

Legislação

Resolução - 057/94

RESOLUÇÃO Nº 057, DE 24 DE MARÇO DE 1994

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU em sua 49ª Reunião Ordinária, realizada em 24 de março de 1994,

CONSIDERANDO o relatório apresentado pelo Grupo de Trabalho constituído pela Portaria 153/93/SEMP/LA/S - processo administrativo n.º 02.004.261-93*50,

CONSIDERANDO ser necessário disciplinar as ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS para elaboração de LAUDO DE AVALIAÇÃO em Operação Interligada,

RESOLVE:

O laudo de avaliação em Operação Interligada deve necessariamente:

1. respeitar as normas consagradas da Avaliação de Imóveis previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a N.B. 502/77 e NBR 5676/80 pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia - IBAPE e pelas Normas para Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Municipal da Capital (1975).

2. apresentar-se com fundamentação suficiente e precisa de acordo com o previsto nas normas consagradas, que condicionam a precisão de uma avaliação à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, sendo esses aspectos definidos pelos seguintes pontos:

2.1 - quanto à coleta e tratamento da amostra:

a) completa identificação e descrição das características dos dados coletados, sendo exigida uma amostra de no mínimo cinco elementos representativos da situação do imóvel avaliando, após o saneamento da média;

b) explicitação das fórmulas utilizadas, identificação das variáveis, parâmetros e coeficientes envolvidos nas planilhas e memórias de cálculo;

c) contemporaneidade dos dados, não sendo considerados utilizáveis elementos coletados num prazo superior a doze meses da data do laudo apresentado;

d) grau de semelhança das referências entre si e com o imóvel avaliando, no que diz respeito à localização no contexto urbano, destinação, grau de aproveitamento e características físicas, só sendo admissível o cômputo de pesquisas de opinião em caso comprovado de insuficiência de dados semelhantes ao do imóvel, devendo a média desta pesquisa constituir apenas um dos elementos da amostra;

e) identificação, diversificação e idoneidade das fontes de informação, mesmo em se tratando de pesquisa de opinião;

f) adequação do tratamento estatístico-matemático dos dados, não sendo aceitáveis elementos cujos índices de transporte (valores dos lançamentos fiscais ou os índices da Planta Genérica) superem o dobro ou sejam inferiores à metade do imóvel avaliado;

g) técnica correta de homogeneização dos dados apresentados, devendo estar bem explicitado o tipo de “região” a que pertence o imóvel e a correta utilização dos fatores estabelecidos para a respectiva “região”, conforme identificação nas normas;

h) técnica correta de amostragem, dando-se preferência a terrenos vagos ou em caso de terreno com construção, aqueles onde as mesmas não apresentem valor comercial.

2.2 - quanto à metodologia empregada:

a) adequação da metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel na situação atual (características do imóvel e o respectivo valor de mercado) e na situação futura, tendo em vista, as modificações concedidas (mudanças de uso, alteração de coeficiente, recuos, isenção de círculo, etc.);

b) explicitação dos critérios utilizados, bem como dos parâmetros e variáveis considerados na valorização do terreno, em função de todos os benefícios ou exceções concedidas;

c) aplicação de pelo menos dois critérios usuais para avaliação do imóvel pós-benefício, tais como os já consagrados empiricamente, da “valorização do terreno” e do “terreno virtual”, conforme definido no Edital de Chamamento;

d) apresentação, quando julgado necessário, do método involutivo para obtenção do valor residual do terreno, contendo todas as informações relativas ao perfil do empreendimento, estimativa de custos, expectativa de receita e de lucro;

e) apresentação, quando julgado necessário, de valores de oferta de cotas de terreno de empreendimentos comparáveis ao caso analisado.

24 de março de 1994

CLÁUDIO LEMBO

Presidente da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU