

Processo	Código	Folha nº
<b>Gestão de Contratos e Convênios</b>	<b>D.SUBD.12</b>	<b>1/2</b>

O estudo comparativo a ser encaminhado pelo Oficial de Justiça, necessita de solicitação prévia, por meio de Ofício elaborado pelo servidor designado pelo Subdiretor Geral, via *intrajus*, sem necessidade de conferência, ou assinatura deste.

É considerado válido o Estudo Comparativo que possua os seguintes requisitos mínimos:

### ESTUDO COMPARATIVO – REQUISITOS MÍNIMOS

Deverão ser apresentados laudos completos, contendo no mínimo os seguintes itens:

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.**

**2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.**

**3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.**

**4. NORMAS OBSERVADAS.**

- \* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- \* Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005
- \* Observância a Lei Federal n.6.496 de 07/12/1977
- \* outras

**5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEMAVALIADO**

- a) Endereço completo do imóvel, contendo mapa de localização.
- b) Caracterização da região
  - Usos predominantes e potenciais no entorno (residencial familiar, residencial multifamiliar, comercial, industrial, rural);
  - Infra-estrutura (água, esgotos pluvial e sanitário, energia elétrica, iluminação, telefonia, informação, gás canalizado);
  - Serviços públicos e comunitários (pavimentação, transportes coletivos, comércio, rede bancária, educação, saúde, lazer);
  - Caracterização física (relevo, solo e condições ambientais);
- c) Caracterização do terreno
  - Área e dimensões dos lados (frente, fundos, laterais) do terreno;
  - Forma geométrica;
  - Situação do terreno em relação à quadra (meio de quadra, esquina, quadra inteira, outros);
  - Posição em relação ao nível do logradouro (no nível, acima, abaixo);
  - Inclinação / relevo (plano, semi-plano, aclave, 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;
- d) Caracterização da edificação ou unidade
  - Tipo (casa, apartamento, loja, prédio, galpão, outros);
  - N.º de pavimentos;
  - Posição no terreno ou na edificação (se unidade, apartamento, escritório etc.);
  - Fração ideal do terreno atribuída à unidade avalianda, quando for o caso;
  - Idades efetiva e aparente;
  - Padrão de acabamento;
  - Estado de conservação;

Processo	Código	Folha nº
<b>Gestão de Contratos e Convênios</b>	<b>D.SUBD.12</b>	<b>2/2</b>

- Detalhes construtivos relevantes (cobertura da edificação, material das alvenarias etc.);
- N.º de vagas de estacionamento cobertas ou descobertas (p/ residências e imóveis comerciais);
- Áreas averbadas;
- Áreas não averbadas;
- Uso (residencial, comercial, industrial, misto, outros);e
- Condições de ocupação.

### 6. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS (com justificativa da escolha)

### 7. PESQUISAS DE VALORES, informando:

- a) Fontes de consulta (nomes, telefones de contato, e-mail);
- b) No caso de bens imóveis, os endereços e a descrição dos imóveis que compuseram a amostra;
- c) Data de obtenção dos dados.

### 8. LOCAL E DATA DA AVALIAÇÃO

### 9. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO. Observância a Lei Federal n. 07/12/1977

### 10. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA A SER ANEXADA AO LAUDO

- a) Cópia da ART quitada dos profissionais responsáveis pela avaliação;
- b) Para todos os imóveis: cópia do título de propriedade e certidão de ônus reais atualizada;
- c) Imóveis residenciais / comerciais / industriais: cópia do espelho do último IPTU;
- d) Imóveis rurais: cópia do espelho do último ITR e do CCIR;
- e) Máquinas e equipamentos: cópia das notas fiscais de aquisição dos bens;
- f) Relatório fotográfico dos bens avaliados e, sempre possível, dos elementos da amostra; e
- g) É recomendável a apresentação de planta de localização / situação dos imóveis avaliados.

Histórico de Alterações			
Data	Revisão	Descrição das alterações	Aprovação
05/10/2016	00	Validação pelo Gestor	Walter da Silva Santos