori, tenham sido registradas isolada ou conjuntamente com outros trabalhos em forma de ART múltipla ou RRT múltipla.

3.12.12.4 Para as avaliações realizadas no âmbito do Fundo Contingente da antiga RFFSA, são adotados e apontados como objetivo, finalidade e proprietário, respectivamente, “determinação de valor de mercado”, “alienação através de licitação” e “União”.

3.12.13 AVALIAÇÕES EM MASSA E PLANTAS DE VALORES GENÉRICOS - PVG

3.12.13.1 Trata-se da avaliação sistemática 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.

3.12.13.2 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.

3.12.13.2.1 A abrangência dos modelos está atrelada à precisão de resultados requerida face à finalidade do trabalho e em função da estrutura de mercado e das zonas homogêneas de avaliação específicas.

3.12.13.3 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 por fatores ou pelo método evolutivo.

3.13 AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS A SEREM APRESENTADAS ATRAVÉS DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO MODELO SIMPLIFICADO

3.13.1 ASPECTOS GERAIS

3.13.1.1 Laudo Simplificado é o que contém de forma sucinta os requisitos mínimos previstos pela NBR 14.653-1 e 14.563-2, com as informações suficientes para o seu entendimento, tal como [Anexo X](#), [Anexo XI](#) ou [Anexo XII](#).

3.13.1.2 Exceto nas situações que requeiram a apresentação da avaliação em forma de laudo tipo completo, o modelo de Laudo Simplificado é utilizado nas avaliações de imóveis urbanos de tipologias mais frequentes como casa, apartamento, loja, escritório, vaga de garagem e lote residencial unifamiliar.

3.13.1.3 São exemplos de avaliações a serem apresentadas em forma de laudo modelo simplificado, as avaliações nas operações de aquisição de unidades imobiliárias, renegociação de dívida de financiamentos habitacionais, execução extrajudicial, imóveis adjudicados, em execução extrajudicial, execução judicial ou contrato sub-júdice, garantia de operações da área comercial enquadráveis na atividade A-401, substituição de garantias habitacionais e avaliações nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados.

3.13.1.3.1 A exceção das avaliações de imóveis funcionais para alienação e das avaliações nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados, todas as demais modalidades de avaliações citadas são demandadas diretamente às empresas credenciadas, pelas unidades CAIXA habilitadas a fazê-lo.

3.13.1.3.2 As avaliações de imóveis funcionais para alienação e avaliações nas análises dos pedidos de autorização para reformas de imóveis hipotecados ou alienados são demandas às GIHAB pelas demais unidades CAIXA.

3.13.2 Quando for utilizado tratamento de dados de mercado por regressão linear, constam no Laudo Simplificado a equação estimativa e os atributos do imóvel avaliando para a simulação do valor.

3.13.3 Os Laudos Simplificados são gerados em 02 vias e contêm, como anexos mínimos, a documentação do imóvel avaliando na via a ser entregue na GIHAB e relatório fotográfico com pelo menos quatro fotografias digitalizadas internas e externas, referentes ao imóvel avaliando, em tamanho e definição suficientes para a sua perfeita visualização.

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

3.13.4 À exceção das GIHAB, as demais unidades demandantes não podem solicitar mais de uma avaliação para o mesmo imóvel, sem que tenha expirado ou esteja expirando o período de validade do primeiro laudo.

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

3.13.6 É justificado no campo Observações Finais sempre que ocorrer o enquadramento do estado de conservação do imóvel como ruim.

3.13.7 São descritas todas as benfeitorias acessórias relevantes, tais como muros divisórios e de fechamento, com as características dos materiais de que são constituídos.

3.13.8 Para que o imóvel objeto possa ser avaliado devem existir condições e subsídios que permitam ao avaliador localizá-lo/identificá-lo e suficientemente caracterizá-lo.

3.13.9 Imóveis inacabados ou em reforma são avaliados considerando-se o estado em que se encontram.

3.13.10 A título de controle de qualidade dos trabalhos terceirizados sem monitoramento, que abrange todos os trabalhos demandados fora das GIHAB, são obrigatoriamente realizados os revisionamentos.

3.13.11 Todos os trabalhos de avaliação demandados pelas GIHAB são monitorados.

3.13.12 As avaliações contemplam, sempre que possível, a influência dos estados de regularização cadastral dos imóveis no RGI, em seu valor de mercado.

3.13.13 Não podem ser fornecidas cópias dos laudos de avaliação a clientes ou agentes externos à CAIXA, exceto por determinação judicial.

3.13.14 Nas avaliações demandadas pelas agências e CCA, deverá ser informado no campo "Nome do Cliente" do laudo de avaliação: "CAIXA ECONÔMICA FEDERAL".

3.13.15 VISTORIA

3.13.15.1 Como regra geral, o imóvel avaliando é vistoriado externa e internamente pelo avaliador.

3.13.15.1.1 Não tendo sido viabilizada a vistoria interna do imóvel por falha do interessado, caracteriza-se Vistoria Infrutífera, sendo o laudo concluído sem atribuição de valor, porém, com a caracterização externa e fotos externas e com a citação das horas de chegada e saída do imóvel, se possível também nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato.

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

3.13.15.3 É explicitada no laudo a data da vistoria quando a mesma não for contemporânea à data de referência do laudo.

3.13.16 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PERICIAIS**3.13.16.1 ESTABILIDADE E SOLIDEZ**

3.13.16.1.1 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 venham ensejar riscos de desabamento das edificações.

3.13.16.2 VÍCIOS CONSTRUTIVOS

3.13.16.2.1 Uma vez identificada a existência de vícios construtivos graves, estes são descritos no tópico Informações Complementares do Laudo de Avaliação Simplificado e contemplados em termos de relatório fotográfico.

3.13.16.2.2 Vícios construtivos considerados graves motivam a não aceitação do imóvel como garantia.

3.13.16.3 HABITABILIDADE

3.13.16.3.1 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.

3.13.16.3.2 Para que seja considerado habitável, uma unidade isolada inacabada ou em reforma, deve possuir pelo menos uma parte do seu módulo principal com condições de habitabilidade.

3.13.16.3.3 Não havendo outras restrições, a falta de habitabilidade não enseja necessariamente a não aceitação do imóvel como garantia.

3.13.16.3.3.1 Pode eventualmente ocorrer a não aceitação do imóvel por falta de habitabilidade, em função de exigência específica neste sentido, por parte do programa em questão.

3.13.16.4 IMÓVEIS COM PASSIVO AMBIENTAL NAS AVALIAÇÕES APRESENTÁVEIS ATRAVÉS DE LAUDO MODELO SIMPLIFICADO

3.13.16.4.1 Constatada a existência de passivo ambiental, por exemplo, em função de contaminação, o avaliador manifesta-se contrariamente à aceitação do imóvel como garantia e emite o laudo de avaliação sem definição de valor, com a devida justificativa no campo Observações Finais.

3.13.16.4.2 Havendo suspeita da existência de passivo ambiental, para efeito de avaliação, o imóvel é hipoteticamente considerado como se desprovido estivesse de passivo ambiental e o avaliador manifesta-se contrariamente à aceitação do imóvel como garantia, com a correspondente justificativa no campo Observações Finais.

3.13.16.4.2.1 Uma vez comprovada pela parte interessada a inexistência de passivo ambiental o imóvel pode ser aceito como garantia e, se necessário, revisto o laudo de avaliação com eliminação da restrição.

3.13.17 VAGAS DE GARAGEM CONDOMINIAIS**3.13.17.1 VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS AVALIADAS CONJUNTAMENTE COM OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS**

3.13.17.1.1 São fornecidas Certidões de Matrícula para as vagas de garagem autônomas a serem abrangidas, conjuntamente, nas avaliações de outras unidades condominiais como apartamentos, escritórios e eventualmente lojas.

3.13.17.1.2 Os números identificadores das vagas compõem a identificação do objeto da avaliação, juntamente com o número da unidade avaliada principal, em Laudo de Avaliação único, como por exemplo, apartamento 403 e vaga de garagem 15.

3.13.17.1.3 Nas operações de aquisição de unidades residenciais condominiais, normalmente apartamentos em condomínios, onde as vagas de garagem sejam autônomas e todos os proprietários de apartamentos assemelhados possuam vaga(s) de garagem em determinadas proporções, os objetos de avaliação abrangem obrigatória e conjuntamente, além dos apartamentos, também vaga(s) de garagem em número compatível com demais apartamentos assemelhados.

3.13.17.1.3.1 Quando esse requisito não estiver sendo atendido, solicita-se à unidade demandante a inclusão de vaga(s) de garagem na operação com o fornecimento de documentação complementar, para que o imóvel possa ser avaliado.

3.13.17.2 VAGAS DE GARAGEM NÃO AUTÔNOMAS VINCULADAS A OUTRAS UNIDADES CONDOMINIAIS TAIS COMO APARTAMENTOS OU ESCRITÓRIOS

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

3.13.17.2.1.1 Quando identificada por ocasião da vistoria a existência de vagas de garagem vinculadas ao apartamento ou escritório, e as mesmas vagas não aparecerem indicadas explicitamente na Certidão de Matrícula, solicita-se à unidade demandante, documentação complementar comprobatória para que o imóvel possa ser avaliado.

3.13.17.2.2 Não são consideradas nas avaliações as vagas de garagem informais que não estejam formalmente documentadas, ainda que identificadas fisicamente como associadas à unidade condominial avaliada.

3.13.18 EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS

3.13.18.1 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 ser aceito como garantia.

3.13.18.2 Se a área do imóvel for totalmente não averbada, ou seja, não houver qualquer menção da edificação a ser avaliada na matrícula, o imóvel não poderá ser aceito como garantia.

3.13.18.3 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 ou embargo pela administração condominial e/ou pelo poder público.

3.13.18.3.1 Excepcionalmente o imóvel pode ser aceito como garantia, quando a parte não averbada em situação restritiva não possuir vinculação estrutural com a parte ou módulo principal da edificação, e, desde que uma eventual demolição ou sinistro da parte não averbada em situação restritiva não possa afetar ou gerar outras restrições graves ao imóvel como um todo, particularmente, à sua parte ou módulo principal.

3.13.18.3.1.1 Atendidos estes requisitos o laudo abrange na sua descrição, inclusive em termos de quantitativo de área, também a área não averbada em situação restritiva, porém, a mesma é desconsiderada para efeito de avaliação, o que é consignado no laudo.

3.13.18.3.2 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, o imóvel é descrito e avaliado, pelo menos em princípio, como se toda a área construída estivesse averbada.

