

**DOM DE 30/12/2020**

**INSTRUÇÃO NORMATIVA SEFAZ/DRM Nº 019/2020**

**PUBLICADO NO DOM DE 23 DE DEZEMBRO DE 2020**

**REPUBLICADO POR TER SAÍDO COM INCORREÇÃO**

Disciplina os procedimentos do Decreto 33.400/2020, referentes às avaliações especiais e institui o Manual de Orientações Técnicas, contendo os critérios para a elaboração dos laudos de avaliação das unidades imobiliárias, na forma que indica.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, no uso das atribuições, de acordo com o disposto no art. 5º do Decreto nº 33.400/2020, de 18 de dezembro de 2020,

**RESOLVE:**

Art. 1º Ficam estabelecidos os critérios técnicos com o objetivo de padronizar os procedimentos de Avaliação Especial das unidades imobiliárias e de elaboração dos respectivos laudos de avaliação no âmbito desta Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ.

Parágrafo único. Quando da elaboração de avaliação especial das unidades imobiliárias, caberá ao setor competente observar e cumprir as diretrizes básicas estabelecidas no presente Manual de Orientações Técnicas, que constituem os Anexos I e II desta Instrução Normativa.

Art. 2º Quando se tratar de unidades imobiliárias com a base de cálculo divergente do valor de mercado, após os procedimentos de Avaliação Especial, será aplicado o Fator de Valorização ou Desvalorização do Valor Venal - FAV, conforme previsto no art. 68, III, §8º da Lei nº 7.186/2006.

Parágrafo único. Quando se tratar de novas unidades imobiliárias a serem implantadas no Cadastro Imobiliário, através de processo de lançamento com Alvará de Habite-se, será aplicado o Fator de Valorização do Valor Venal, nos seguintes casos:

I - as unidades imobiliárias do Tipo 1 Residencial Vertical do padrão B5 ou superior, com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

II - as unidades imobiliárias do Tipo 2 Residencial Horizontal do padrão C5 ou superior, com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

III - as unidades imobiliárias do Tipo 3 Não Residencial Vertical do padrão A5 ou superior;

IV - as unidades imobiliárias do Tipo 4 Não Residencial Horizontal do padrão A5 ou superior;

V - as unidades imobiliárias com características construtivas singulares de empreendimentos.

Art. 3º A critério da Administração Tributária, as unidades imobiliárias com características construtivas singulares de empreendimentos poderão ser incluídas em procedimento de Avaliação Especial.

§1º Estão sujeitas ao procedimento de Avaliação Especial, as seguintes unidades imobiliárias com características construtivas singulares:

I - estádio e arena de futebol;

II - centro de convenções;

III - clubes sociais e recreativos;

IV - terminais e estações de transporte rodoviário, coletivo, metroviário, portuário, aeroviário, ferroviário, intermodal, marítimo, atracadouros e marinas.

§2º Compete à Coordenadoria de Cadastros - CCD da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ a elaboração da relação dos empreendimentos previamente selecionados para inclusão das unidades imobiliárias a que se referem os arts. 2º e 3º, em procedimento de Avaliação Especial.

Art. 4º O disposto nesta IN aplica-se, no que couber, aos serviços de avaliação de imóveis prestados por empresas credenciadas à SEFAZ, com o objetivo de verificar a sua adequação e cumprimento quanto às orientações contidas no Manual de Orientações Técnicas.

Art. 5º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, 22 de dezembro de 2020.

**PAULO GANEM SOUTO**  
Secretário Municipal da Fazenda

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM DE  
30/12/2020**

## **ANEXO I**

### **INSTRUÇÃO NORMATIVA SEFAZ/DRM Nº 019/2020**

#### **MANUAL DE ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO ESPECIAL**

##### **1. DA FINALIDADE DAS AVALIAÇÕES ESPECIAIS.**

**1.1.** Avaliação das unidades imobiliárias para fins de tributação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV.

##### **2. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS.**

**2.1** Além dos critérios técnicos de avaliação previstos na Lei nº 7.186/2006 e sua legislação complementar, poderão ser utilizadas as seguintes normas avaliatórias nos procedimentos de Avaliação Especial e nos respectivos Laudos de Avaliação:

###### **2.1.1** Associação Brasileira de Normas Técnicas:

NBR 14.653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais - Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral;

**2.1.2** NBR 14.653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos - Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;

**2.1.3** NBR 14.653-4 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos - Fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos.

