

**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA**



PATRIMÔNIO

ICA 87-5

**PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS SOB A JURISDIÇÃO DO COMANDO
DA AERONÁUTICA PARA FINS CADASTRAIS
OU CONTÁBEIS**

2011

**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DIRETORIA DE ENGENHARIA DA AERONÁUTICA**



PATRIMÔNIO

ICA 87-5

**PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS SOB A JURISDIÇÃO DO COMANDO
DA AERONÁUTICA PARA FINS CADASTRAIS
OU CONTÁBEIS**

2011



**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
COMANDO-GERAL DE APOIO**

PORTARIA COMGAP Nº 44/2EM, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2011.

Aprova a reedição da ICA 87-5, sobre a elaboração de Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica, para fins Cadastrais ou Contábeis.

O COMANDANTE-GERAL DE APOIO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 5º, incisos II e XIII, do ROCA 20-2 “Regulamento do COMGAP”, aprovado pela Portaria nº 643/GC3, de 8 de setembro de 2010, e por proposta do Diretor de Engenharia da Aeronáutica, resolve:

Art. 1º Aprovar a reedição da ICA 87-5 “Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica, para fins Cadastrais ou Contábeis”, que com esta baixa.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação, em Boletim do Comando da Aeronáutica.

Art. 3º Revoga-se a Portaria nº 18/2EM, de 12 de maio de 2011, publicada no Boletim do Comando da Aeronáutica nº 93, de 17 de maio de 2011.

Ten Brig Ar RICARDO MACHADO VIEIRA
Comandante-Geral de Apoio

(Publicada no BCA nº 238, de 16 de dezembro de 2011)

SUMÁRIO

1	DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	9
1.1	<u>FINALIDADE</u>	9
1.2	<u>COMPETÊNCIA</u>	9
1.3	<u>ABREVIATURAS</u>	9
1.4	<u>CONCEITUAÇÕES</u>	10
1.5	<u>ÂMBITO</u>	13
2	PROCEDIMENTOS	14
2.1	<u>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO</u>	14
2.2	<u>DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA</u>	14
2.3	<u>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</u>	16
3	COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	17
4	PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	18
5	PRAZO DE VALIDADE	19
6	DISPOSIÇÕES FINAIS	20
	REFERÊNCIAS	21
	Anexo A – Depreciação de Benfeitoria - Critério de Ross-Heidecke	22
	Anexo B – Parecer Técnico	24

PREFÁCIO

A atualização das orientações aos elos sistêmicos é uma atividade permanente do Órgão Central de Sistema.

A IMA 87-5, de 04 NOV 1994, ressentia-se de uma revisão, quanto aos procedimentos a serem adotados nas avaliações expeditas dos imóveis sob a responsabilidade do Comando da Aeronáutica, trabalho este agora concluído pela Diretoria de Engenharia da Aeronáutica, Órgão Central do Sistema de Patrimônio.

Pode ser destacada, nesta indispensável tarefa, a apresentação de uma nova metodologia, para determinar a depreciação das edificações, em função da idade, do estado de conservação e do uso de novos conceitos e ferramentas gerencias, visto que o procedimento anterior já não atende às exigências atuais.

A revisão efetuada introduziu os conceitos de IDADE, em função do percentual da vida da benfeitoria e de ESTADO DE CONSERVAÇÃO, que, conjugados, permitem a utilização da TABELA DE ROSS-HEIDECKE, que vem sendo largamente empregada em avaliações, constando, inclusive, das orientações normativas da Secretaria de Patrimônio da União – SPU. A partir do custo da construção em estado novo, o método permite calcular o valor da benfeitoria, objeto da avaliação.

Dessa forma, a DIRENG pretende fornecer aos profissionais encarregados das avaliações dos imóveis, sob a responsabilidade do Comando da Aeronáutica, uma ferramenta mais efetiva e atual, viabilizando a realização de avaliações de forma rápida, simples e adequada.

1 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 FINALIDADE

Orientar os elos sistêmicos quanto aos procedimentos a serem adotados na elaboração de parecer técnico de avaliação dos imóveis jurisdicionados ao Comando da Aeronáutica (COMAER), para fins cadastrais ou contábeis, em conformidade com o que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR- 14653), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Parte 1 - Procedimentos Gerais, de ABR 2001, Parte 2 – Imóveis Urbanos, de 31 MAIO 2004, e Parte 3 – Imóveis Rurais, de 31 MAIO 2004, bem como com a Orientação Normativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) (ON-GEADE) nº 004, de 25 FEV 2003.

No caso de conflito entre a ON-GEADE nº 004, que está em fase de revisão, e a NBR- 14653, deve ser adotada a NBR- 14653.

1.2 COMPETÊNCIA

Compete à Diretoria de Engenharia da Aeronáutica (DIRENG), por meio da Subdiretoria de Patrimônio (SDP), a ação normativa referente ao patrimônio imóvel da União, sob a jurisdição do COMAER, conforme estabelecido pela Portaria nº 787/GC3, de 11 NOV 2010 (BCA nº 213, de 18 NOV 2010).

1.3 ABREVIATURAS

Além das abreviaturas já consagradas no âmbito do COMAER e constantes do Manual de Abreviaturas, Siglas e Símbolos da Aeronáutica – MCA 10-3, de 22 ABR 2003, são utilizadas nesta ICA 87-5, ainda, as seguintes:

A _B	Área da Benfeitoria
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
COMAER	Comando da Aeronáutica
COMGAP	Comando-Geral de Apoio
COMAR	Comando Aéreo Regional
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CUB	Custo Unitário Básico
D	Depreciação.
DIRENG	Diretoria de Engenharia da Aeronáutica
EV	Empresa Vinculada
I _{Ap}	Idade Aparente ou Funcional
ICA	Instrução do Comando da Aeronáutica
I _{Fis}	Idade Física da benfeitoria ($I_{Fis} = T_1 - T_0$)
K	Acréscimo para custos não previstos de administração, lucro, instalações especiais, entre outros. Será adotado o valor de 1,35
K _D	Depreciação Física da Benfeitoria
NBR	Norma Brasileira da ABNT
ON-GEADE	Orientação Normativa – Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação da SPU

OM	Organização Militar
SDP	Subdiretoria de Patrimônio da DIRENG
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
T_0	Ano do termo de entrega e recebimento definitivo da obra
T_1	Ano em que está sendo feita a avaliação
V_B	Valor da Benfeitoria
V_I	Valor do Imóvel
V_T	Valor do Terreno
V_{Ut}	Vida Útil

1.4 CONCEITUAÇÕES

1.4.1 AMOSTRA

É o conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

1.4.2 AMOSTRAGEM

É o procedimento utilizado para constituir uma amostra.

1.4.3 AVALIAÇÃO

Determinação técnica realizada por um Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um imóvel ou de um direito sobre imóvel.

1.4.4 BENFEITORIA

São construções de valor incorporadas pelo homem permanentemente ao solo, de modo que não possam ser retiradas sem destruição, modificação, fratura ou dano.

1.4.5 CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

É o Custo Unitário Básico (CUB) por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida na NBR 12.721, da ABNT, e pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil. O CUB é publicado pelas revistas técnicas especializadas.

1.4.6 DECREPITUDE

É o desgaste das partes construtivas de um bem, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

1.4.7 DEPRECIÇÃO

É a perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, podendo ser ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento.

1.4.8 DETERIORAÇÃO

É o desgaste dos componentes de um bem em razão de uso e/ou manutenção inadequados.

Também é a superação tecnológica ou funcional de um bem.

1.4.9 EMPRESA VINCULADA

Entidade que executa atividades afins, com as desenvolvidas por órgãos ou setores governamentais. O vínculo e as atribuições são estabelecidos em legislação específica, bem como em normas e diretrizes do órgão ou setor competente.

1.4.10 ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

1.4.11 HOMOGENEIZAÇÃO

É o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem em avaliação.

1.4.12 IDADE APARENTE OU FUNCIONAL

A Idade Aparente (I_{Ap}) ou Funcional é a idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico e materiais empregados, entre outros.

1.4.13 IDADE FÍSICA

A Idade Física (I_{Fis}) é o tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência usada na avaliação.

1.4.14 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

Aqueles identificados em pesquisa de mercado imobiliário e que, pela semelhança de características com o imóvel em avaliação, servem de base à avaliação.

1.4.15 IMÓVEL RURAL

É o imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

1.4.16 IMÓVEL URBANO

É o imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.

1.4.17 LAUDO DE AVALIAÇÃO

É o Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações, em conformidade com a NBR 14.653, da ABNT, para avaliar o bem.

1.4.18 LOGRADOURO

É qualquer espaço público reconhecido pela administração de um município (ex: avenidas, jardins, parques, praças, ruas etc.).

1.4.19 LOTE URBANO

É o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, como tal definida na lei municipal de zoneamento urbano, passível de ser aceito como unidade autônoma, conforme o disposto na Lei nº 6.766, de 19 DEZ 1979, e alterações, especialmente nos artigos 2º, 4º e 6º, e na legislação local do uso do solo e cujo aproveitamento eficiente não dependa de parcelamento.

A legislação do uso do solo está contida na Lei de Zoneamento de Municípios.

1.4.20 MUTILAÇÃO

É a retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes em um bem.

1.4.21 OBSOLETISMO

É a superação tecnológica ou funcional de um bem.

1.4.22 PADRÃO CONSTRUTIVO

É a qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, dos materiais, da execução e da mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

1.4.23 PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aquele que se louva em informações e/ou escolha arbitrária do Engenheiro de Avaliações, podendo ou não ser pautado em metodologias definidas nas normas vigentes, não atingindo, porém, os graus de fundamentação e precisão requeridos pela Norma de Avaliação de Imóveis.

De acordo com a NBR 14.653 (Avaliação de Bens – parte 1, item 3.34), o Parecer é um “relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado para assunto de sua especialidade”.

A elaboração de pareceres será admitida em situações atípicas, quando ficar comprovada a impossibilidade de utilizar metodologias previstas na NBR 14.653, desde que devidamente justificada.

1.4.24 PESQUISA

Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado, relativos a imóveis, assemelhados ao imóvel avaliando, para embasar o Parecer Técnico ou o Laudo de Avaliação do bem.

1.4.25 PLANTA DE VALORES

É a representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data.

1.4.26 PREÇO

Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação, envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

1.4.27 VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

1.4.28 VIDA ÚTIL

A Vida Útil (V_{Ut}) é o prazo de utilização funcional de um bem.

1.5 ÂMBITO

A presente Instrução é de observância obrigatória e aplica-se aos elos do Sistema de Patrimônio do Comando da Aeronáutica.

2 PROCEDIMENTOS

Considerando que esta ICA limita-se a avaliações para fins cadastrais ou contábeis, a modalidade que deve ser utilizada é a de Parecer Técnico, ao invés de Laudo Completo de Avaliação, conforme o modelo constante do ANEXO B, contendo:

- a) Identificação do solicitante;
- b) Objetivo da avaliação;
- c) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes - Atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14.653 - 1: 2001;
- d) Conhecimento e caracterização do imóvel em avaliação – Atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1: 2001, no que couber;
- e) Diagnóstico do mercado – Relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14.653 - 1: 2001;
- f) Indicação do(s) método(s) e procedimentos(s) utilizado(s) - Relatar conforme seção 8 da ABNT NBR 14.653 - 1: 2001; e
- g) Especificação da avaliação - indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme seção 9 da ABNT NBR 14.653 - 1: 2001. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida.

2.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O Valor do Terreno (V_T) deve ser determinado de acordo com o que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR- 14.653), da ABNT, Parte 1 - Procedimentos Gerais de ABR 2001, Parte 2 – Imóveis Urbanos, de 31 MAIO 2004 e Parte 3 – Imóveis Rurais, de 31 MAIO 2004, bem como com a Orientação Normativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ON-GEADE nº 004, de 25 FEV 2003, no que for aplicável.

2.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria é determinado pelo modelo matemático, a saber:

$$V_B = A_B \times CUB \times K \times D$$

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

A_B = Área da benfeitoria;

CUB = Custo Unitário Básico da benfeitoria (R\$/m²);

K = Acréscimo para custos não previstos de administração, lucro e instalações especiais, entre outros (Deverá ser adotado o valor de 1,35); e

D = Depreciação.

2.2.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA BENFEITORIA

A DIRENG divulgará anualmente, até o dia 30 do mês de setembro, os Custos Unitários Básicos (CUB) regionalizados das benfeitorias, em conformidade com os tipos previstos na Norma do Sistema de Patrimônio (NSCA 87-1/2010).

Contudo, cabe ao avaliador analisar o CUB regionalizado, proposto pela DIRENG, comparando-o com os valores divulgados em publicações locais especializadas, uma vez que as informações da DIRENG refletem apenas e tão somente os valores médios regionalizados.

2.2.2 DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA

O Fator de Depreciação (D) da benfeitoria será obtido, usando-se o critério de Ross-Heidecke.