3.13.18.3.2.1 Não pode o imóvel ser aceito como garantia se possuir área construída ou parte de sua construída em situação restritiva, que pelas suas especificidades, sujeite o imóvel não a uma possível, mas a uma provável intervenção ou embargo pela administração condominial e/ou pelo poder público.

3.13.18.3.2.2 Excepcionalmente, o imóvel pode ser aceito como garantia, quando a parte em situação restritiva não possuir vinculação estrutural com a parte ou módulo principal da edificação, e desde que uma eventual demolição ou sinistro da parte em situação restritiva não possa afetar ou gerar outras restrições graves ao imóvel como um todo, particularmente à sua parte ou módulo principal.

3.13.18.3.2.3 Atendidos esses requisitos, o laudo abrange na sua descrição, inclusive em termos de quantitativo de área, também a área em situação restritiva, porém, a mesma é desconsiderada para efeito de avaliação, o que é consignado no laudo.

3.13.18.3.3 Quando houver a necessidade por parte do demandante, eventualmente em função do programa, de que seja realizada a avaliação do imóvel, considerando-se apenas a parcela de construção averbada, a solicitação é feita nos moldes previstos no item [3.12.27.12](#) por caracterizar situação paradigma, cujo objeto de avaliação não corresponde à realidade do imóvel como um todo.

3.13.18.3.3.1 Já tendo sido realizada a avaliação do imóvel como um todo, a demanda de avaliação considerando-se apenas a parcela de construção averbada é primordialmente dirigida ao mesmo avaliador ou empresa avaliadora que realizou o primeiro trabalho.

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

3.13.19 UNIDADES ISOLADAS DE USO MISTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL

3.13.19.1 As avaliações de unidades isoladas de uso misto, ou seja, aquelas nas quais coexistem partes de uso residencial e partes de uso não residencial, devem em princípio contemplar as áreas efetivamente existentes, isto é, terreno e construção total (parcelas residencial e não residencial).

3.13.19.2 A existência de parcela de uso não residencial em operações habitacionais de aquisição, não é motivo por si só para que o imóvel não possa ser aceito como garantia.

3.13.19.3 No laudo consta a descrição em separado das parcelas residencial e não residencial, inclusive em termos de área.

3.13.19.4 Quando houver a necessidade por parte da unidade demandante, 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 [3.12.27.12](#) por caracterizar situação paradigma cujo objeto de avaliação não corresponde à realidade do imóvel como um todo.

3.13.19.4.1 Já tendo sido realizada a avaliação do imóvel como um todo, a demanda de avaliação considerando-se apenas a parcela residencial é primordialmente dirigida ao mesmo avaliador ou empresa avaliadora que realizou o primeiro trabalho.

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

3.13.20 UNIDADES ISOLADAS COM CARACTERÍSTICAS CONDOMINIAIS

3.13.20.1 Havendo em um mesmo terreno multiplicidade de unidades habitacionais, sem que tenha havido a instituição de condomínio, é apontada claramente a situação e descritas detalhadamente as unidades no Laudo e a avaliação abrange o imóvel como um todo.

3.13.20.2 Não havendo restrições graves, com ênfase para as previstas no subitem [3.12.27](#), o imóvel, como um todo, pode ser aceito como garantia.

3.13.20.2.1 As unidades habitacionais edificadas sobre o terreno, por não constituírem unidades autônomas, não podem ser aceitas como garantia individualmente.

3.13.21 SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES

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

3.13.21.2 Em qualquer hipótese o imóvel é avaliado normalmente, ainda que não seja possível a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, hipótese em que outros métodos previstos na NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 são adotados, desde que haja a anuência das GIHAB.

3.13.22 AVALIAÇÕES DEMANDADAS PELAS AGÊNCIAS OU CCA, REFERENTES A AQUISIÇÃO DE UNIDADES CONCLUÍDAS NOVAS, PERTENCENTES A EMPREENDIMENTOS.

3.13.22.1 Ao receber de uma Agência ou CCA, demanda de avaliação referente à aquisição de unidade concluída nova, é verificado se a unidade integra empreendimento, que é caracterizado para este fim, por uma das situações abaixo:

Empreendimento	Situação das unidades	Solicitação da avaliação/análise	Responsável pela avaliação/análise
Com até 12 unidades	Nova, livre de ônus; Nova, hipotecada ou alienada	A agência ou CCA demanda a avaliação à empresa credenciada de engenharia/arquitetura mediante Ordem de Serviço – O.S ou Autorização de Serviço – A.S	O profissional credenciado realiza a avaliação com emissão do Laudo de Avaliação
Com mais de 12 unidades	Nova, hipotecada ou alienada em outra IF bancária	A agência ou CCA demanda a avaliação à empresa credenciada de engenharia/arquitetura mediante Ordem de Serviço – O.S ou Autorização de Serviço – A.S preenchido(a) da seguinte forma: “Mesmo se tratando de empreendimento com mais de 12 unidades a avaliação poderá ser excepcionalmente realizada.”	O profissional credenciado realiza a avaliação com emissão do Laudo de Avaliação. Para empreendimento no âmbito do CCFGTS e PMCMV, deve ser atendida a exigência de vias de acesso com solução de pavimentação definitiva.

Com mais de 12 unidades

Nova, livre de ônus

A agência encaminha o processo para a GIHAB
O CCA encaminha o processo para a Agência que o remete para a GIHAB

GIHAB
1 – Quando houver mais de 12 unidades a comercializar no empreendimento, enquadra a operação nas condições de ALOCAÇÃO DE RECURSOS, mediante emissão do Laudo de Análise de Empreendimentos Concluídos.
2 – Quando houver até 12 unidades a comercializar é facultada à GIHAB a emissão de Laudo de Avaliação

3.13.22.2 As Unidades pertencentes a empreendimentos não são avaliadas, e o laudo é emitido com todos os seus requisitos exceto o valor de avaliação e demais informações constantes no quadro Avaliação do Laudo, e ainda com a seguinte observação no campo Observações Finais: Imóvel pertencente a empreendimento não pode ser avaliado individualmente.

3.13.22.2.1 Em qualquer outra situação as demandas são encaminhadas pela agência ou CCA (via agência) para a GIHAB;

3.13.22.3 A empresa credenciada ao receber demanda de avaliação de unidades novas, também verifica se as mesmas pertencem a empreendimento e, se for este o caso, somente realizam as avaliações nas seguintes situações:

- Imóveis hipotecados ou alienados em outras instituições financeiras;
- Demandas oriunda de GIHAB ou SGE Construção Civil;

3.13.22.3.1 Em qualquer outra situação a empresa credenciada elabora relatórios de vistoria com a observação “imóvel pertencente a empreendimento, encaminha demanda à GIHAB” e os destina ao demandante ou os introduz no SIOPI”;

3.13.22.4 Quando a demanda for oriunda de CCA ou Agência a empresa credenciada elabora um laudo de avaliação ou 01 relatório de vistoria para cada unidade abrangida”;

3.13.22.5 Quando a demanda for oriunda da SGE ou GIHAB a empresa credenciada elabora 01 laudo de avaliação para cada tipologia padrão e em cada um deles:

- Identifica todas as unidades abrangidas;
- Descreve as unidades abrangidas pelos seus parâmetros médios (ou predominantes conforme o caso);
- Elaborar tabelas resumo anexas de cada laudo, contendo cabeçalho igual ao do laudo, identificação das unidades abrangidas e respectivos atributos que possuem variação entre as unidades da mesma tipologia padrão;
- Cada laudo de tipologia padrão será identificado também pelo sequencial dentro da mesma A.S. variando de 001 a “n”, sendo “n” de tipologias padrão envolvidas;
- Como tipologia padrão, o valor de avaliação será único para todas as unidades abrangidas;

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

3.13.23.1 Nessas situações as Unidades Demandantes fornecem sempre que possível, além da Certidão de Matrícula, cópia de laudo da última avaliação realizada com vistoria interna e 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.

3.13.23.2 As avaliações em questão são demandadas diretamente às empresas credenciadas pelas unidades gestoras das operações, com ênfase para as GILIE e GIREC.

3.13.23.2.1 Quando da elaboração de laudos de avaliação – modelo simplificado, demandados pelas GILIE, além do valor final, ou seja, do valor de avaliação, deverá ser indicada a faixa de valores admissíveis no campo de observações do laudo de avaliação.

3.13.23.3 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.

3.13.23.4 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 em outros subsídios disponíveis, consignando no campo Observações Finais:

- 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.

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

3.13.23.4.2 Na busca da caracterização interna, não se dispendo de subsídios suficientes para a formação de convicção 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.

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

3.13.23.4.4 A manifestação quanto à garantia nessas situações segue as mesmas orientações a respeito, descritas no presente normativo, e é baseada nas condições gerais da situação paradigma.

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

3.13.23.4.6 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.

3.13.23.5 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.

3.13.23.6 REAVALIAÇÕES REALIZADAS A PARTIR DE DEMANDAS DAS GILIE, COM REDUÇÃO NO VALOR EM RELAÇÃO À AVALIAÇÃO ANTERIOR

3.13.23.6.1 Deve ser fornecida pela GILIE cópia do laudo da avaliação anterior, referência para verificação da variação de valores.

3.13.23.6.2 Sendo a previsão de valor da reavaliação inferior ao resultado da avaliação anterior, é adotado o valor da avaliação anterior, desde que o mesmo esteja abrangido pelo intervalo de valores admissíveis da reavaliação para a moda.

3.13.23.6.2.1 Estando o valor da avaliação anterior, acima do intervalo de valores admissíveis para a moda, é adotado como resultado da reavaliação o limite superior do referido intervalo.

3.13.23.6.3 Se diferença entre os resultados das 02 avaliações estiver superior a 10%, a GILIE encaminha os laudos à GIHAB para análise e manifestação conclusiva.

3.13.23.6.3.1 Estando o resultado da reavaliação inserido no intervalo de valores admissíveis da primeira avaliação, a GIHAB retorna para a GILIE justificando que as avaliações, embora divergentes, não são incoerentes entre si estando a diferença dentro da margem admissível.

3.13.23.6.3.2 Quando o resultado da reavaliação não estiver contido no intervalo de valores admissíveis da primeira avaliação ou quando não tiver sido obtido o referido intervalo, a GIHAB providencia reavaliamento e posicionamento conclusivo sobre a reavaliação, a saber:

- No caso da não invalidação da reavaliação, a GIHAB retorna à GILIE informando que o resultado da reavaliação encontra-se dentro da realidade de mercado e poderá ser adotado;
- No caso de uma invalidação da reavaliação, é providenciado e encaminhado à GILIE novo laudo com a orientação de que o mesmo deverá substituir o laudo reavaliado (identificá-lo) que estava inconsistente, e que o novo laudo (identificá-lo) poderá ter seu resultado adotado.

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

3.13.24.1 Nas análises dos pedidos de anuência feitos por mutuários junto à CAIXA, para que os mesmos possam empreender reformas em imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente, 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 é avaliado o imóvel na pior condição de valor que venha a assumir durante a reforma, eventualmente com demolição ou comprometimento de parte ou de toda a edificação e outras benfeitorias;

3.13.24.2 No mesmo laudo de avaliação do imóvel considerado reformado, é apresentada no campo Observações Finais de forma resumida a caracterização e estimativa do valor do imóvel na sua pior condição prevista.

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

3.13.24.4 As referidas avaliações são realizadas ou monitoradas por profissionais do quadro das GIHAB.

3.13.25 IMÓVEL A SER CONSIDERADO, PARA FINS DE AVALIAÇÃO, COM CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS HIPOTÉTICAS NÃO CORRESPONDENTES À SUA REALIDADE

3.13.25.1 Para avaliação do imóvel considerando-o com características intrínsecas não correspondentes à sua realidade, torna-se indispensável solicitação formal pela Unidade Demandante, através de Ofício ou consignando no SIGDU-4.48, no campo Observação do formulário/relatório de Ordem de Serviço.

3.13.25.1.1 Não são acatadas solicitações manuscritas consignadas no relatório da OS ou feitas de outras formas que não as previstas.

3.13.25.1.2 O Ofício ou a OS contendo a solicitação passa a fazer parte integrante da avaliação e são relacionados no campo Outros Documentos do laudo de avaliação, assim como anexados na via do laudo a ser entregue na GIHAB para arquivamento.

3.13.25.2 Independentemente da situação paradigma hipotética que venha a ser indicada, o imóvel objeto é normalmente caracterizado em seus aspectos extrínsecos, no que se refere às suas características reais atuais, ligadas à cidade, região, logradouro e mercado em que se insere.

3.13.25.3 No laudo de avaliação é caracterizado o imóvel intrinsecamente como é considerado para efeito de avaliação, consignando-se no campo "Observações Finais" tratar-se de avaliação com base em situação paradigma, identificando-a, e quais foram os subsídios utilizados para caracterização do objeto.

3.13.25.4 O recurso em questão destina-se a atender exclusivamente determinações legais ou exigências programáticas, processuais de interesse exclusivo da CAIXA e nunca a interesses de clientes ou mutuários.

3.13.25.5 A vistoria interna é sempre que possível realizada e pode ser ou não imprescindível para a caracterização dos objetos e/ou em função do programa.

3.13.25.6 Não tendo sido possível vistoriar o imóvel internamente, consigna-se no campo Observações Finais a data e horário da visita e o motivo da não realização da vistoria interna.

3.13.25.7 Os registros fotográficos, inclusive do imóvel tal como se encontra, compõem os laudos de avaliação, independentemente, da situação paradigma hipotética que venha a ser adotada.

3.13.25.8 Quando não viabilizada a avaliação por não ter sido possível caracterizar-se os objetos minimamente, é gerado e entregue o laudo correspondente sem valor de avaliação, com a respectiva justificativa no campo Observações Finais.

3.13.25.9 Independentemente da situação paradigma apontada, no campo Observações Finais são resumidamente descritas as características intrínsecas reais do imóvel que tenham sido verificadas, inclusive, quanto à existência de qualquer restrição grave que venha a ser verificada, como vícios construtivos graves, falta de estabilidade, solidez ou falta de condições de habitabilidade.

3.13.25.9.1 O que motiva a análise quanto à aceitação como garantia é o imóvel objeto na situação paradigma e não o imóvel na situação real, ainda que possua restrições reais graves, as quais são descritas no laudo para subsidiar decisão dos operadores dos Produtos e Programas.

3.13.25.10 O IMÓVEL COMO SE ORIGINAL ESTIVESSE OU TAL COMO À ÉPOCA DO FINANCIAMENTO OU TAL COMO À ÉPOCA DE OUTRA AVALIAÇÃO ANTERIOR

3.13.25.10.1 Para que seja possível a avaliação do imóvel considerando-o como se hipoteticamente mantivesse atualmente seus aspectos intrínsecos originais ou da época do financiamento ou da época de avaliação anterior, além da Certidão de Inteiro Teor de Matrícula, as Unidades Demandantes fornecem outros subsídios que permitam ou ajudem o avaliador a caracterizar o imóvel na condição hipotética solicitada, eventualmente, sem vistoria interna, se a mesma não tiver se viabilizado e não for imprescindível.

3.13.25.10.2 Quando a situação paradigma abranger o imóvel numa condição de usado à época de referência, torna-se obrigatório o fornecimento de laudo de avaliação anterior que o caracterize em termos de estado físico.

3.13.25.11 TERRENO CONTENDO BENFEITORIAS CONSIDERADO COMO SE VAZIO ESTIVESSE

3.13.25.11.1 Em algumas situações, a partir de requisição formal da unidade CAIXA demandante, a avaliação refere-se somente ao terreno, mesmo existindo edificações e outras benfeitorias sobre ele, devendo ser utilizados os modelos de laudos simplificados para terrenos.

3.13.25.11.2 Consta obrigatoriamente no campo Observações Finais do laudo que a avaliação refere-se somente ao terreno, considerando-o hipoteticamente como se vazio estivesse (desprovido de benfeitorias).

3.13.25.11.3 Quando as benfeitorias existentes forem desvalorizantes, o fato é relatado no laudo e a avaliação contempla dentre outros o custo de demolição, remoção e regularização.

3.13.25.11.3.1 Nos casos em que nas benfeitorias existentes sobre o terreno, forem constatadas restrições graves que comprometeriam a aceitação do imóvel como um todo como garantia, o fato deve ser descrito no campo Observações Finais do laudo.

3.13.25.12 IMÓVEL COMO SE POSSUISSE APENAS SUA FRAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA OU APENAS SUAS BENFEITORIAS DESTINADAS A USO RESIDENCIAL

3.13.25.12.1 Pode ser demandada a avaliação de imóvel contendo área de construção parcialmente não averbada, a ser considerado como se possuísse apenas sua parcela de construção averbada.

3.13.25.12.2 Pode ser demandada a avaliação de imóvel de uso misto residencial e não residencial, a ser considerado como se possuísse apenas sua parcela de construção destinada ao uso residencial.

3.13.25.12.3 Pode ser demandada a avaliação de imóvel de uso misto residencial e não residencial, contendo área de construção parcialmente não averbada, como se possuísse apenas sua parcela de construção averbada e destinada ao uso residencial.

3.13.26 ACEITAÇÃO DO IMÓVEL COMO GARANTIA E VERIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA/ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA.

3.13.26.1 Em se tratando de avaliação de unidade imobiliária, nos processos de aquisição demandados pelas Agências ou CCA, é verificado pelo avaliador o atendimento às prescrições do presente normativo e da tabela de Condições Mínimas para aceitação dos imóveis como garantia, constantes no COT – Crédito Imobiliário – Pessoa Física.

3.13.26.1.1 O não atendimento das prescrições enseja manifestação contrária a aceitação do imóvel como garantia, com citação no campo Observações dos itens que não foram atendidos.

3.13.26.2 A manifestação técnica quanto à aceitação do imóvel como garantia, não tem a finalidade de por si só definir o enquadramento ou aprovação do imóvel em um determinado programa ou operação. Neste contexto a decisão final fica a cargo do operador do programa, que o faz à luz dos respectivos normativos considerando, além da referida manifestação de engenharia/arquitetura, também outros subsídios requeridos.

3.13.26.3 Como regra geral 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.

3.13.26.3.1 Quando o abastecimento de água não provier de rede pública, é necessário que o interessado apresente estudos/testes realizados por empresas/entidades especializadas, que comprovem vazão e potabilidade suficientes, como condição para que seja emitida manifestação favorável a aceitação do imóvel como garantia.

3.13.26.3.2 Quando a solução de esgotamento sanitário for através de fossa, é necessária a existência também de sumidouro.

3.13.26.4 É emitida manifestação contrária a aceitação como garantia dos imóveis possuidores de situação restritiva grave quanto à comercialização, ao comprometimento de suas condições físicas, à falta de estabilidade e solidez, ao risco de colapso/desabamento total ou parcial, à existência de vícios de construção graves e que estejam sujeitos a risco de deslizamento, desmoronamento, inundações repetitivas, enchentes ou alagamentos, perspectiva de desapropriação, além de outras restrições possíveis.

3.13.26.5 Em se tratando de unidade isolada contendo mais de um módulo de edificação e houver situação restritiva grave apenas nos módulos de edificação secundários ou acessórios, sem que exista risco de afetação ou comprometimento do módulo de edificação principal ou risco para seus usuários, são também descritos no laudo os módulos com restrições, porém, desconsiderados para efeito de avaliação, sendo emitida manifestação favorável a aceitação como garantia do imóvel como um todo.

3.13.26.6 Constitui condição restritiva à comercialização e não devem ser aceitos como garantia fração de terreno inserida em terreno não desmembrado ou unidades habitacionais edificadas em terreno não desmembrado que não constituam unidades autônomas.

3.13.26.7 Não podem constar nos laudos condicionantes para que o imóvel possa ser aceito como garantia, devendo o avaliador manifestar-se conclusivamente sobre a questão.

3.13.26.8 Mesmo havendo a manifestação contrária à aceitação do imóvel como garantia, o mesmo é avaliado.

3.13.26.9 Imóvel inacabado ou em reforma somente deve ser aceito como garantia se a parte inconclusa ou em reforma não estiver restringindo, comprometendo ou prejudicando a utilização das demais partes do bem.

3.13.26.9.1 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, estando por ocasião da vistoria total ou parcialmente sem seus acabamentos internos, mesmo não havendo condições de habitabilidade e inexistindo outras restrições à aceitação do imóvel como garantia, é apontada normalmente, se for o caso, a falta de condições de habitabilidade, porém atestada a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia.

3.13.26.10 Tendo sido constatadas divergências entre as reais características do terreno e a descrição de terreno constante na matrícula do RGI, o imóvel deverá ser avaliado considerando-se as características reais do terreno, porém, deverá ser desaconselhada a aceitação do imóvel como garantia.

