



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

MANUAL NORMATIVO DE CREDENCIAMENTO DE AVALIADORES

SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	2
OBJETIVO.....	3
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
CAPÍTULO I - DO CREDENCIAMENTO DE AVALIADORES.....	3
1. DO CREDENCIAMENTO.....	3
CAPÍTULO II - DA DISTRIBUIÇÃO DE SERVIÇO.....	5
2. DA DISTRIBUIÇÃO.....	5
2.1. PROCEDIMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	5
CAPÍTULO III – DA CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS.....	7
3. DA CONTRATAÇÃO.....	7
CAPÍTULO IV – DO RECEBIMENTO DE SERVIÇOS.....	8
4. DEFINIÇÕES.....	8
4.1. MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....	8
4.2. TRATAMENTO DE DADOS.....	8
4.3. DO RECEBIMENTO.....	9
4.4. LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO.....	13
4.5. FISCALIZAÇÃO.....	14
CAPÍTULO V - DO DESCREDENCIAMENTO DE AVALIADORES.....	17
5. DA MOTIVAÇÃO.....	17
6. MODELO BIZAGI.....	18
ANEXO I – ORDEM DE SERVIÇO.....	19



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

PREFÁCIO

TÍTULO

MANUAL NORMATIVO DE CREDENCIAMENTO DE AVALIADORES

UNIDADE GESTORA

GCR - GERÊNCIA DE CONTROLE E REGISTRO

PÚBLICO ALVO

Diretoria Executiva

Diretoria de Investimentos

Gerência de Controladoria

Gerência de Controle Interno e Auditoria

Gerência de Controle e Registro

Coordenadoria de Engenharia

LEGISLAÇÃO UTILIZADA

ORIENTAÇÃO NORMATIVA MPS/SPS Nº. 02, DE 31 DE MARÇO DE 2009.

NORMA ABNT/NBR 14653-1

NORMA ABNT/NBR 14653-2



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

OBJETIVO

Este manual normativo tem o objetivo de estabelecer os procedimentos a serem adotados para credenciar, descredenciar, distribuir, receber e fiscalizar os serviços de avaliação dos imóveis pertencentes à carteira imobiliária do Rioprevidência.

DISPOSIÇÕES GERAIS

I - O processo de credenciar, descredenciar, distribuir, contratar, receber e fiscalizar serviços de avaliação imobiliária deverá, necessariamente, seguir o descrito neste Manual.

II - A competência para a proposição de alterações no conteúdo deste normativo é da Gerência de Controle e Registro e da Diretoria de Investimentos, devendo ser submetida à aprovação da Gerência de Controle Interno e Auditoria e ratificada pela Diretoria Executiva do Rioprevidência.

CAPÍTULO I

DO CREDENCIAMENTO DE AVALIADORES

1. DO CREDENCIAMENTO

1.1. O Credenciamento será iniciado a partir da publicação do Edital de Credenciamento no Diário Oficial, Jornal de grande circulação e no site do Rioprevidência.

1.2. Os interessados deverão apresentar à Comissão Especial de Credenciamento de Avaliadores, toda a documentação exigida para qualificação técnica, habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação econômico-financeira e cumprimento do disposto no inciso XXIII do artigo sétimo da Constituição Federal - CF em conformidade com o Edital de Credenciamento.

1.3. A Comissão Especial de Credenciamento de Avaliadores receberá a documentação e registrará a entrega em ata para posterior análise. Após o julgamento, o interessado será convocado para nova reunião, na qual será deferido ou não a sua habilitação, sendo o resultado registrado em nova ata. O processo será encaminhado à consideração do Gerente de Controle e Registro, que declarará o credenciamento do habilitado com vistas ao Diretor de



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Administração e Finanças do Rioprevidência para fins de homologação e publicação do credenciamento.

1.4. Caso seja indeferido o credenciamento pela Comissão Especial de Credenciamento de Avaliadores, será dado o prazo de até dez dias úteis ao interessado, a contar da reunião de julgamento de habilitação, para apresentação de nova documentação ao Rioprevidência. Havendo necessidade de apresentação de documentos suplementares, o interessado somente será declarado credenciado após a aprovação de toda a documentação.

1.5. Após a homologação, a GCR emitirá ofício ao candidato informando-o sobre o deferimento, ficando o credenciado aguardando a convocação para o sorteio de distribuição de serviços.

1.6. É de responsabilidade do credenciado efetuar o cadastro no SIGA e ter conta bancária do Banco Bradesco.

1.7. O interessado perderá a sua condição de credenciado até a contratação, caso o Rioprevidência tiver conhecimento de fato ou circunstância superveniente, quanto as Condições de Credenciamento, Habilitação e Qualificação Técnica conhecido após o julgamento de sua habilitação.

1.8. A relação atualizada dos credenciados será publicada na página da internet do Rioprevidência.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CAPÍTULO II

DA DISTRIBUIÇÃO DE SERVIÇOS

2. DA DISTRIBUIÇÃO

2.1. PROCEDIMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO

2.1.1. As etapas do processo de distribuição de serviços de avaliação imobiliária para os imóveis do Rioprevidência devem ser necessariamente executadas respeitando a ordem descrita neste manual.

2.1.2. Os credenciados serão convocados por meio de publicação no DOERJ, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, para a distribuição dos serviços relativos aos imóveis a serem avaliados. Na convocação constará data, horário e local em que será realizado o procedimento de distribuição de serviços.

2.1.3. A distribuição de serviços se dará mediante sorteio.

2.1.4. A ordem de prioridade dos imóveis a serem avaliados pelos credenciados será aprovada pelo Diretor de Administração e Finanças.

2.1.5. Após o sorteio de distribuição, será firmado contrato de prestação de serviços entre as partes, e, após a assinatura de contrato, a entrega dos serviços sorteados será realizada por meio de ordem de serviço (Anexo I).

2.1.6. Quando, por interesse do Rioprevidência, for distribuído um segundo serviço para um mesmo credenciado, a contagem do prazo de entrega do laudo de avaliação do segundo imóvel iniciará a partir do término do prazo do primeiro. Este mesmo modelo será adotado se mais imóveis forem distribuídos conjuntamente a um mesmo credenciado por interesse do Rioprevidência.

2.1.7. Somente será permitida a permuta de imóveis distribuídos no momento do sorteio antes de finalizada a sessão, sob a concordância de todos os credenciados presentes.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

2.1.8. Somente serão recebidos pelo Rioprevidência laudos referentes aos imóveis distribuídos nos moldes deste manual.

2.1.9. Salvo nas situações de caso fortuito ou força maior ou impedimento em virtude de laços de parentesco, a recusa explícita ou tácita de realizar avaliação por parte do credenciado ensejará seu descredenciamento.

2.1.10. Cada interessado que impetrar um pedido de requerimento para credenciamento terá seu próprio processo administrativo instaurado para tratar da sua habilitação ou inabilitação. E, sendo credenciado, constará no mesmo, a distribuição ao qual ele participar e posterior contrato administrativo oriundo da distribuição.

2.1.11. Todas as informações e os documentos referentes ao credenciamento e à distribuição dos serviços de avaliação deverão ser anexados ao respectivo processo administrativo instaurado quando do credenciamento do avaliador.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CAPÍTULO III

DA CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS

3 DA CONTRATAÇÃO

3.1. Após a realização do sorteio, o credenciado será convocado a realizar a assinatura de Contrato de Prestação de Serviços, que terá de ser publicado em Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro.

3.2. O Contrato de Prestação de Serviços terá como objeto os imóveis oriundos da distribuição feita através de sorteio.

3.3. Será instaurado processo administrativo para cada credenciado, a cada distribuição de serviços, dado que para cada distribuição será elaborado novo Contrato de Prestação de Serviços.

3.4. Somente após a homologação e publicação do contrato serão enviadas aos credenciados as Ordens de Serviços constando a prioridade que os serviços devem ser entregues, e os seus respectivos prazos.

3.5. A não obediência injustificada aos prazos estipulados em Edital e discriminados na Ordem de Serviço, acarretará o descredenciamento do contratado, e, posteriormente, a rescisão contratual.

3.6. Fica o credenciado na obrigação de atender posteriores determinações do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro ou do Rioprevidência quanto aos serviços entregues pelo(a) contratado(a).



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CAPÍTULO IV

DO RECEBIMENTO DE SERVIÇOS

4 DEFINIÇÕES (De acordo com as normas ABNT 14653-1 e 14653-2)

4.1. Métodos Utilizados na Avaliação de Imóveis

4.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.1.2. 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 cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

4.1.3. Método Evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4.1.4. Método da Capitalização da Renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

4.2. Tratamentos dos Dados

4.2.1. Tratamento por Fatores: aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

4.2.2. Tratamento Científico: para os fins a que este manual se destina, considera-se como tratamento científico a utilização de modelos de regressão linear.

4.2.3. Fundamentação: é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

4.2.4. Precisão: estabelecida para medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

4.3. DO RECEBIMENTO

4.3.1. A avaliação e o seu respectivo laudo deverão ser elaborados em conformidade com as Normas NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e alterações posteriores, com a legislação em vigor e com as orientações do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro (TCE-RJ).

4.3.2. Os laudos de avaliação completos devem conter, no mínimo, os seguintes itens:

a) folha resumo:

- O laudo de avaliação deve conter uma ficha resumo ou folha de rosto, que tem por finalidade identificar o bem avaliado, a data da avaliação, o proprietário, a metodologia utilizada e o valor final adotado.

b) identificação do solicitante:

- Citar o solicitante do laudo de avaliação. Neste item ainda podem ser citados os proprietários do(s) imóvel (eis) avaliado(s).

c) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante. As principais finalidades do laudo de avaliação são:

- Alienação de bens;
- Locação de bens;

d) objetivo da avaliação;

- O objetivo da avaliação está normalmente focado na determinação dos valores de mercado (venda e locação), de liquidação forçada ou liquidação imediata, e de outros valores definidos na NBR 14.653: valor em risco, valor de desmonte, custo de reprodução, custo de reedição e custo de reposição.

e) objeto da avaliação. Os tipos de bens normalmente avaliados são:

- centros comerciais, shopping center's, lojas, prédios comerciais;
- hospitais, hotéis, universidades;
- complexos industriais;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Rioprevidência

- postos de combustíveis;
- apartamentos, casas;
- conjuntos residenciais;
- garagens autônomas, edifícios de garagem;
- galpões e armazéns;
- terrenos, glebas urbana;
- loteamentos;
- salas e andares corridos;
- terrenos de vocação comercial.

Neste item deve ser incluída a descrição sumária do bem, que tem por finalidade descrever sucintamente o bem, visando identificar prontamente o(s) imóvel(is) avaliado(s), incluindo endereço completo. Além da descrição, devem ser relacionados os seguintes itens:

- Área construída, em m²;
- Área do terreno, em m²;
- Ocupante do imóvel e o tipo de ocupação (ocupado pelo proprietário, locado para terceiros, invadido, etc.).

f) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes - atender ao disposto no item 7.2 da NBR 14653-1. Para início dos trabalhos de avaliação, a documentação referente ao imóvel a ser avaliado deve estar disponível. Na ausência destas informações, neste item caberá ao engenheiro descrever os pressupostos assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e os fatores limitantes.

g) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto no item 7.3 da NBR 14653-1; Indicar a data ou o período da vistoria, relatando a vistoria ao bem avaliado e a sua adequação ao contexto imobiliário no qual está inserido. Em nenhuma hipótese poderá ser elaborada uma avaliação sem a vistoria ao imóvel avaliado. O engenheiro poderá valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações, citando neste campo o número do referido anexo.

h) diagnóstico do mercado – atender ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653-1, indicando a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do avaliando no mercado, indicando a liquidez do imóvel. Os conceitos mais frequentemente utilizados são:

- liquidez: baixa, normal ou alta;
- desempenho de mercado: recessivo, normal ou aquecido;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

- quantidade de ofertas de bens similares: baixa, média ou alta;
- absorção do bem pelo mercado: inexistente, lenta ou demorada e rápida;
- público alvo: indicar o público alvo para absorção do bem.

O engenheiro de avaliações, caso julgue necessário, poderá valer-se de anexo quando for grande o volume de informações, citando o número do referido anexo.

i) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – atender ao disposto no item 8 da NBR 14653-1, indicando a(s) metodologia(s) empregada(s), e justificando sucintamente sua utilização. Os métodos tratados pela NBR 14.653 são:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda;
- Método comparativo direto de custo;
- Método da quantificação de custo;

Quando não for possível aplicar um dos métodos relacionados acima, este procedimento deve ser citado no Parecer Técnico, não podendo ser enquadrado como Laudo de Avaliação.

j) especificação da avaliação - Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão. Quando solicitado pelo contratante, deverá ser apresentado demonstrativo completo da pontuação atingida; Indicar a categoria em que se enquadra o laudo, segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT. Sugere-se transcrever, para cada metodologia utilizada, as tabelas da NBR 14.653-2 correspondentes, marcando com um (X) a coluna referente à pontuação alcançada e indicando a pontuação final atingida;

k) tratamento dos dados e identificação dos resultados: 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.

Normalmente são indicados os seguintes itens:

- O período de pesquisa de dados de mercado;
- O tipo de tratamento adotado, indicando a regressão linear, as redes neurais artificiais, a regressão espacial, a análise da envoltória de dados ou outros métodos (explicitar).



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

l) resultados da avaliação e sua data de referência, indicando, no mínimo:

- Valor de Mercado:
 1. R\$...... (por extenso)
 2. Considerações finais quanto ao valor do bem.
 3. Intervalo de confiança;
 4. Campo de arbítrio; e
 5. Construções de cenários probabilísticos.

m) numeração das páginas do laudo

n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação, incluindo observações complementares e a relação de anexos, conforme sugestão abaixo:

1. Qualificação dos responsáveis
 - a. Deverá conter nomes dos profissionais com as respectivas assinaturas, títulos e indicação do número do CPF/CNPJ e do registro no CREA/CAU do(s) profissional (is) e da empresa(s) responsável (is), com os respectivos números da A.R.T / R.R.T referente ao trabalho;
 - b. Local e Data do Laudo/Parecer Técnico.
2. Observações Complementares
 - a. Informações relevantes, quando do conhecimento do engenheiro avaliador, tais como: ônus, dívidas e gravames, invasões, áreas parciais ou totais não averbadas, riscos de inundação e restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água e esgoto, telecomunicações – áreas de servidão), etc. Sempre que for o caso, deverá ser enfatizada a necessidade do exame da matéria pela área jurídica. Indicar documentos não anexados, que também subsidiaram o trabalho.
3. Anexos
 - a. fotografias coloridas do avaliando, que permitam a identificação do bem, destacando as fachadas e interior do imóvel, o logradouro com a numeração e a vizinhança;
 - b. vistoria detalhada do bem avaliando quando não contemplada no corpo do laudo;
 - c. diagnóstico de mercado, especialmente para empreendimentos, quando não contemplado no corpo do laudo;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Rioprevidência

- d. documentação do objeto avaliado, incluindo plantas de engenharia e arquitetura, caso fornecidas pela contratante ou pelo proprietário;
- e. pesquisa de mercado, incluindo foto colorida de cada elemento da amostra (a foto é necessária para o enquadramento no Grau de Fundamentação III).
- f. croqui de localização do imóvel avaliando;
- g. descrição e caracterização da região;
- h. A.R.T - Anotação da Responsabilidade Técnica, dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
- i. R.R.T – Registro de Responsabilidade Técnica, dos trabalhos junto ao CAU (Conselhos dos Arquitetos e Urbanistas);
- j. tratamento de dados e memorial de cálculos, incluindo o gráfico de preços observados versus valores estimados;
- k. resultados dos valores estimados para liquidação forçada (imediata) do bem;
- l. cópia da documentação do imóvel, documentos que fundamentaram o trabalho e arquivos gerados em meio digital, quando solicitado pelo contratante.
- m. legislação vigente aplicável com reprodução dos artigos pertinentes à avaliação.
- n. numeração de páginas.
- o. a avaliação, de acordo com a norma ABNT NBR 14653-2, deverá ter, no mínimo, grau de fundamentação 2 (dois) e precisão 2 (dois), sendo aceitável grau de fundamentação 1 (um) e precisão 1 (um), quando não for possível atingir grau superior, devendo este fato ser justificado por escrito no laudo de avaliação.

4.4. Laudo de Avaliação Simplificado

4.4.1. O laudo de avaliação simplificado deve atender no mínimo, de forma resumida, aos itens de “a” a “h” de do item 10.1 da NBR 14653-1. Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos: documentação dominial, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de calculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

4.5. Fiscalização

4.5.1. Caberá a Comissão de Fiscalização e Acompanhamento ser responsável por receber e analisar o laudo de avaliação nos seguintes termos:

- a. a verificação da integridade dos cálculos realizados pelo avaliador;
- b. a verificação da veracidade da amostra no que se refere às ofertas apresentadas e sua compatibilidade com os valores de mercado (comparando, por exemplo, com as ofertas colhidas nos meios digitais);
- c. a verificação do emprego correto das normas gramaticais;
- d. a verificação da observância dos parâmetros urbanos vigentes (exemplo: código de obras, plano diretor etc.) ao imóvel sob avaliação nos cálculos (afastamentos, taxa de ocupação, gabarito etc);
- e. a verificação da discriminação do valor do imóvel em terreno e benfeitorias quando aplicável;
- f. a verificação de que o avaliador realizou vistoria no imóvel determinando a área do mesmo in loco;
- g. a verificação do atendimento das exigências contidas no item 4.3.

4.5.2. A análise do laudo de avaliação ocorrerá no prazo máximo de cinco dias úteis a contar do primeiro dia útil após o recebimento do laudo.

4.5.3. No caso de aprovação do laudo de avaliação, a respectiva fatura deverá ser atestada e encaminhada à DAF para pagamento após a seguinte verificação. A comissão deve certificar se, mensalmente, a GCR fez a juntada no processo da nota fiscal emitida pela contratada relativa à prestação dos serviços executados, devidamente atestada por 02(dois) servidores com os seguintes documentos:

i) Pessoa Jurídica:

- I - Certidão de Regularidade do FGTS;
- II - Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- III - Certidão relativa às Contribuições Previdenciárias;
- IV - Certidões Negativas Estaduais ou Municipais de acordo com a inscrição da empresa;
- V - GFIP (mês anterior ao da competência do serviço prestado);
- VI - Certidão negativa nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho;
- VII - Declaração em papel timbrado assinada pelo titular da contratada, com firma reconhecida em cartório, de que a empresa:



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

- (a) está pagando os salários de seus empregados, incluídas as horas extras devidas e outras verbas que, em razão da percepção com habitualidade devem pagar os salários, até o quinto dia útil de cada mês seguinte ao vencimento;
- (b) cumprir todas as obrigações e encargos trabalhistas, inclusive Vale Transportes e Auxílio Alimentação.

VIII - Cópia autenticada pelo banco do comprovante de recolhimento – mês de competência anterior aos serviços prestados do FGTS e INSS;

IX - Nota Técnica de avaliação da prestação de serviço.

ii) Pessoa Física:

I - Certidão Negativa de Execução Patrimonial; e

II - Declaração de que não possui em seu quadro funcional nenhum menor de dezoito anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou qualquer trabalho por menor de dezesseis anos, na forma do artigo 7º inciso XXXIII da Constituição Federal, ou certidão negativa de ilícito trabalhista emitida pela Delegacia Regional do Trabalho.

4.5.4. A primeira Nota Fiscal a ser entregue pelo credenciado deve conter 50% do valor a ser recebido pelo serviço, para que sejam pagas em até 30 dias corridos a partir da data em que a Nota Fiscal tiver sido atestada. A segunda Nota Fiscal deve ser entregue com os 50% restantes do valor do serviço, para que sejam pagas em até 60 dias corridos a partir da data em que a primeira Nota Fiscal tiver sido atestada.

4.5.5. Detectando inconformidades no laudo de avaliação, o avaliador deverá ser comunicado para efetuar as correções necessárias.