Assim, a partir das Tabelas constantes do ANEXO A, obtém-se D.

2.2.3 EXEMPLO DE APLICAÇÃO

Determinar o valor de mercado de um paiol iglu com 50 m², erigido em um terreno jurisdicionado ao V COMAR, localizado em Santa Maria-RS (BASM).

2.2.3.1 Dados do problema:

- a. Ano do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo da obra: $T_0 = 1990$;
- b. Ano da Avaliação: $T_1 = 2010$;
- c. Valor Unitário Básico da benfeitoria (parágrafo 2.2.1): CUB = R\$ 3.531,32/m², conforme relatório emitido anualmente pela DIRENG (Ex.: Relatório nº 01/EP-23/2010, de 26.08.2010); e
- d. Área da Benfeitoria: $A_B = 50 \text{ m}^2$.

2.2.3.2 Procedimento para o Cálculo do Fator de Depreciação da Benfeitoria:

O Cálculo do Fator D da benfeitoria se processa da seguinte forma:

- a. Determinação da Idade Física (I_{Fis}) da benfeitoria ($I_{Fis} = T_1 - T_0$):

A idade física da benfeitoria será determinada pela diferença entre o ano em que está sendo realizada a avaliação (T_1) e o ano do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo (T_0) da obra.

$$I_{Fis} = 2010 - 1990 = 20 \text{ anos};$$

- b. Determinação da Idade Útil (V_{Ut}):

A vida útil de um bem é determinada a partir da TABELA 1.

Neste exemplo, a vida útil de um paiol é de 67 anos;

- c. Determinação da idade em % da provável vida útil:

$$V_{Ut}\% = I_{Fis} / V_{Ut} * 100$$

$$V_{Ut}\% = 20/67 * 100 = 29,9\%;$$

- d. Determinação do Estado de Conservação física da benfeitoria:

O Estado de Conservação física da benfeitoria é atribuído pela Comissão de Avaliação, após a vistoria da benfeitoria.

Neste exemplo, o Estado de Conservação foi considerado REGULAR. Assim, utilizando a TABELA 2 do ANEXO A, obtém-se o Estado de Conservação “c”;

- e. Determinação da Depreciação Física da Benfeitoria (K_D):

A Depreciação Física da Benfeitoria (K_D) é determinada a partir da TABELA 3 do ANEXO A, considerando a $V_{Ut}\%$ e o Estado de Conservação da Benfeitoria.

Neste exemplo, $V_{Ut}\% = 29,9\%$ e o Estado de Conservação da Benfeitoria = “c”.

Portanto, $K_D = 21,5$; e

- f. Determinação do Fator D da benfeitoria:

$$D = (100 - K_D)/100 = (100 - 21,5)/100 = 0,785.$$

2.2.3.3 Procedimento para o Cálculo do Valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B * CUB * K * D = 50 * 3.531,32 * 1,35 * 0,785$$

$$V_B = R\$ 187.115,81.$$

2.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel (V_I) se processa da seguinte forma:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = V_T + R\$ 187.115,81.$$

Obs.: Em caso de várias benfeitorias, utiliza-se o somatório dos valores das mesmas (ΣV_B).

3 COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis no âmbito do COMAER é um ato de serviço, executado por Comissão, designada pela autoridade competente, publicada em Boletim Interno da Organização, para o fim que se destina, observando-se:

a) Por autoridade competente, entende-se o Comandante, conforme definido no inciso XV, do art. 2º, do Capítulo II, do RCA 12-1 - Regulamento de Administração da Aeronáutica (RADA);

b) A Comissão de Avaliação será constituída por três membros, sendo pelo menos um Engenheiro ou Arquiteto registrado no CREA, preferencialmente com Curso de Engenharia de Avaliações;

c) No caso de Empresa Vinculada, a designação da Comissão será feita pela autoridade competente, com base no estatuto da Empresa;

d) A OM ou a EV publicará em Boletim Interno (ou documento análogo, no caso de EV) o Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis (ou seu extrato); e

e) A OM responsável pelos trabalhos de avaliação do imóvel será responsável pelo pagamento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do trabalho de avaliação.

4 PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

O Parecer Técnico deve seguir obrigatoriamente o modelo apresentado no Anexo B.

5 PRAZO DE VALIDADE

Toda avaliação deve ser contemporânea ao fato que motivou sua realização.

O Parecer Técnico para avaliação de imóveis sob a jurisdição do COMAER tem validade máxima de 24 (vinte e quatro) meses.