3.13.26.10.1 Não são restritivas à aceitação do imóvel como garantia e são desconsideradas para efeito de avaliação as alterações sofridas pelo terreno que possam ser revertidas por iniciativa do(s) proprietário(s) do imóvel, a exemplo de avanços em áreas ou terrenos adjacentes.

3.13.27 AVALIAÇÕES PARA TERCEIROS APRESENTADAS EM LAUDO MODELO SIMPLIFICADO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS FUNCIONAIS

3.13.27.1 Somente em se tratando de terceiros conveniados, cujo contrato de convênio tenha especificamente contemplado, e em situações específicas como nas avaliações para as Instituições de Crédito (circular CAIXA 147/98) são realizadas avaliações para terceiros com apresentação dos trabalhos em forma de Laudo Simplificado.

3.13.27.2 As avaliações para terceiros apresentadas através de laudo modelo simplificado, a exceção das avaliações para a EMGEA, assim como as avaliações de imóveis funcionais, seja para venda direta aos detentores do direito de compra, seja para venda através de processo de licitação, são providenciadas exclusivamente pelas GIHAB através dos profissionais do quadro ou por empresas credenciadas com monitoramento dos profissionais do quadro.

3.14 PARECER TÉCNICO

3.14.1 Não existe modelo de Parecer Técnico, em função do que, para geração da peça técnica correspondente, é feita pelo avaliador uma adaptação do laudo tipo completo, com alteração do título, eliminação dos tópicos não aplicáveis ou dispensáveis e outras adaptações que sejam estritamente necessárias.

3.15 ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS URBANOS

3.15.1 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.

3.15.2 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.

3.15.3 Não havendo indicação contrária, a VV e o IVV são considerados mensais e podem referir-se a todas as unidades do empreendimento sem distinção de tipologia ou referir-se especificamente a uma ou mais tipologias imobiliárias que componham o empreendimento, por exemplo, VV ou IVV de apartamentos com 01, 02, 03, 04 ou mais dormitórios, com ou sem garagem, casas de 02, 03, 04 ou mais dormitórios, com ou sem laje.

3.15.4 Para fins do presente normativo, os resultados dos EVV são designados por Estimativas de Índices de Velocidade de Vendas (EIVV), sendo que os resultados finais serão globais referentes a todas as unidades do empreendimento em análise ou referentes a todas as suas unidades residenciais ou a todas as suas unidades comerciais, conforme o caso.

3.15.5 Nos empreendimentos compostos por mais de uma tipologia de unidade, para os quais tiverem sido obtidas EIVV específicas por tipologia, deverá ser gerada a partir das mesmas, conforme o caso, o EIVV global do empreendimento, o EIVV de sua fração residencial ou o EIVV de sua fração comercial, para compor o resultado final do EVV.

3.15.6 As demandas dos EVV são feitas pelas GIRIS junto às GIHAB as quais, quando referentes a empreendimentos residenciais ou a fração residencial de empreendimentos mistos, serão atendidas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

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

3.15.7.1 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.

3.15.8 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.

3.15.8.1 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.

3.15.9 Como aplicações dos EVV, podemos citar a elaboração de fluxos de caixa de recebíveis para fins de análise do risco de crédito e no direcionamento dos produtos do Crédito Imobiliário para otimização da aplicação dos recursos disponíveis.

3.15.10 DADOS REFERENCIAIS

3.15.10.1 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.

3.15.10.2 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.

3.15.10.2.1 Feita essa constatação, torna-se recomendável que sejam estabelecidos canais de relacionamento para a obtenção das informações com as empresas construtoras e/ou incorporadoras ou com as imobiliárias que as representam nas vendas.

3.15.10.2.2 Outras fontes de dados de referência são as entidades setoriais como SECOVI, ADEMI e SINDUSCON, cartórios de registros de imóveis, prefeituras, balanços publicados pelas empresas construtoras de capital aberto.

3.15.11 CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIAS

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

3.15.11.1.1 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.

3.15.11.1.2 Sempre que possível são realizadas homogeneizações e/ou é feita a opção pela análise dos IVV ou pela análise dos VV pautada no menor grau de dispersão dos dados disponíveis originais ou homogeneizados.

3.15.11.1.3 O período de abrangência dos dados referenciais é definido em função do dinamismo do mercado e do nível de uniformidade das vendas mensais, podendo contemplar um único mês ou diversos meses.

3.15.11.2 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

3.15.11.2.1 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.

3.15.11.2.2 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.

$$\text{IVV} = U_V / ((E_0 + U_L) * t)$$

▪ 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.

3.15.11.2.3 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.

3.15.11.2.4 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.

3.15.11.3 FUNDAMENTAÇÃO TIPO III - ESTUDO DE VELOCIDADE DE VENDAS COM A VIABILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR CLÁSSICO OU ESPACIAL, COM O EMPREGO DE ANÁLISE ENVOLTÓRIA DE DADOS SOB DUPLA ÓTICA – EDO/DEA OU DE REDES NEURAIS ARTIFICIAIS

3.15.11.3.1 Os EVV através de regressão clássica ou espacial, de análise envoltória de dados sob dupla ótica EDO/DEA ou de redes neurais artificiais 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.

3.15.11.3.2 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.

3.15.11.3.3 Em se tratando de estudos, o que sugere a inexigibilidade 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.

3.15.11.4 AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

3.15.11.4.1 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.

3.15.11.4.2 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.

3.15.12 RESULTADOS

3.15.12.1 Tal como consta ressalvado no [Anexo VI](#), 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 graus de incertezas atrelados às informações referidas, assim como à metodologia a ser empregada.

3.15.12.2 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.

3.15.13 PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS

3.15.13.1 Os trabalhos de EVV são apresentados em forma de Parecer – Velocidade de Vendas, através do modelo [Anexo VI](#).

3.15.13.2 No referido anexo consta ainda modelo de cabeçalho de anexo do Parecer – VV, modelo de Ficha de Pesquisa e matriz de Velocidade de Vendas que contempla de forma tabulada as informações da ficha de pesquisa.

3.15.13.2.1 Os modelos de ficha de pesquisa e matriz de velocidade de vendas são sugeridos, podendo as GIHAB utilizá-los no todo ou em parte ou não os utilizar, porém, o Parecer – VV com o respectivo modelo de cabeçalho de anexo caracteriza padrão obrigatório.

3.15.13.3 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.

3.15.13.4 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, que é a foto do próprio terreno quando o empreendimento ainda não tiver sido iniciado.

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

3.15.13.6 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.

3.15.13.7 Quando da utilização de Modelos de Regressão Clássicos ou Espaciais, Análise Envoltória sob Dupla Ótica - EDO/DEA ou Redes Neurais (Fundamentação III), são fornecidos seus relatórios como anexos do Parecer – VV, inclusive tabelas de informações de mercado.

4 PROCEDIMENTOS

4.1 SIGDU-4.48

4.1.1 Dos procedimentos abaixo indicados dependem também a apropriação de custos e a precificação das atividades de avaliação de bens, a cobrança pelos trabalhos de avaliação realizados para entidades externas.

4.1.1.1 As demandas de avaliação de mais de uma unidade numa mesma OS somente é admitida para unidades assemelhadas e são geradas na modalidade Grupo de Bens com cadastramento do quantitativo de unidades abrangidas no campo específico.

4.1.1.1.1 São consideradas assemelhadas unidades de mesma tipologia (a exemplo de casas, apartamentos, salas e lotes) localizadas no mesmo prédio, condomínio ou conjunto habitacional (ou contíguos).

4.1.1.1.2 Quando houver num mesmo momento mais de uma unidade ou mais de um grupo de unidades assemelhadas a serem avaliadas numa mesma localidade são geradas sequencialmente mais de uma OS, sendo as OS sequenciais, a partir da segunda, direcionadas para a mesma empresa credenciada ou profissional do quadro que recebeu a primeira demanda, com previsão de apenas um valor de despesa com deslocamento.

4.2 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO PELAS GIHAB

4.2.1 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E BENS CORRELATOS URBANOS ELABORADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS

4.2.1.1 Os Laudos de Avaliação de imóveis urbanos e bens correlatos urbanos, elaborados por empresas credenciadas, são encaminhados internamente por meio de CI ou externamente por meio de OF aos seus demandantes contendo os seguintes dizeres:

4.2.1.1.1 Atendendo à solicitação desse (a) (citar a designação do demandante), através do (a) (citar a correspondência por meio da qual foi solicitado o trabalho), encaminhamos em anexo o Laudo de Avaliação número (citar o número da OS), do imóvel sito à (citar o endereço completo), elaborado pela empresa credenciada (citar a denominação), CNPJ (citar) sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil (ou arquiteto) CREA, tendo sido o trabalho monitorado pelos profissionais do quadro de empregados lotados nesta unidade CAIXA.

4.2.2 ENCAMINHAMENTO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE OUTROS BENS ELABORADOS POR EMPRESAS CREDENCIADAS

4.2.2.1 Os Laudos de Avaliação de outros bens a exceção dos imóveis urbanos e bens correlatos urbanos, elaborados por empresas credenciadas, são encaminhados internamente por meio de CI ou externamente por meio de OF, contendo os seguintes dizeres:

4.2.2.1.1 Atendendo à solicitação desse(a) (citar a designação do demandante), por meio do (a) (citar a correspondência através da qual foi solicitado o trabalho), encaminhamos em anexo o Laudo de Avaliação número (citar o número da OS), do bem (especificar, citando o endereço quando se tratar de imóvel), elaborado pela empresa contratada (citar a denominação), CNPJ (citar) sob a responsabilidade técnica do (engenheiro civil, arquiteto, engenheiro agrônomo, engenheiro mecânico ou engenheiro eletricista) CREA.

4.3 PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES CONTRATADAS

4.3.1 Os pedidos de revisão das avaliações contratadas 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.

4.3.2 A necessidade constatada de alterações que não sejam motivadas por falha do autor do trabalho enseja nova demanda direcionada para a empresa credenciada fornecedora ou profissional da CAIXA autor do trabalho.

4.3.3 O cliente interessado solicita formalmente sua revisão à unidade CAIXA detentora do processo, com apresentação de argumentação fundamentada, contendo os subsídios que o levaram à sua convicção de valor e que sejam passíveis de confirmação.

4.3.3.1 Não são admitidos como argumentos opiniões pessoais de valor ou opiniões de valor por imobiliárias ou corretores de imóveis.

4.3.3.2 Em relação a subsídios comparativos são fornecidas as respectivas fontes para que possam ser eventualmente confirmados pela CAIXA.

