

CRENCIAMENTO AGERIO Nº 001/2019

Credenciamento de pessoas físicas e/ou jurídicas para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, em caráter temporário, sempre que houver interesse previamente manifestado pela AgeRio

Esclarecimento nº 04

1 Pergunta (30/08/2019):

“(...) Prezados

Algumas Dúvidas:

Embora a abrangência territorial dos imóveis objeto do credenciamento seja nacional, poderá a empresa credenciada limitar sua atuação ao Estado do Rio de Janeiro ou ao município do Rio de Janeiro?

Os laudos a serem apresentados para imóveis urbanos residenciais ou comerciais serão na forma de laudo simplificado, ou completo, ou definido a cada caso na ocasião da emissão da OS ?

Sem mais para o momento,

Att (...)”

RESPOSTA:

Prezados Srs.,

1 A Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. – AgeRio, instituição financeira de fomento fiscalizada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, sociedade de economia mista cuja personalidade jurídica é de direito privado, dotada de orçamento empresarial próprio e autonomia administrativa e financeira, por intermédio de sua Comissão Permanente de Licitação – CPL, apresenta as respostas aos esclarecimentos formulados pelo interessado:

a) Relativamente à questão nº 1, nos termos do item 2.3 do Edital de Credenciamento AgeRio nº 001/2019, a abrangência territorial dos imóveis é nacional, pelo que o credenciado poderá ser convocado pela AgeRio para avaliar imóveis localizados em todo o território nacional, não podendo limitar a sua atuação ao Estado do Rio de Janeiro ou ao Município do Rio de Janeiro.

Para fundamentar a resposta acima, segue o item 2.3 do Edital de Credenciamento AgeRio nº 001/2019:

“2.3 A abrangência territorial dos imóveis, objeto do presente credenciamento, é nacional. Caso o imóvel a ser avaliado esteja localizado fora do Estado do Rio de Janeiro, a AgeRio arcará com as despesas de deslocamento (transporte e estadia) do contratado, desde que estas estejam dentro do valor total estimado para o presente processo de credenciamento e que estejam dentro dos parâmetros de mercado a serem obrigatoriamente verificados pela AgeRio.”

b) Em relação à questão nº 2, esclarecemos que o laudo deverá ser apresentado na forma completa e deverá conter os requisitos previstos no item 2.1.1 do Termo de Referência (Anexo I ao Edital de Credenciamento AgeRio nº 001/2019), a seguir:

“2.1.1 O Laudo de Avaliação deverá ser impresso em cores, ser fornecido também em meio digital uma versão assinada, rubricada, com numeração de páginas, escaneada, devendo ser enviado em arquivo único limitando sua capacidade de armazenamento em 25 MB, no caso de envio por e-mail, exigindo do credenciado completo domínio das ferramentas de informática necessárias para todas as finalidades inerentes ao serviço, e deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) **Adequada caracterização do bem avaliando, de acordo com o item 7.3 da NBR 14653-1 e com o item 4.3.2 da NBR 13752, em especial o item 4.3.2.2, indicando materiais de acabamento, plantas com dimensões, áreas, utilidades, relatório fotográfico, utilização do imóvel, entre outros;**
- b) **Apresentação do laudo conforme modelo fornecido pela AgeRio;**
- c) **Descrição e caracterização da região;**
- d) **Diagnóstico sobre o mercado, indicando se nas condições de mercado estudadas o imóvel tem potencial de venda;**
- e) **Metodologia da pesquisa, bem como a descrição de cada elemento de amostra com endereço completo, área total e área de cada pavimento, valor ofertado para venda e aluguel, origem da informação, foto e o valor de todos os atributos dos elementos amostrais contemplados no modelo;**
- f) **Adotar metodologias de avaliação indicadas na norma ABNT NBR 14653 para determinação dos valores de venda e aluguel;**
- g) **Descrição completa das variáveis ou fatores, com critérios objetivos e claros para a atribuição dos valores que os mesmos assumem e sua relevância para o modelo adotado;**

- h) Apresentação de todos os dados estatísticos, modelos pesquisados, modelo adotado, amostra pesquisada, amostra utilizada no modelo, testes de significância, testes de hipóteses, análise dos resíduos, tabelas, gráficos;**
- i) Informação e justificativa sobre o grau de fundamentação e precisão da avaliação com a apresentação da tabela de enquadramento com a pontuação atingida;**
- j) Croqui de localização;**
- k) Cópia da documentação do imóvel;**
- l) Legislação vigente aplicável ao imóvel;**
- m) Tratamento de dados e identificação do resultado: explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme NBR 14653-2:2011;**
- n) No caso de adoção do método comparativo direto de dados de mercado, identificação das imobiliárias ou das outras fontes de informação de dados de cada elemento da amostra do mercado, bem como o endereço completo de cada elemento da amostra do mercado.”**