

**INSTRUÇÃO NORMATIVA PGE/GAB Nº03 de 08 abril de 2024****DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO PELO GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, OU DE OUTROS IMÓVEIS DE SEU INTERESSE, BEM COMO DEFINE OS PARÂMETROS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO.**

O PROCURADOR-GERAL DO ESTADO, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 8º, incisos IX, X, XI e XVIII, da Lei Complementar nº 58, de 31 de março de 2006; CONSIDERANDO a criação da Célula de Engenharia e Avaliação, vinculada à Comissão Central de Desapropriações e Perícias – CCDP, por meio da Lei Complementar nº. 289 de 29 de agosto de 2022; CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de desapropriações ou de interesse do Governo do Estado do Ceará. RESOLVE:

**CAPÍTULO I**  
Das Disposições Gerais  
Seção I

Do Objeto e Conceitos

Art. 1º A avaliação de imóveis, para fins de desapropriação pelo Estado do Ceará, ou de outros de seu interesse, a definição de parâmetros técnicos avaliatórios e as regras de boas condutas dos engenheiros e demais integrantes do corpo técnico obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa – IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse do Estado do Ceará aqueles declarados de utilidade pública/interesse social ou indicados para a execução de outras operações imobiliárias a serem realizadas pelo Estado do Ceará.

§2º As avaliações no âmbito da Comissão Central de Desapropriações e Perícias, por meio dos integrantes do Núcleo de Engenharia da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará – PGE, deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002, e suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990;

V - Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos do Estado do Ceará; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigentes.

VII – Decreto Lei n. 2.848, de 7 de dezembro de 1940, e legislação correlata.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e dos procedimentos mencionados, sempre em conformidade com as legislações vigentes.

§4º Esta Instrução Normativa se aplica aos Órgãos e Entidades da Administração Pública Direta e Indireta e às Entidades conveniadas ou contratadas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da Célula de Avaliação da CCDP, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. No âmbito do Governo do Estado do Ceará, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal ou valor de referência, sendo certo que o servidor que empreendeu a avaliação será responsável pela legalidade e legitimidade das informações prestadas.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN, considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para finalidade específica, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

II - arrendamento: retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições conveniadas;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve manter dados associados a tipos de imóveis, incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;??

V - cessão: ato de destinação de imóvel do Estado para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante termo;

V - homologação: deferimento da Célula de Avaliação da CCDP quanto às avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou os ditames definidos nesta IN;

VI - laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com a ABNT NBR 14653, para avaliar o bem;

VII - locação: contrato no qual o Estado cede a posse de imóvel de sua propriedade, para fins de utilização residencial ou comercial, ou adquire em seu favor a posse de bem particular, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

VIII - avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes;

IX - engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros;

X - engenharia legal: parte da engenharia e da arquitetura que atua na interface técnico legal, envolvendo avaliações e toda espécie de perícias;

XI - imóvel: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas;

XII - situação paradigma: situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem;

XIII - valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Seção II  
Dos Objetivos e Finalidade

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da desapropriação do Governo do Estado do Ceará e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para desapropriação desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis do Estado do Ceará;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis do Estado do Ceará e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis do Estado do Ceará e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para desapropriação desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa;

VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis do Estado a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pelo Estado;

XIII - permissão de uso;

XIV - reavaliação de valor patrimonial; e

XV - avaliação de valor para fins de desapropriação.

Seção III  
Das Competências

Art. 6º Compete à Célula de Engenharia e Avaliação vinculada à Comissão Central de Desapropriações e Perícias – CCDP:

I - executar as atividades de avaliação dos imóveis do Estado do Ceará e de seu interesse, bem como definir parâmetros técnicos avaliatórios para fins de desapropriação desses bens, devendo ser observado o disposto no manual de elaboração de laudos de avaliação da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará;

II - execução de perícias e avaliações técnicas relativas aos imóveis de interesse do Estado do Ceará;

III - realizar as avaliações de imóveis declarados de utilidade pública ou interesse social, para fins de desapropriação, nos termos do disposto no art. 2º do Decreto 34.596, de 17 de março de 2022;

IV - realizar a validação dos laudos de avaliação elaborados pelos demais órgãos e entidades estaduais;

V - manifestar-se tecnicamente nos processos judiciais.



§1º Para a competência específica da Célula de Engenharia e Avaliação da Comissão Central de Desapropriações e Perícias da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará observar-se-á a Lei Complementar nº 289, de 29 de agosto de 2022, com suas eventuais alterações;

§2º Os laudos de avaliação a que se refere o caput deste artigo deverão ser entregues ao órgão ou entidade solicitante dentro do prazo de até 15 (quinze) dias úteis a contar da data de recebimento da solicitação de elaboração de laudo ao técnico responsável.

Art. 7º Os imóveis declarados de utilidade pública ou interesse social, para fins de desapropriação a ser executada pela Comissão Central de Desapropriações e Perícias – CCDP, serão avaliados diretamente pela Procuradoria-Geral do Estado ou por empresa por ela contratada com esta finalidade, nos seguintes casos:

- I - imóveis com valor acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), segundo estimativa de avaliação prévia da secretaria;
- II - imóveis que terão avaliadas somente as benfeitorias, sendo estas acima de 120m<sup>2</sup>, considerando uma média do valor unitário do bem de até R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>; e
- III - imóveis que terão avaliado somente o terreno, sendo este acima de 100m<sup>2</sup>, considerando uma média do valor unitário do bem de até R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>.

#### CAPÍTULO II

#### Das Avaliações de Bens Imóveis do Estado ou de seu Interesse

##### Seção I

##### Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações

Art. 8º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 9º O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos do Núcleo de Engenharia da Comissão Central de Desapropriações e Perícias da Procuradoria-Geral do Estado serão realizados em documento próprio, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo III, Seção VI desta Portaria.

Art. 10. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- II - objetivo da avaliação;
- III - finalidade da avaliação;
- IV - identificação e caracterização do bem avaliando;
- V - documentação utilizada para a avaliação;
- VI - pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- VII - dados e informações efetivamente utilizados;
- VIII - memória de cálculo;
- IX - indicação do(s) método(s) utilizados(s), com justificativa da escolha;
- X - especificação da avaliação;
- XI - resultado da avaliação e sua data de referência;
- XII - qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- XIII - local e data da elaboração do laudo;

§1º Os laudos de avaliação poderão ser apresentados resumidos, desde que atendidas os incisos anteriores na própria peça técnica principal (Planta de Valores Genéricos – PVG) ou arquivos e documentos a ela vinculados;

§2º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação;

§3º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653;

§4º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e as informações mencionadas nesta instrução, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” da avaliação.

§5º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item 8.2.1.4.2 e do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 11. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da Célula de Engenharia da CCDP serão:

- I – Laudo de avaliação simplificado;
- II – Laudo de avaliação completo; e
- III – Planta de Valores Genéricos.

##### Seção II

##### Dos Procedimentos Gerais

Art. 12. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel, considerando o valor do m<sup>2</sup> como um todo, ainda que este seja atingido parcialmente pela Desapropriação, salvo indicação expressa da secretaria responsável.

Parágrafo único. Nos casos em que o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente na área desapropriada, contudo sejam atingidas indiretamente, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 13. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte da desapropriação de interesse do Estado, observadas as prescrições legais.

Art. 14. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

##### Seção III

##### Das Regras de Compliance

Art. 15. Visando garantir uma gestão ética, responsável e transparente, as avaliações realizadas por servidores técnicos integrantes do Núcleo de Engenharia da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará – PGE deverão ser regidas e norteadas por regras de condutas entre o servidor responsável pela homologação dos laudos e os desapropriados e interessados em geral nos procedimentos avaliatórios de forma isenta e imparcial, sob pena de o servidor vir a ser responsabilizado civil, criminal e administrativamente, respeitado o devido processo legal para apuração de responsabilidades.

Parágrafo único. Em virtude da natureza eminentemente técnica dos trabalhos de avaliação desenvolvidos pelos servidores do Núcleo de Engenharia da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará – PGE, fica, desde já, estabelecido que a responsabilidade pelas avaliações não se transmite aos demais servidores que não empreenderam os referidos trabalhos técnicos, salvo se restar comprovado que, efetivamente, influenciaram os resultados das avaliações.

Art. 16. A previsão de processos e controles internos por esta Comissão se justificam pela necessidade de combater eventuais atos ilícitos, como corrupção e fraudes, e visando garantir a conformidade de seus laudos e a prevenção riscos ao Estado e aos cidadãos.

Art. 17. Os responsáveis técnicos do Núcleo de Engenharia da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará, salvo se autorizados, não terão contato direto com os desapropriados e interessados em geral nos procedimentos de avaliação, sendo certo que eventuais demandas destes, após regular formalização, devem ser dirigidas a outros integrantes da Comissão de Desapropriações e Perícias, respeitado o princípio da segregação de funções.

##### Seção IV

##### Dos Requisitos Técnicos

Art. 19. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da Célula de Engenharia da CCDP – PGE:

- I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel;
- II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação.

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins desapropriatórios, poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser feita a critério do avaliador:

- I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSSHEIDECKE;
- II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;
- III - pela valoração do terreno por meio de expedita pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 5 (cinco) terrenos de características similares na região.