4.3.4 A solicitação do interessado é encaminhada formalmente pela unidade CAIXA demandante à empresa credenciada fornecedora do trabalho, para que o mesmo seja revisto.

4.3.5 A unidade CAIXA demandante também pode pedir a revisão de avaliação por iniciativa própria seguindo os mesmos princípios.

4.3.6 A empresa credenciada fornecedora da avaliação dispõe de prazo de 05 (cinco) dias úteis para análise do requerimento e manifestação formal conclusiva.

4.3.7 Havendo concordância parcial ou total com a argumentação apresentada, a empresa credenciada providencia a reedição e substituição do laudo junto à unidade CAIXA demandante.

4.3.7.1 Já tendo sido a cópia do laudo entregue na GIHAB para faturamento, a mesma é também substituída.

4.4 COMPLEMENTAÇÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE TRABALHOS EDITADOS EM LAUDO MODELO SIMPLIFICADO QUE NÃO ENVOLVAM ALTERAÇÕES NOS VALORES DE AVALIAÇÃO.

4.4.1 A demanda de complementação ou atualização é direcionada à mesma empresa credenciada ou profissional CAIXA autor do trabalho inicial para que os mesmos apenas reeditem o laudo com as alterações requeridas sem alterações no valor de avaliação.

4.4.2 Pode ocorrer em função, por exemplo, de atualizações na documentação do imóvel, eliminação por parte dos interessados de restrições apontadas no laudo de avaliação, de correções no endereço do imóvel, de mudança do proponente ou unidade CAIXA.

4.4.3 A alteração de laudo que requeiram nova vistoria ao imóvel é demandada na atividade G-401.

4.4.4 Quando não houver a necessidade de nova vistoria o trabalho é demandado na atividade G-402.

4.4.5 Complementações e atualizações que impliquem em alteração nos valores de avaliação deverão ensejar demanda de novas avaliações, também direcionadas às mesmas empresas credenciadas ou profissionais CAIXA autores dos trabalhos iniciais.

4.4.6 Não são enquadradas como complementação e/ou atualização as alterações de valor motivadas por pedidos de revisão objeto do item [4.3](#).

4.5 APLICATIVO SIMIL E BANCO DE DADOS PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E CALCULO DOS ÍNDICES DE EVOLUÇÃO DOS PREÇOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.5.1 Os laudos de avaliação simplificados são gerados pelo aplicativo SIMIL e apresentados em papel aos demandantes dos trabalhos.

4.5.1.1 Excepcionalmente para testes, no âmbito da GIHAB/CP, os laudos A-401 são preliminarmente disponibilizados às agências demandantes, em meio eletrônico com certificação digital.

4.5.2 Através do SIMIL também são geradas as fichas de pesquisas para imóveis compatíveis com as tipologias A-401.

4.5.2.1 As informações mínimas constantes nas fichas de pesquisa e o número de fichas de pesquisa geradas pelas empresas credenciadas no bojo das avaliações A-401, são definidos por cada GIHAB, obedecidos os limites estabelecidos no Edital de Credenciamento das empresas de engenharia e arquitetura.

4.5.2.2 Alternativamente e preferencialmente é fornecida a informação de compra e venda do próprio imóvel avaliando, desde que obtida de forma apropriada para que seja suficientemente confiável, por exemplo, de forma dissimulada junto ao vendedor ou imobiliária, com registro dos dados da fonte (nome, telefone e/ou email/site).

4.5.2.3 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.

4.5.3 Os registros eletrônicos dos laudos de avaliação e fichas de pesquisa, gerados no SIMIL, são encaminhados pelas empresas credenciadas às GIHAB, que providenciam para que os mesmos sejam incorporados à base de dados centralizada denominada SIMIL – CAIXA, conforme orientações recebidas.

4.5.3.1 O envio à GIHAB dos registros eletrônicos de laudos e fichas de pesquisa gerados no SIMIL é condição para o pagamento dos serviços às empresas credenciadas.

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

4.6.1 Para todos os trabalhos de avaliação, tenham sido realizados pelos profissionais do quadro ou por empresas credenciadas, são providenciadas 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.

4.6.2 Cópia da guia de ART ou RRT é fornecida sempre que houver solicitação por parte do demandante ou esteja previsto contratualmente em se tratando de avaliações para terceiros conveniados.

5 ANEXOS

5.1 ANEXO I - ATIVIDADES CAIXA DE AVALIAÇÃO DE BENS E ESTUDOS DE VELOCIDADE DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EDITAL 100/2014

Tipo de Atividade	Discriminação
A-401	<ul style="list-style-type: none"> - Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação simplificado. - Vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria simplificado. - Pesquisa de mercado de imóvel urbano. - Estudo simplificado de velocidade de vendas para empreendimento imobiliário urbano. - Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, flat, kit, loft, etc.). - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilage, etc.). - Vaga de garagem. - Lote habitacional unifamiliar. - Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba até 10.000 m2. - Sala ou pavimento comercial até 1.000 m2. - Loja até 1.000 m2. - Prédio até 1.000 m2. - Galpão até 1.000 m2.
A-402	<ul style="list-style-type: none"> - Avaliação de imóvel urbano, com apresentação em laudo de avaliação tipo completo. - Vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria tipo completo. - Pesquisa de mercado de imóvel urbano. - Estudo simplificado de velocidade de vendas para empreendimento imobiliário urbano. - Unidade habitacional em prédio (apartamento, apart-hotel, flat, kit, loft, etc.). - Unidade isolada habitacional (casa, casa em condomínio, vilage, etc.). - Vaga de garagem. - Lote habitacional unifamiliar. - Lote (exceto habitacional unifamiliar) ou gleba. - Sala ou pavimento comercial. - Loja. - Prédio. - Galpão.
A-403	<p>Atividade de avaliação econômica e outras avaliações que requeiram conhecimentos do método da capitalização da renda, de princípios da matemática financeira, de economia, de análise de investimentos, e eventualmente de avaliação pelo método comparativo, envolvendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avaliação Econômica de empreendimento comercial de base imobiliária urbana: Shopping Center, hotel, hospital; - Avaliação de imóvel urbano pelos métodos involutivo e evolutivo; - Avaliação para determinação de valor equivalente a um conjunto de imóveis; - Valor de compra e venda a partir de valor locativo; - Valor à vista de contratos parcelados; - Incorporação de luvas em aluguéis.
A-404	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de imóvel e benfeitoria rural ou florestal.
A-405	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de empreendimento de base rural ou florestal.
A-406	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de máquina, instalação e equipamento mecânico.
A-407	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de máquina, instalação e equipamento elétrico.
A-408	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de empreendimento de base industrial.

Tipo de Atividade	Discriminação
A-409	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de recursos minerais.
A-410	Atividade de avaliação ou relacionada à avaliação de empreendimento de base mineral.
A-411	Atividade de avaliação econômica e outras avaliações que requeiram conhecimentos do método da capitalização da renda, de princípios da matemática financeira, de economia, de análise de investimentos, <u>sem realização de avaliações pelo método comparativo.</u>

5.2

ANEXO II - CAPA DE LAUDO TIPO COMPLETO - EMPRESAS CREDENCIADAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. (informar o nº. da OS completo com sequencial)

CAPA RESUMO

Endereço do imóvel		<p>(inserir foto do imóvel)</p>
Cidade	UF	
Objetivo da Avaliação		
Finalidade da Avaliação		
Solicitante e/ou Interessado		
Proprietário		
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²) (especificar e fornecer as áreas que mereçam destaque na caracterização do imóvel)	
Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)	
Pressupostos e Ressalvas		
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: (este item somente é mantido nas avaliações para operações CAIXA que envolvam garantia)		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ Valor máximo admissível R\$ Nome do Responsável Técnico	Valor mínimo admissível R\$ Perspectiva de Liquidez do Imóvel CPF do RT	
Nome do Representante Legal	CPF do RL	
Nome da Empresa Credenciada	CNPJ	
Assinatura do Responsável Técnico	Assinatura do Representante Legal	

, de de

Local/Data

Vigência: 20/03/2015

5.2.1 ESPECIFICAÇÕES

5.2.1.1 No cabeçalho consta a logomarca CAIXA colorida alinhada a esquerda.

5.2.1.2 No rodapé consta em fonte Arial "8" negrito, na primeira linha um traço separador, na segunda linha a inscrição GIHAB e na terceira linha endereço, telefone, fax e e-mail da GIHAB, nesta ordem.

5.2.1.3 O presente padrão de capa de laudo é adotado na íntegra para as avaliações individuais de imóveis urbanos apresentáveis através de laudo tipo completo, elaboradas pelo método comparativo direto de dados de mercado, com a utilização de regressão linear múltipla.

5.2.1.3.1 Para as demais avaliações apresentáveis em forma de laudo tipo completo, deverá ser adotado o presente padrão com adaptações que forem estritamente necessárias.

5.2.1.3.2 Não deverão ser fornecidos os intervalos de valores admissíveis para as avaliações destinadas à atualização de balanço patrimonial e nas avaliações para terceiros.

5.3 ANEXO III - LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

5.3.1 ESPECIFICAÇÕES

5.3.1.1 No cabeçalho consta a logomarca CAIXA colorida, alinhada a esquerda e na linha seguinte os dizeres: LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. (nº. da OS completo), folha xx/yy (xx-nº da folha e yy-nº. de fls. do corpo principal, exclusive anexos).

5.3.1.2 No rodapé consta em fonte Arial-8 negrito, na primeira linha um traço separador, na segunda linha a inscrição GIHAB e na terceira linha endereço, telefone, fax e e-mail da GIHAB, nesta ordem.

5.3.1.3 O texto é editado em fonte Arial-9, com os títulos em fonte maiúscula, negrito, sublinhado e os subtítulos em maiúsculo negrito.

5.3.1.4 O presente padrão de laudo é adotado na íntegra para as avaliações individuais de imóveis urbanos pelo método comparativo direto de dados de mercado e com a utilização de regressão linear múltipla.

5.3.1.4.1 Para as demais avaliações apresentáveis em forma de laudo tipo completo, deverá ser adotado o presente padrão com adaptações que forem estritamente necessárias.

5.3.2 ESTRUTURA DO LAUDO

5.3.2.1 IMÓVEL

- É identificado perfeitamente o imóvel avaliando, informado seu endereço completo (inclusive nome do edifício, condomínio ou conjunto habitacional sempre que houver), bairro, cidade, UF;
- Eventuais divergências na identificação do imóvel em relação aos documentos apresentados são consignadas;
- Em se tratando de imóveis de difícil localização ou identificação, é informado roteiro de acesso e/ou referências (primordialmente, anexar croquis indicando principais pontos de referência);
- É informada a tipologia do imóvel (por exemplo, prédio, pavimento corrido, sala, gleba urbana, hotel, shopping).

5.3.2.2 OBJETIVO

- É informado o objetivo do trabalho (por exemplo, determinação do valor venal, locativo, custo de reprodução) e, se possível, sua finalidade (por exemplo, aquisição, alienação, locação, garantia, reavaliação patrimonial, seguro, renovação de aluguel, dação em pagamento).

5.3.2.3 INTERESSADO

- Se de interesse da CAIXA, é informado o nome da unidade que solicitou originalmente a avaliação (por exemplo, Agência, Superintendência Regional, GEINF, GIREC);
- Nas avaliações para terceiros, é informada a SIGLA (se houver) e seu nome completo;
- Em ambas as situações, é citado o expediente (quando houver) através do qual foi feita a solicitação.

5.3.2.4 PROPRIETÁRIO

- É informado, sempre que possível, o proprietário do imóvel, e citada a fonte da informação (por exemplo, escritura, informação do interessado, informação obtida no local).

5.3.2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
 - Na documentação fornecida, constituída por (citar detalhadamente);
 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em (citar data);
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários);

- É consignado, sempre que for essa a situação, que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados;
- É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;
- (São citados, se houver, outros pressupostos importantes).

5.3.2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- São apresentadas informações relevantes, constatadas em vistoria, relativas à região onde está inserido o imóvel avaliando, com relação às condições de infra-estrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, pólos valorizantes ou desvalorizantes.

5.3.2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- São descritas as condições físicas do imóvel avaliando, caracterizando-se separadamente suas partes componentes (terreno, edificações, outras benfeitorias);
- Para os terrenos, são informadas dimensões, número de frentes, formato, confrontações, fração ideal, situação, topografia, condições do solo;
- Para edificações, são informados tipo, usos, posição, áreas, divisão interna, número de pavimentos, composição por pavimento ou por módulo, número de elevadores, padrão construtivo, equipamentos existentes, estado de conservação, idade aparente, idade real;
- Tratando-se de apartamento (ou unidade inserida em um conjunto ou condomínio), são descritas separadamente as características do edifício (ou do conjunto/condomínio) e as características específicas da unidade avalianda;
- Para terrenos sem edificação, são citadas as normas de uso e gabarito pertinentes, destacando-se os principais elementos que influem na formação do valor (usos permitidos, recuos, taxa máxima de ocupação, taxa máxima de construção, número máximo de pavimentos);
- É informado o estado de ocupação do imóvel (por exemplo, ocupado, desocupado, invadido), se possível com a qualificação do eventual ocupante;
- Para os imóveis patrimoniais da CAIXA é informada a área construída cadastrada no SIPAT (sistema de cadastro de imóveis patrimoniais da CAIXA) e se a mesma confere ou não com a que foi apurada na documentação disponibilizada e/ou com a que foi constatada na vistoria.

5.3.2.8 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- São informadas as características e tendências principais do segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando, como o grau de concorrência, a estrutura, a conduta e o desempenho (por exemplo, relação entre oferta e demanda, nível de liquidez);
- São analisados aspectos relativos à viabilidade de comercialização e de liquidez do imóvel, citando-se possíveis facilitadores e/ou dificultadores para sua comercialização, quando houver.

5.3.2.9 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- É definida a metodologia avaliatória utilizada, justificando-se sua utilização, por exemplo:
 - Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.
- São apresentadas informações gerais sobre a pesquisa efetuada (período de abrangência, tipo de informação – oferta e/ou transações, número de elementos amostrais, características dos imóveis pesquisados, fontes), indicando que os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico, por exemplo:
 - Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos xx elementos dos quais xx efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de apartamentos na região central de (consignar localidade), contemplando o período de janeiro/(ano) a junho/(ano).
- É consignado que os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados em anexo específico, citando-o;
- As variáveis são claramente definidas, informando-se os significados das pontuações ou ponderações atribuídas e a amplitude da amostra coletada, por exemplo:

- Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
- (X1) Área Privativa: variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 45,00m² a 100,00m²;
- (X2) N° Quartos (1-3): variável independente quantitativa, que informa o número de dormitórios correspondente a cada elemento. Amplitude da amostra: 1 a 3;
- (X3) Garagem (1=N 2=S): variável independente dicotômica, que informa a disponibilidade ou não de vaga de garagem vinculada a cada apartamento, convencionando-se: 1 = Não, 2= Sim;
- (X4) Padrão (1-3): variável independente qualitativa, que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se: 1 = entre normal e baixo; 2 = normal; 3 = entre normal e alto;
- (X5) Posição (1=Fun 2=Fren): variável independente dicotômica, que discrimina a posição de cada elemento dentro do respectivo prédio, convencionando-se: 1 = apartamentos de fundos; 2 = apartamentos de frente;
- (Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 600,00 a R\$ 1.166,67.
- O não aproveitamento de variáveis que, em princípio, seriam importantes (como por exemplo, data e oferta/venda) é justificado, informando se foram testadas. De toda sorte, ainda que desabilitadas, os atributos destas variáveis são fornecidos e/ou mantidos em modelo.

5.3.2.9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL (OU LOCATIVO)

São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis;

- É justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual (valor calculado);
- São informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando;
- Exemplo:
 - Atributos de entrada:

Área Privativa (m2)	
N° Quartos (1-3)	
Garagem (1=N, 2=S)	
Padrão (1-3)	
Posição (1=Fun, 2=Fren)	

- Resultados para a moda (ou média ou mediana), com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-%	---	+%
R\$	R\$	R\$

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo			-15%
Calculado			---
Máximo			+15%
Valor adotado: R\$			

- Justificativa da não adoção do valor calculado;
- Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$	R\$

5.3.2.10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.3.2.10.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: (informar o somatório de pontos, tal como definido na NBR 14653 e suas partes);
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau (informar o grau atingido I, II ou III).

5.3.2.10.2 GRAU DE PRECISÃO

- Grau de precisão da estimativa do valor: Grau (informar o Grau atingido I, II ou III).

5.3.2.11 CONCLUSÃO

- Consignar que fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão (consignar tipologia e endereço), o seguinte valor (especificar venal ou locativo) de mercado:
 - Valor de avaliação: R\$ (especifica o valor numérico e por extenso).
- Somente nos casos a avaliação destinar-se a operação no âmbito da CAIXA que envolva ou possa vir a envolver garantia hipotecária ou alienação fiduciária, o avaliador deverá manifestar-se conclusivamente sobre a possibilidade ou não de aceitação do imóvel objeto como garantia, e justificar-se sempre que a manifestação for contrária.

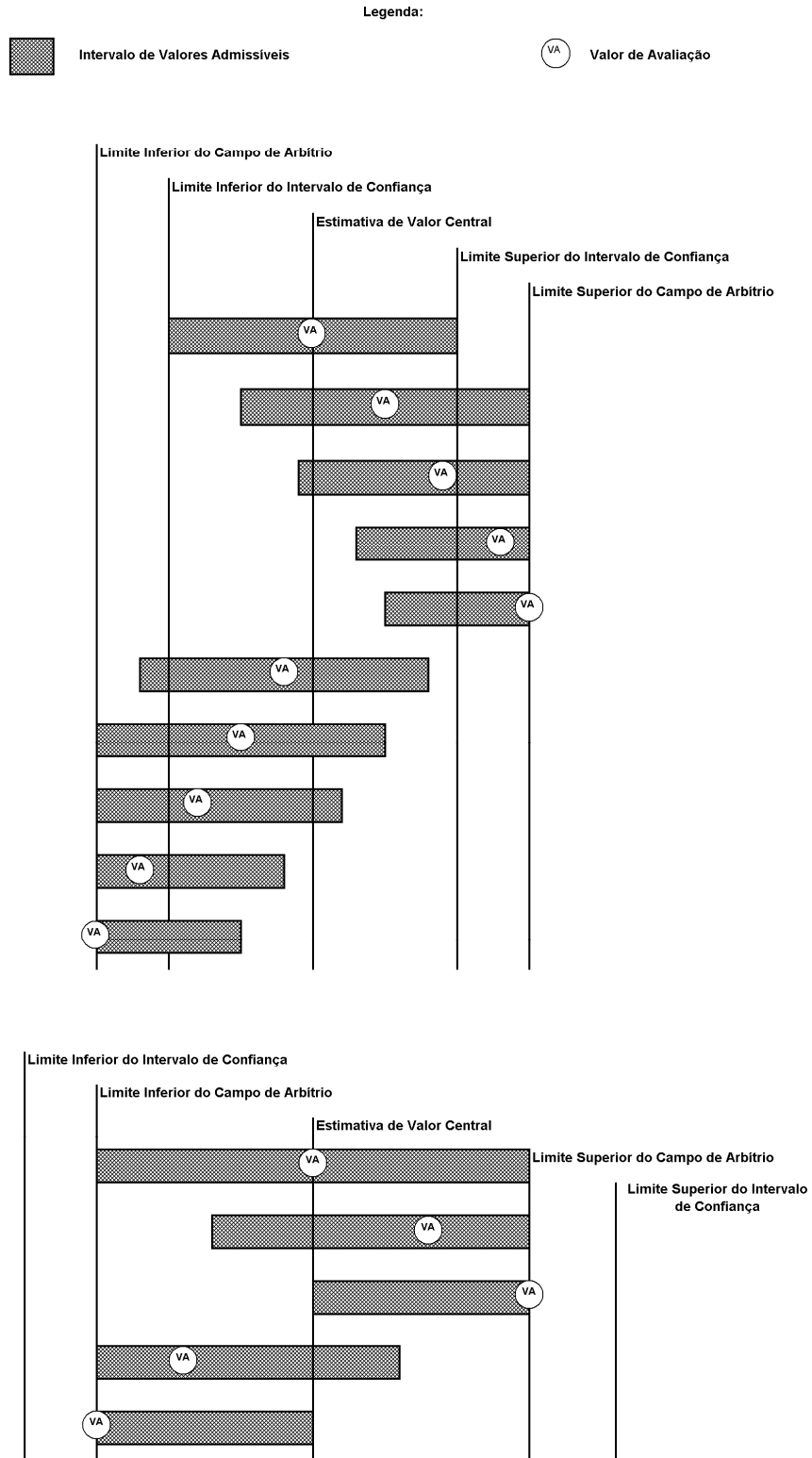
5.3.2.12 ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica;
- Anexo V: Croquis de localização do imóvel;
- Anexo VI: Documentação do imóvel;
- Anexo VII: Outros.