##### **3. DAS ETAPAS DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO ESPECIAL.**

**3.1.** O procedimento de Avaliação Especial deverá ser executado pelo Setor de Mapa de Valores - SEMAP, unidade especializada da Coordenadoria de Cadastros - CCD da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ de acordo com as seguintes etapas:

**3.1.1.** Planejamento;

**3.1.2.** Vistoria;

**3.1.3.** Pesquisa de Mercado;

**3.1.4.** Escolha e aplicação da metodologia;

**3.1.5.** Conclusão.

#### **4. DO PLANEJAMENTO.**

**4.1** A etapa do planejamento tem como objetivo definir o escopo e a finalidade da avaliação, assim como a análise da documentação e de dados cadastrais disponíveis sobre o imóvel a ser avaliado.

#### **5. DA VISTORIA.**

**5.1** Sempre que for necessário, deverá ser realizada a vistoria in loco, com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel a ser avaliado e sua adequação ao seu segmento de mercado.

#### **6. DA PESQUISA DE MERCADO.**

**6.1.** A pesquisa da situação mercadológica tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel a ser avaliado esteja inserido.

**6.2.** Na fase de coleta de dados deverá ser considerada a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos comparáveis ao imóvel a ser avaliado;

**6.3.** Deverão ser levantadas as características relevantes dos dados de mercado coletado;

**6.4.** As fontes de informação utilizadas na pesquisa deverão ser certificadas, de modo a aumentar a confiabilidade dos dados pesquisados;

**6.5.** Na análise e no diagnóstico do mercado deverão ser consideradas as características relacionadas ao imóvel a ser avaliado e sua circunvizinhança, assim como estudo dos indicadores de mercado que sejam relevantes para explicar a formação do valor do imóvel;

**6.6.** As referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas, dando-se preferência para os dados das transações imobiliárias do ITIV efetivamente realizadas;

**6.7.** Os dados de oferta de venda são indicações importantes do valor de mercado e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com os dados de transações imobiliárias realizadas.

**6.8.** Para a pesquisa de valores de mercado do imóvel a ser avaliado, utilizar as seguintes informações e fontes de pesquisa:

**6.8.1.** Os dados das transações imobiliárias efetuadas e constantes das guias do ITIV;

**6.8.2.** As informações constantes do cadastro imobiliário municipal;

**6.8.3.** As ofertas de vendas de imóveis veiculadas em sites e aplicativos especializados em ofertas e anúncios, imobiliárias, incorporadoras e outros meios onde os mesmos sejam amplamente divulgados;

**6.8.4.** As informações geradas por outros órgãos da Administração Pública, agentes financeiros e seguradoras;

**6.8.5.** As informações e pesquisas divulgadas por órgãos de classe, associações e entidades relacionadas ao mercado imobiliário;

**6.8.6.** As declarações de atividades imobiliárias prestadas pelas construtoras, incorporadoras, imobiliárias, administradoras de imóveis, leiloeiros oficiais e outras pessoas físicas ou jurídicas que atuem no mercado imobiliário;

**6.8.7.** Outras fontes que sejam consideradas pertinentes.

## **7. DA ESCOLHA E APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.**

**7.1.** A metodologia de avaliação aplicável será definida em função, basicamente, da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada no Laudo de Avaliação.

**7.2.** Na escolha do Método Avaliatório, procurar o que melhor se adequa ao objetivo da avaliação e ao imóvel a ser avaliado.

**7.3.** Deve-se utilizar, preferencialmente, o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser o que melhor espelha o comportamento de mercado. Neste caso, deverão ser apresentados os dados detalhados das amostras dos imóveis comparáveis em quantidade suficiente para representar com segurança o valor de mercado.

**7.4.** Na hipótese de utilização do Método Evolutivo, o Fator de Comercialização (FC) deverá ser fundamentado e detalhadamente explicitado no Laudo de Avaliação.

## **8. DA CONCLUSÃO.**

**8.1.** Após a obtenção do conjunto de dados obtidos na Vistoria física e na Pesquisa de mercado, deverá ser realizado o tratamento estatístico, às verificações necessárias e à análise e interpretação dos resultados para alcançar o resultado final e apresentá-lo sob a forma de Laudo de Avaliação.

**8.2.** Justificar o valor final encontrado, por meio da apresentação da metodologia aplicada e de todos os elementos utilizados para a obtenção do valor venal do imóvel avaliando.

## **9. DOS MÉTODOS AVALIATÓRIOS:**

**9.1** De acordo com as Normas Avaliatórias da ABNT - NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-4, podem ser utilizados os seguintes métodos:

**9.1.1** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: A identificação do valor de mercado do bem é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, analisando-se os elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel a ser avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos aplicáveis ao método, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

**9.1.2** Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se os cenários viáveis para execução e comercialização do produto. Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-los em outro empreendimento. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais.

**9.1.3 Método Evolutivo:** Indicado para obter o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao imóvel a ser avaliado. Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel a ser avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização. Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo Método Involutivo; já as benfeitorias devem ser apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação dos custos.

**9.1.4 Método da Capitalização da Renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações onde não existam condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação for a identificação do valor econômico. É o método recomendado para empreendimentos de base imobiliária.

**9.1.5 Método para Quantificação do Custo do Bem:** Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo do bem. Consiste em determinar o valor dos melhoramentos e benfeitorias, por meio da elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as parcelas que compõem o valor final do imóvel avaliado.

**9.1.6 Método Comparativo Direto de Custo:** Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado;

**9.1.7 Método da Quantificação de Custo:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo

unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

## **10. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

**10.1** O Laudo de Avaliação deverá ser: Claro, Objetivo e Conclusivo.

**10.2** O Grau de Fundamentação e Precisão exigido será explicitado no laudo;

**10.3** A Modalidade do Laudo deverá ser o Completo, contendo em sua totalidade as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável.

**10.4** Requisitos Mínimos: em conformidade com as Normas Avaliatórias, o Laudo de Avaliação deverá conter as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável e deve apresentar, no mínimo, os seguintes itens:

**10.4.1** Identificação do Proprietário do Imóvel/Contribuinte;

**10.4.2** Finalidade e Objetivo da Avaliação;

**10.4.3** Identificação e Caracterização do Imóvel a Ser Avaliado:

**10.4.3.1** Caracterização da região: usos predominantes e potenciais no entorno; Infraestrutura (água, esgotos pluvial e sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, gás canalizado etc.); Serviços públicos e comunitários (pavimentação, transporte público, comércio, rede bancária, educação, saúde, segurança, lazer etc.); Caracterização física (relevo, solo e condições ambientais).

**10.4.3.2** Caracterização do terreno: Área e dimensões dos lados (frente, fundos e laterais) do terreno; Forma geométrica; Situação do terreno em relação à quadra (meio de quadra, esquina, quadra inteira); Posição em relação ao nível do logradouro (no nível, acima, abaixo); Inclinação/relevo (plano, semiplano, aclone, declive, acidentado etc.); Superfície (seco, brejoso, alagável, outros); Uso atual e vocação; Servidões existentes ou previstas (informar tipo e dimensões); Áreas de preservação permanente; Outras restrições físicas e legais ao aproveitamento.

**10.4.3.3** Caracterização da edificação ou unidade: Tipo (casa, apartamento, loja, prédio, galpão, outros); Nº de pavimentos; Idade do imóvel; Padrão de construção; Estado de

conservação; Nº de vagas de estacionamento (cobertas ou descobertas); Áreas averbadas; Áreas não averbadas; Uso.

**10.4.3.4** Caracterização das edificações e benfeitorias: Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível; Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental; Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;

**10.4.4** Indicação Dos Métodos e Procedimentos Utilizados:

**10.4.4.1** Indicação da metodologia utilizada com justificativa da escolha e também o detalhamento da identificação das variáveis do modelo.

**10.4.5** Pesquisas de Valores de Mercado:

**10.4.5.1** Análise da situação mercadológica;

**10.4.5.2** Fontes de consulta (com a indicação de nomes, telefones de contato, e-mail etc.);

**10.4.5.3** Data de obtenção dos dados.

**10.4.6** Especificação da Avaliação:

**10.4.6.1** Indicar a especificação atingida em relação à fundamentação e precisão exigida pela norma

**10.4.7** Resultado da Avaliação:

**10.4.7.1** Deverá ser apresentado o valor venal do imóvel devidamente justificado.

**10.4.8** Identificação do Responsável Pela Avaliação.

**10.4.9** Local e Data Da Avaliação

## **ANEXO II**

### **CONCEITOS:**

**Avaliação de bens:** análise técnica realizada, 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;

**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, o aspecto arquitetônico, padrão, conservação, área, divisão interna;

**Características extrínsecas do imóvel:** aspectos do imóvel ligados ao logradouro, à região, assim como ao contexto em que se insere em termos, por exemplo, de mercado, economia, etc;

**Dano Físico de Imóvel:** Dano constatado no imóvel decorrente de vícios construtivos, ação humana delituosa ou não, omissão humana, por exemplo, em relação à manutenção preventiva ou corretiva, agentes da natureza, entre outros;

**Especificação da avaliação:** classificação da avaliação em relação aos graus de fundamentação e precisão resultantes;

**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 as normas e posturas locais ou 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;

**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;

**Laudo Simplificado:** é o que contém de forma resumida os requisitos previstos pela NBR 14.653 e suas partes;

**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; Unidade Isolada: unidade imobiliária autônoma não condominial;

**Unidade assemelhada:** 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);

**Valor venal de mercado:** 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;

**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 de correção difícil e onerosa.