Art. 20. Os laudos de avaliação no âmbito da Célula de Engenharia da CCDP – PGE observarão o seguinte, salvo exame técnico em sentido contrário, considerando as particularidades do caso concreto:

- I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e
- II - dados de mercado contemporâneos à data de referência do laudo.

Parágrafo único. A critério da Célula de Engenharia, os requisitos mínimos poderão ser combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.



Art. 21. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor de mercado para a elaboração dos laudos.

Art. 22. As modalidades previstas na Seção I deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 17 desta LN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 23. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela Célula de Engenharia, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

#### Seção V

##### Da Responsabilidade Técnica

Art. 24. No âmbito da Célula de Engenharia, as vistorias, perícias e laudos relativos às avaliações de bens imóveis serão realizados por engenheiros e/ou arquitetos habilitados que tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades, ou em arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 25. Serão indevidas as perícias e laudos de avaliação de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

#### Seção VI

##### Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 26. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 ano (um), contado a partir da data de sua realização.

Parágrafo único. Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

Art. 27. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de avaliações de imóveis, no âmbito da Célula de Engenharia, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- II - Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio – IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil – INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 28. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### CAPÍTULO III

#### Dos Procedimentos Técnicos

##### Seção I

##### Da Vistoria Técnica

Art. 29. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, possibilitando a adequada orientação da coleta de dados.

Art. 30. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

##### Seção II

##### Do Banco De Dados

Art. 31. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada técnico da Célula de Engenharia promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua atividade de vistoria, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 32. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

##### Seção III

##### Da Planta De Valores Genéricos – PVG

Art. 33. É competência da Comissão Central de Desapropriações e Perícias manter a gestão da PVG nos sistemas da Procuradoria do Patrimônio e do Meio-Ambiente – PROPAMA para fins de definição do valor de mercado dos imóveis de desapropriações pelos diversos interesses do Estado.

Art. 34. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas da PROPAMA, para fins de desapropriação, recomenda-se que a Célula de Engenharia adote as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG, contendo pelo menos 2 (dois) avaliadores;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise das pesquisas de mercado dos imóveis fornecidos pelos técnicos; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados, os PGV's deverão ser validados por 2 (dois) avaliadores da Célula de Engenharia e pelo Coordenador da Célula;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores de mercado nos sistemas e planilhas da PROPAMA;
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 35. Durante a realização dos trabalhos de validação que visem à elaboração ou à atualização das PVG's enviadas por outros órgãos, a Célula de Engenharia da CCDP poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela Célula de Engenharia, podendo resultar em novas orientações.

Art. 36. Após análise da Célula de Engenharia, cada avaliador fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nos arquivos da PROPAMA para eventuais consultas e auditoria.

##### Seção IV

##### Da Revisão de Valores

Art. 37. Os pedidos de revisão de valores serão realizados no âmbito das gerências, definidos por portaria da Comissão Central de Desapropriações e Perícias da Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

- I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;
- II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;
- III - informações cartoriais de transações efetivadas em/sobre imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;
- IV - opinião de valor, documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou
- V - outros documentos que o requerente considerar convenientes.

§1º Todos os laudos de revisão elaborados pela Célula de Avaliação deverão ser validados por, pelo menos, 2 (dois) profissionais habilitados para desenvolver tal atividade.

§2º Os pedidos de revisão de valores poderão ser analisados sem apresentação de documentação adequada, excepcionalmente, quando o desapropriado qualificado como baixa renda.

§3º Nos casos dos laudos de avaliação elaborados pelos demais órgãos e entidades estaduais que venham a ser validados pela Célula de Avaliação, essa validação deverá ser feita por, pelo menos, 2 (dois) profissionais habilitados.

Art. 38. Os pedidos que façam referência ao valor em análise para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação ou PVG de forma a verificar se os valores avaliados no laudo preliminar estão compatíveis com o praticado no mercado.



Art. 39. Após análise do pedido de revisão de valores, a Célula de Engenharia comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 15 (quinze) dias, interpor recurso ao Gerencial definido por portaria da CCDP.

## Seção V

## Da Homologação

Art. 40. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Célula de Engenharia da CCDP para que subsidiem o respectivo parecer técnico quanto à homologação, em observância às normas técnicas pertinentes.

§ 1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado, de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT – NBR 14.653 e/ou no relatório de referência a que se refere esta IN.

§ 2º O Parecer Técnico específico será elaborado a fim de subsidiar o respectivo Gerencial da CCDP quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e a caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os, quando couber, com a exibição das tabelas previstas da NBR 14.653, devidamente pontuadas, em consonância com a metodologia adotada no laudo;

VI - a qualificação legal completa e a assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da Célula de Engenharia, dentre elas:

a) apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo”, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador), conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) deverão ser justificados os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0% (cinquenta por cento).

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da Célula de Engenharia, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 41. Prescindem de homologação da Célula de Engenharia da CCDP as avaliações efetuadas por servidores habilitados dos órgãos e entidades diretamente interessados na desapropriação e, quando for o caso, das unidades gestoras, com o devido parecer de homologação dos laudos.

Art. 42. As avaliações necessárias a desapropriações ou de outro interesse do Estado, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela Célula de Engenharia, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## CAPÍTULO V

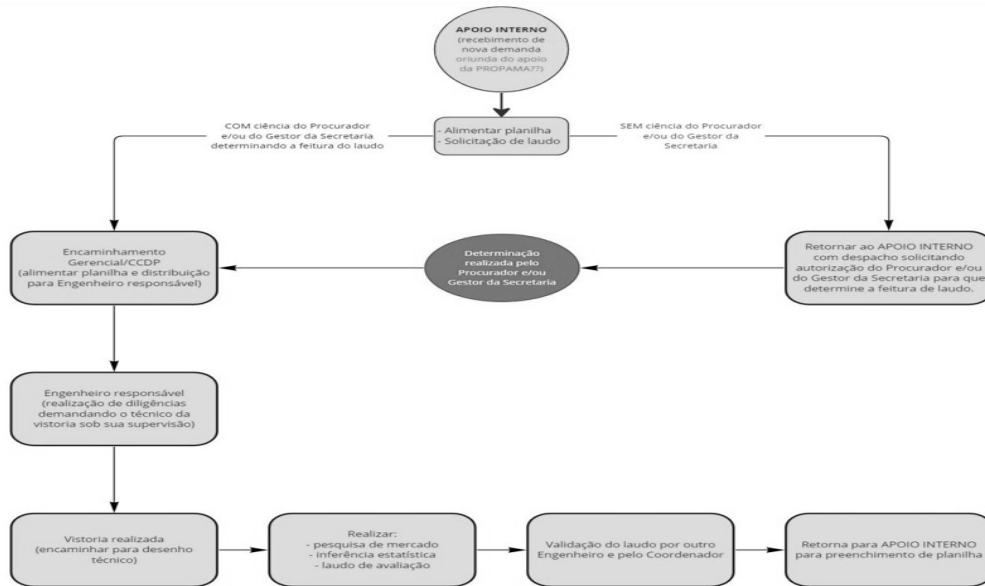
## Das Disposições Finais

Art. 43. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Rafael Machado Moraes

PROCURADOR-GERAL DO ESTADO

### ANEXO I FLUXO INTERNO DOS PEDIDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



### AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO ESTADO DO CEARÁ

**PORTARIA Nº12/2024** - O PRESIDENTE DO CONSELHO DIRETOR DA ARCE, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE AUTORIZAR o servidor **ALCEU DE CASTRO GALVÃO JÚNIOR**, ocupante do cargo de Analista de Regulação, matrícula nº 47-1-5, desta Autarquia, a **viajar** às cidades de Crato e Quixeramobim/CE, no período de 01 a 06 de abril de 2024, a fim de realizar ação de fiscalização, concedendo-lhe cinco diárias e meia, no valor unitário de R\$ 32,42 (trinta e dois reais e quarenta e dois centavos), totalizando R\$ 178,31 (cento e setenta e oito reais e trinta e um centavos), de acordo com o artigo 3º; alínea b, § 1º do art. 4º, art. 5º e seu § 1º; art.10, classe IV do anexo I do Decreto nº 30.719, de 25 de outubro de 2011, devendo a despesa correr à conta da dotação orçamentária desta Autarquia. AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO ESTADO DO CEARÁ, em Fortaleza, 26 de março de 2024.

João Gabriel Laprovitera Rocha  
PRESIDENTE DO CONSELHO DIRETOR

\*\*\* \*\* \*

**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO CONCORRÊNCIA NACIONAL PRESENCIAL Nº20240001/ARCE/CCC**  
O PRESIDENTE DO CONSELHO DIRETOR DA AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DO ESTADO DO CEARÁ, no uso de suas atribuições legais, com fulcro no art. 71, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021; CONSIDERANDO o Edital de Classificação Final das Propostas de Preços e Análise da Habilitação da CONCORRÊNCIA NACIONAL PRESENCIAL Nº 20240001/ARCE/CCC, cujo objeto é a Prestação de Serviço Complementar de Transporte Intermunicipal de Pessoas do Estado do Ceará, distribuído por áreas de operação, nas condições e especificações estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência do edital e seus anexos, que proclamou o resultado final da Concorrência Nacional Presen-