4.5.6. O credenciado tem o prazo de 5 (cinco) dias úteis para entregar as retificações solicitadas à Comissão para nova análise. Não sendo obedecido o prazo, o credenciado deve entregar uma justificativa a ser apreciada pela Comissão. Caso a justificativa seja deferida pela Comissão, será restabelecido o prazo pra retificar o laudo em tela, caso seja indeferida, será descredenciado sem prejuízo das sanções administrativas e demais penalidades previstas na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária.

4.5.7. No caso de o laudo de avaliação ser designado à venda, será constituído processo para licitação do imóvel avaliado. Cabe ressaltar que nesta fase, o Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro tem o poder de sugerir, questionar ou solicitar esclarecimentos, tendo



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

o avaliador a responsabilidade de retificar ou esclarecer as demandas do TCE, em qualquer tempo que for solicitado.

4.5.8. Na hipótese de o avaliador não entregar as solicitações/sugestões do TCE dentro do prazo de retificação, deverá apresentar justificativa impressa em até 2 (dois) dias úteis. Caso contrário, será descredenciado e terá que devolver a quantia recebida pelo serviço prestado, sem prejuízo das sanções administrativas e demais penalidades previstas na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária.

4.5.9. No caso de o credenciado não entregar o Laudo de Avaliação do imóvel sob sua responsabilidade dentro do prazo, deverá apresentar justificativa por escrito à Comissão de Fiscalização e Acompanhamento do Contrato em até 2 dias úteis a contar do prazo final para entrega.

4.5.10. Sendo indeferida pela Comissão a justificativa entregue pelo credenciado, este será descredenciado sem prejuízo das sanções administrativas e demais penalidades previstas na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Prestação de Serviços. Se deferida a justificativa pela Comissão, será concedido novo prazo para o credenciado elaborar o laudo de avaliação.

4.5.11. A aplicação das punições previstas no Contrato de Prestação de Serviços é concorrente com a possibilidade do descredenciamento do prestador de serviços.

4.5.12. Todas as informações e os documentos referentes ao recebimento e análise dos laudos de avaliação deverão ser anexados ao respectivo processo administrativo instaurado quando do credenciamento do avaliador.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CAPÍTULO V

DO DESCREDENCIAMENTO DE AVALIADORES

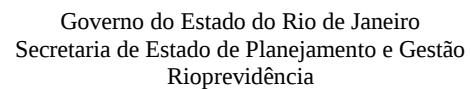
5. DA MOTIVAÇÃO

5.1. O credenciamento deverá ser motivado e embasado na legislação vigente, no instrumento convocatório e no contrato de prestação de serviços.

5.2. A motivação para o ato deverá ser fundamentada através de nota técnica expedida pela Comissão de Fiscalização e Acompanhamento do Contrato de Prestação de Serviços de Avaliação Imobiliária com aprovação da DIN, a qual deverá ser anexada ao processo que trata do credenciado.

5.3. As hipóteses em que será aplicado o credenciamento são:

- a) quando um laudo de avaliação ou suas retificações solicitadas tanto pelo RIOPREVIDÊNCIA quanto pelo TCE não tiverem sido entregues no prazo, e o credenciado não apresentar justificativa no prazo devido;
- b) nos casos de recusa em realizar avaliação, salvo caso fortuito ou força maior ou impedimento em virtude de laços de parentesco.





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ANEXO I

ORDEM DE SERVIÇO

O.S. NR: _____

AUTORIZAÇÃO PARA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

1. PRESTADOR DE SERVIÇO

Nome: CNPJ:

Representante: MCI: CREA:

Endereço eletrônico: Telefone: Fax:

Endereço: CEP/Cidade/UF:

2 – SERVIÇO A SER REALIZADO: Elaboração do laudo de avaliação, nos termos do Edital de Credenciamento 01/2012 e do Contrato __/2012, do(s) imóvel(is) a seguir descritos:

DADOS DO(S) IMÓVEL(IS):

Laudo/parecer nº:

Endereço: CEP/Cidade/UF:

Tipo de bem:

Área terreno: Área construída: Área privativa:

Matrícula RGI:

Discriminação dos serviços: Avaliação de imóvel ____ (com/sem) benfeitoria de uso residencial ou comercial de área ____ m²

3. VALOR TOTAL DO SERVIÇO

R\$:..... (.....)

4. PRAZO DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO

____ dias úteis, a contar de __/__/____.