5.3.2.12.1 LOCAL, DATA E ASSINATURAS

- Cidade/UF, dia, mês e ano;
- Nome do Responsável técnico:
 - Matrícula (ou CPF para empresas credenciadas);
 - (Eng. ou Arq.) – CREA.
- Nome do Representante legal (somente para empresas credenciadas):
 - CPF (somente para empresas credenciadas);
 - Nome da Empresa (somente para empresas credenciadas);
 - CNPJ (somente para empresas credenciadas).

5.4 ANEXO IV – INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS - EXEMPLOS



5.5 ANEXO V – PARECER VELOCIDADE DE VENDAS



Parecer Técnico - Velocidade de Vendas

Grau de Sigilo
#05

Empreendimento	Nº da OS:
----------------	-----------

1- Identificação

Endereço		Complemento	
Bairro	Município	UF	CEP
Proponente		CNPJ	
<input type="checkbox"/> Construtor ou <input type="checkbox"/> Entidade representativa		CNPJ	
Incorporador		CNPJ	

2 - Características da Região

Localização da Região no Cotexto do Município
 Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Nível de Consolidação da Ocupação do Entorno
 Alto Não merece destaque Baixo

Acessibilidade Viária
 Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Vocação principal da Região em termos de Perfil de Empreendimentos
 Vertical ou Horizontal Residencial ou Comercial ou Outros

Vocação principal da Região em termos de Padrão Construtivo
 Alto Alto/Normal Normal Normal/Baixo Baixo Baixo/Mínimo Mínimo

Fatores Regionais Influenciadores Positivamente
 Orla ou Parque Shopping Universidades
 Estações/Terminalis-Trem/Metrô Indústrias
 Outros: _____

Fatores Regionais Influenciadores Negativamente
 Indústrias Ocupação Subnormal
 Lixão/Aterro Sanitário Índices de Criminalidade
 Outros: _____

Infra-estrutura e Serviços no Entorno do Empreendimento
 Transporte Coletivo: Satisfatório Não merece destaque Insatisfatório
 Pavimentação: Sim
 Rede de Esgoto: Sim

3 - Características do empreendimento

Compatibilidade do empreendimento com a vocação regional
 Destacadamente compatível Não merece destaque Destacadamente incompatível

Unidades do Empreendimento - Total Unidades

1 dormitório Kit/Loft Flat/Apart-hotel Apartamento Casa Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg Gar.por Unid _____

2 dormitórios Flat/Apart-hotel Apartamento Casa Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg Gar.por Unid _____

3 dormitórios Apartamento Casa Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg Gar.por Unid _____

4 dormitórios Apartamento Casa Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg Gar.por Unid _____

5 ou mais dormitórios Apartamento Casa Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg Gar.por Unid _____

Sala Comercial (Escritório) Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg de Garagem: _____

Loja Unidades
 Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____ Nº médio de Vg de Garagem: _____

Vaga Não Associada Unidades Valor Médio - R\$ _____

Lote Unidades Área Média: _____ m² Valor Médio - R\$ _____

Outros: _____ Unidades Área Média: _____ m² Valor Médio-R\$ _____

Parâmetros Médios Ponderados do Empreendimento
 Nº de Dormitórios: Nº de Vagas de Garagem: Área: Valor R\$:

Padrão Construtivo do Empreendimento
 Alto Alto/Normal Normal Normal/Baixo Baixo Baixo/Mínimo Mínimo

Quantidade de Elevadores: Nº de Pavimentos (prédio ou casas): Condomínio Fechado:

Equipamentos (quantidades)

Quadras Esportivas Piscinas Salões de Lazer Outros:

Localização do Empreendimento no Contexto da Região

Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Índice Fiscal **Demanda Habitacional** **Financiamento na aquisição** Disponível

Estágio do Empreendimento

Pré-lançamento Lançamento Em construção Concluído

Apelo de "Marketing" percebido e/ou associado ao nome do empreendedor

Destacadamente forte Não merece destaque Destacadamente fraco ou inexistente

Diagnóstico inferido de mercado

Aquecido-comprador Não merece destaque Recessivo-vendedor **Indícios de Saturação** Sim

4 - Conclusão - Velocidade de Vendas

Empreendimento

Velocidade de Vendas - VV(Unid/mês)	Índice de Velocidade de Vendas Mensal - IVV - %	Tipo de Fundamentação
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ressalva: Os parâmetros VV e IVV foram estimados com base nas informações de mercado subsidiárias em anexo, refletem portanto a realidade que as mesmas representam, inclusive temporal, com as incertezas atreladas às informações referidas assim como à metodologia empregada. Os parâmetros IVV e VV poderão ainda não ser representativos em cenários de mercado futuros, em função das oscilações inerentes, inclusive no que se refere a possibilidade de saturação.

local e data , de de

Responsável Técnico pelo Trabalho

Representante Legal - Empresa Contratada

Nome:
 CPF:
 CREA:
 Matrícula Empregado CAIXA:

Nome:
 CPF:
 Empresa:
 CNPJ: CREA:

5 - Anexos (indicar a quantidade de folhas)

Informações de mercado/Pesquisa Relatório Fotográfico Complementar Laudo de Avaliação
 Memória de Cálculo/Modelo de Regressão Quadros da NBR 12721 FRE-Ficha R. Empreendim.
 Matriz de Conjugação de Variáveis do Empr. Certidão de Matrícula Mapas/croquis
 Laudo de Análise Outros (descrever):

6 - Fotos (obrigatórias)

7 - Informações Complementares

5.6

ANEXO VI – FICHA DE PESQUISA - VELOCIDADE DE VENDAS



Parecer Técnico - Velocidade de Vendas - Anexo

Empreendimento	Nº da OS:
----------------	-----------

1- Identificação

Endereço		Complemento	
Bairro	Município	UF	CEP
Construtor		Incorporador	

2 - Características da Região

Localização da Região no Cotexto do Município
 Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Nível de Consolidação da Ocupação do Entorno
 Alto Não merece destaque Baixo

Acessibilidade Viária
 Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Vocação principal da Região em termos de Perfil de Empreendimentos
 Vertical ou Horizontal Residencial ou Comercial ou Outros

Vocação principal da Região em termos de Padrão Construtivo
 Alto Alto/Normal Normal Normal/Baixo Baixo Baixo/Mínimo Mínimo

Fatores Regionais Influenciadores Positivamente
 Orla ou Parque Shopping Universidades
 Estações/Terminalis-Trem/Metrô Indústrias
 Outros: _____

Fatores Regionais Influenciadores Negativamente
 Indústrias Ocupação Subnormal
 Lixão/Aterro Sanitário Índices de Criminalidade
 Outros: _____

Infra-estrutura e Serviços no Entorno do Empreendimento
 Transporte Coletivo Pavimentação Sim
 Satisfatório Não merece destaque Insatisfatório Rede de Esgoto Sim

3 - Características do empreendimento

Compatibilidade do empreendimento com a vocação regional
 Destacadamente compatível Não merece destaque Destacadamente incompatível

Unidades do Empreendimento - Total _____

1 dormitório	<input type="checkbox"/> Kit/Loft	<input type="checkbox"/> Flat/Apart-hotel	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	_____ Unidades
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg Gar.por Unid _____
2 dormitórios	<input type="checkbox"/> Flat/Apart-hotel	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	_____ Unidades	
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg Gar.por Unid _____
3 dormitórios	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	_____ Unidades		
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg Gar.por Unid _____
4 dormitórios	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	_____ Unidades		
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg Gar.por Unid _____
5 ou mais dormitórios	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	_____ Unidades		
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg Gar.por Unid _____
Sala Comercial (Escritório)	_____ Unidades				
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg de Garagem: _____
Loja	_____ Unidades				
Área Média:	_____ m²	_____ m²	_____ m²	_____ m²	Valor Médio - R\$ _____
					Nº médio de Vg de Garagem: _____
Vaga Não Associada	_____ Unidades				Valor Médio - R\$ _____
Lote	_____ Unidades	Área Média: _____ m²	Valor Médio - R\$ _____		
<input type="checkbox"/> Outros:	_____ Unidades	Área Média: _____ m²	Valor Médio-R\$ _____		

Parâmetros Médios Ponderados do Empreendimento
 Nº de Dormitórios **#DIV/0!** Nº de Vagas de Garagem: **#DIV/0!** Área **#DIV/0!** Valor R\$ **#DIV/0!**

Padrão Construtivo do Empreendimento
 Alto Alto/Normal Normal Normal/Baixo Baixo Baixo/Mínimo Mínimo

Quantidade de Elevadores Nº de Pavimentos (prédio ou casas) Condomínio Fechado Sim

Equipamentos (quantidades)
 Quadras Esportivas Piscinas Salões de Lazer Outros:

Localização do Empreendimento no Contexto da Região
 Destacadamente Boa Não merece destaque Destacadamente Ruim

Índice Fiscal Demanda Habitacional Financiamento na aquisição Disponível

Apelo de "Marketing" percebido e/ou associado ao nome do empreendedor
 Destacadamente forte Não merece destaque Destacadamente fraco ou inexistente

4 - Velocidade de Vendas

Mês/Ano Início do período de referência	Mês/Ano Final do período de referência	Nº de Meses do período de referência
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Estágio do Empreendimento ao final do período de referência
 Pré-lançamento Lançamento Em construção Concluído

Diagnóstico inferido de mercado no período de referência
 Aquecido-comprador Não merece destaque Recessivo-vendedor **Indícios de Saturação** Sim

Total de Unidades	Vendas Acumuladas no período de referência	Estoque ao Final do período de referência
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Velocidade de Vendas - VV(Unid/mês) #DIV/0!	Índice de Velocidade de Vendas Mensal - IVV - % #DIV/0!
<input type="text"/>	<input type="text"/>

local e data , de de

Responsável Técnico pelo Trabalho

Representante Legal - Empresa Contratada

Nome:
 CPF:
 CREA:
 Matrícula Empregado CAIXA:

Nome:
 CPF:
 Empresa:
 CNPJ: CREA:

5 - Anexos (indicar a quantidade de folhas)

Informações de mercado/Pesquisa Relatório Fotográfico Complementar Laudo de Avaliação
 Memória de Cálculo/Modelo de Regressão Quadros da NBR 12721 FRE-Ficha R. Empreendim.
 Matriz de Conjugação de Variáveis do Empr. Certidão de Matrícula Mapas/croquis
 Laudo de Análise Outros (descrever):

6 - Fotos (obrigatórias)

<input type="text"/>	<input type="text"/>

7 - Observações

5.7 ANEXO VII - CABEÇALHO DE ANEXO – PARECER – VELOCIDADE DE VENDAS



Parecer Técnico - Velocidade de Vendas - Anexo

Empreendimento

Nº da OS:

**5.8 ANEXO VIII - PEDIDOS DE REVISÃO DAS AVALIAÇÕES APRESENTADAS EM FORMA DE LAUDO
MODELO SIMPLIFICADO**

Solicitação de Revisão de Avaliação

		Grau de sigilo # 00
Solicitante	Nº da OS	Seqüencial

1 - IDENTIFICAÇÃO

Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF
Unidade CAIXA detentora do processo:			
Empresa Contratada:			

2 - Do Cliente para a Unidade CAIXA detentora do processo:

Solicito que seja providenciado a revisão na avaliação do imóvel, sendo de R\$ _____ a minha expectativa de valor.

Justificativas e Observações (Se necessário utilizar 2ª folha):

____ / ____ / ____
Data

Assinatura do cliente:

3 - Da Unidade CAIXA detentora do processo para a Empresa Contratada:

3.1 Favor manifestar-se a respeito do pleito do Cliente.

Funcionário CAIXA responsável:

Nome	Fax ()	Telefone ()
------	------------	-----------------

____ / ____ / ____
Data

Assinatura

4 - Da Empresa Credenciada para a Unidade CAIXA detentora do processo:

O valor será alterado para R\$. _____

O valor original deverá ser mantido. _____

Justificativas e Observações (Se necessário utilizar 2ª folha):

____ / ____ / ____
Data

Assinatura do Responsável

Nome: _____



Solicitação de Revisão de Avaliação

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

5 - Da Unidade CAIXA detentora do processo para a GIDUR:

5.1 Solicitamos a revisão da avaliação tendo em vista o recurso apresentado pelo cliente à decisão da Empresa

___ / ___ / ____
Data

Assinatura do Cliente

Assinatura do Funcionário CAIXA responsável
Nome: _____

6 - Da GIDUR para a Unidade CAIXA detentora do processo:

O valor será alterado para R\$. _____

O valor original deverá ser mantido. _____

OBSERVAÇÕES:

___ / ___ / ____
Data

Assinatura do Responsável GIDUR
Nome: _____

Nº de folhas anexadas:

pelo Cliente: _____, pela empresa: _____,
pela Unidade CAIXA detentora: _____

Observações Complementares.

5.9

ANEXO IX - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE EM PRÉDIO



Laudo de Avaliação - Unidade em Prédio

Grau de sigilo
05

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	---	---

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m
			Fração Ideal	

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avaliada

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento Cobertas Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	_____	_____	_____	_____
Estacionamento	_____	_____	_____	_____
Outros	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____
Divisão interna				

4.2 - Prédio ao qual pertença a unidade avaliada

Usos	Nº de Pavimentos	Nº de Unidades	Nº de Elevadores	Posição
Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Identificação dos Pavimentos	Idade Aparente	

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso		
Global	Itemizada		
Área (m ²)	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ²	Áreas (m ²)	_____	_____
Valor total (R\$)	Valor/m ²	_____	_____
	Produto	_____	_____
	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	_____	_____
Precisão/Fundamentação	Metodologia		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Equação de Regressão			

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
Nome - CREA		Nome	Ciente do Cliente
CPF		CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	



Laudo de Avaliação - Unidade em Prédio

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não
 Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? Sim Não
 Caso aparente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não
 Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
 Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

Laudo de Avaliação - Unidade em Prédio

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

5.10

ANEXO X - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE ISOLADA



Laudo de Avaliação - Unidade Isolada

Grau de sigilo
05

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	---	---

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m
				Fração Ideal

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento Cobertas Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	_____	_____	_____	_____
Estacionamento	_____	_____	_____	_____
Outros	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____
Divisão interna				

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extensão		
Global	Itemizada		
Área (m ²)	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ²	Áreas (m ²)	_____	_____
Valor total (R\$)	Valor/m ²	_____	_____
	Produto	_____	_____
	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	_____	_____
Precisão/Fundamentação	Metodologia		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Equação de Regressão			

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	



Laudo de Avaliação - Unidade Isolada

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
Em caso negativo, justificar: Sim Não

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?
Caso presente, relacionar: Sim Não

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?
Em caso negativo, justificar: Sim Não

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
Nome - CREA			Nome
CPF	Responsável Técnico	CPF	Representante Legal

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente			
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:			
Local/data			Ciente do Gerente
Nome - CREA		Nome	Ciente do Cliente
CPF		CPF	
	Responsável Técnico		Representante Legal

5.11

ANEXO XI - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - UNIDADE ISOLADA TERRENO



Laudo de Avaliação - Unidade Isolada Terreno

Grau de sigilo # 05

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	--

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m
		Fração Ideal		

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento Cobertas Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	_____	_____	_____	Somatório das áreas
Estacionamento	_____	_____	_____	
Outros	_____	_____	_____	
Total	_____	_____	_____	
Divisão interna				

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso		
Global	Itemizada		
Área (m ²)	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ²	Áreas (m ²)	_____	_____
Valor total (R\$)	Valor/m ²	_____	_____
	Produto	_____	_____
	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	_____	_____
Precisão/Fundamentação	Metodologia		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda

Equação de Regressão

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada Terreno

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:

Valorizantes

Desvalorizantes

Nenhum

6 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não

Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

8 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	



Laudo de Avaliação - Unidade Isolada Terreno

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:

Local/data	Nome - CREA CPF	Responsável Técnico	Nome CPF	Representante Legal	Ciente do Gerente
					Ciente do Cliente

5.12

ANEXO XII - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - UNIDADE EM PRÉDIO



**Laudo de Avaliação de Uso Restrito da CAIXA
Unidade em Prédio**

Grau de sigilo

05

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	---	---

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m
			Fração Ideal	

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avaliada

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento
				Cobertas
				Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	_____	_____	_____	_____
Estacionamento	_____	_____	_____	_____
Outros	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____
Divisão interna xxxxxx				

4.2 - Prédio ao qual pertença a unidade avaliada

Usos	Nº de Pavimentos	Nº de Unidades	Nº de Elevadores	Posição
Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Identificação dos Pavimentos	Idade Aparente	

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extensão
Global	Itemizada
Área (m ²)	Terreno
Valor/m ²	Edificação
	Benfeitorias
Valor total (R\$)	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$
Precisão/Fundamentação	Metodologia
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado
Número de ofertas	
Nível de demanda	
Observações xxxxxxxxx	

Empresa/CNPJ:

Local/data	Nome - CREA CPF	Responsável Técnico	Nome CPF	Representante Legal	Ciente do Gerente
					Ciente do Cliente



**Laudo de Avaliação de Uso Restrito da CAIXA
Unidade em Prédio**

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
Em caso negativo, justificar: Sim Não

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?
Caso apresente, relacionar: Sim Não

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?
Em caso negativo, justificar: Sim Não

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

Laudo de Avaliação de Uso Restrito da CAIXA Unidade em Prédio

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade X	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:			
Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474 (reclamações não solucionadas e denúncias)

caixa.gov.br



Laudo de Avaliação de Uso Restrito CAIXA
Unidade Isolada

Grau de sigilo
05

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	---	---

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m
				Fração Ideal

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento Cobertas Descobertas
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas
Unidade	_____	_____	_____	_____
Estacionamento	_____	_____	_____	_____
Outros	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____
Divisão interna				

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extensão		
Global	Itemizada		
Área (m ²)	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Valor/m ²	Áreas (m ²)	Valor/m ²	_____
Valor total (R\$)	Produto	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$	_____
Precisão/Fundamentação	Metodologia		
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Observações sobre o Mercado			

Empresa/CNPJ:

Local/data	Nome - CREA CPF	Responsável Técnico	Nome CPF	Representante Legal	Ciente do Gerente
					Ciente do Cliente



**Laudo de Avaliação de Uso Restrito da CAIXA
Unidade Isolada**

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não
Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? Sim Não
Caso presente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não
Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data	Nome - CREA CPF Responsável Técnico	Nome CPF Representante Legal	Ciente do Gerente
			Ciente do Cliente



Laudo de Avaliação de Uso Restrito da CAIXA Unidade Isolada

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto	Linha		
Fonte	Nº do processo		
Nome do Cliente	Logradouro		
Endereço do Imóvel	Outros Complementos		
Bairro	Cidade	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:			
Local/data	Nome - CREA CPF	Nome CPF	Ciente do Gerente
	Responsável Técnico	Representante Legal	Ciente do Cliente

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474 (reclamações não solucionadas e denúncias)

caixa.gov.br

5.14 ANEXO XIV - LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - UNIDADE ISOLADA TERRENO



Laudo de Avaliação de Udo Restrito da CAIXA
Unidade Isolada Terreno

Grau de sigilo
05

Solicitante	Nº da OS	Seqüencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--	---	---

3 - TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	
Área m ²	Frente m	Fundos m	Lado Esquerdo m	Lado Direito m	Fração Ideal

4 - EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade Avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição	
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento Cobertas Descobertas	
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas	Somatório das áreas
Unidade	_____	_____	_____	_____	_____
Estacionamento	_____	_____	_____	_____	_____
Outros	_____	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____	_____
Divisão interna					

5 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso			
Global	Itemizada	Terreno	Edificação	Benfeitorias
Área (m ²)	Áreas (m ²)	_____	_____	_____
Valor/m ²	Valor/m ²	_____	_____	_____
Valor total (R\$)	Produto	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$		
Precisão/Fundamentação	Metodologia			
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda	
Observações				
Empresa/CNPJ:				
Local/data	Nome - CREA	Nome	Cliente do Gerente	
	CPF	CPF	Cliente do Cliente	
	Responsável Técnico	Representante Legal		

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada Terreno

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

6 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim Não

7 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
------------------	--------	---------

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
 Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

8 - OBSERVAÇÕES

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
	Nome - CREA	Nome	Ciente do Cliente
	CPF	CPF	
	Responsável Técnico	Representante Legal	

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada Terreno

Solicitante	Nº da OS	Sequencial
-------------	----------	------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto		Linha	
Fonte		Nº do processo	
Nome do Cliente		Logradouro	
Endereço do Imóvel		Outros Complementos	
Bairro	Cidade	Município	UF

Levantamento Fotográfico

Empresa/CNPJ:

Local/data			Ciente do Gerente
Nome - CREA	Responsável Técnico	Nome	Ciente do Cliente
CPF		CPF	
		Representante Legal	