Findo o prazo de validade, deve ser elaborado um novo Parecer Técnico.

6 DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 A presente Instrução substitui a ICA 87-5, de 12 MAIO 2011, aprovada pela Portaria COMGAP nº 18/2EM, de 12 MAIO 2011.

6.2 Esta Instrução foi elaborada, observando-se a NBR 14.653, da ABNT, bem como a ON-GEADE Nº 004, de 25 FEV 2003, da SPU, sendo que esta última encontra-se em fase de adaptação à referida Norma NBR 14.653, e deve ser utilizada somente em casos onde não haja conflito com a NBR, conforme memorando circular nº 185/CGIFI/SPU, de 31 AGO 2006, da SPU.

6.3 Os casos não previstos nesta Instrução, ou aqueles que suscitarem dúvidas, deverão ser encaminhados, diretamente, à DIRENG, Órgão Central do SISPAT.

REFERÊNCIAS

_____. ABUNAHMAN, S. A. “*Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*”. Ed. Pini. São Paulo, 1999.

BRASIL. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653. “*Avaliação de Bens*”. Partes 1, 2 e 3.

_____. COMANDO DA AERONÁUTICA. IMA 172-3. “*Manual de Execução Orçamentária, Financeira e Patrimonial do Comando da Aeronáutica*”, de 26 NOV 2010, da SEFA.

_____. COMANDO DA AERONÁUTICA. NSCA 87-1. “*Norma do Sistema de Patrimônio do COMAER*”, de 17 DEZ 2010, do COMGAP.

_____. COMANDO DA AERONÁUTICA. Portaria nº 1.275/GC3, de 09 DEZ 2004. “*Aprova a reedição do Regulamento de Administração da Aeronáutica*”. RCA 12-1 (RADA).

_____. COMANDO DA AERONÁUTICA. Portaria nº 787/GC3, de 11 NOV 2010, “*Aprova o Regulamento da Diretoria de Engenharia da Aeronáutica*”. ROCA 21-69.

_____. LEI nº 6.766, de 19 DEZ 1979 (Alterada pelas Leis nº 9.785/99, 10.932/04, 11.445/07 e art. nº 66, inciso I, do CPC). Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

_____. LEI nº 5.194, de 24 DEZ 1966. “*Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo e dá outras providências*”.

_____. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL REFERENTE AO ASSUNTO.

_____. RESOLUÇÃO CONFEA nº 345, de 27 JUL 1990. “*Dispõe quanto ao exercício por Profissional de Nível Superior das Atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*”.

_____. SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. “*Orientação Normativa da Gerência de Áreas e Demarcações*”. ON-GEADE nº 004, de 25 FEV 2003.

Anexo A – Depreciação de Benfeitoria - Critério de Ross-Heidecke

TABELA 1 – Determinação da Vida Útil de um Bem

Tipo	Vida Útil (V_{Ut})		Tipo	Vida Útil (V_{Ut})
Apartamento	50		Hotéis	50
Bancos	67		Paióis	67
Residências	60		Edifícios de escritórios	67
Fábricas	50		Lojas	67
Garagens	60		Teatros	50
Celeiros	75		Armazéns	75

Fonte: Bureau of Internal Revenue apud ABUNAHMAN (1999)

TABELA 2 – Estado de Conservação - Critério de Heidecke

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DESCRIÇÃO
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e necessitando de reparos simples
e	Necessitando de reparos simples
f	Entre necessitando de reparos simples e importantes
g	Necessitando de reparos importantes
h	Entre necessitando de reparos importantes e sem valor
i	Sem valor

Anexo B – Parecer Técnico

1. Termo de Abertura :

Parecer Técnico do Imóvel situado no (endereço completo do imóvel), em atendimento à solicitação do, elaborado, a partir de vistoria técnica, coleta de dados e observância das normas técnicas em vigor, por comissão de vistoria e avaliação, composta por (Nome/Posto/Quadro/CREA), (Nome/Posto/Quadro), (Nome/Posto/Quadro), nomeados por (Nome/Posto/Quadro), para, sob a presidência do primeiro, procederem à avaliação do imóvel acima referido, conforme Ato Administrativo publicado no Boletim Interno Ostensivo nº....., de/...../....., da(OM)....

2. Objetivo do Trabalho:

Determinar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, para fins cadastrais ou contábeis.

3. Documentação do Imóvel:

Termo de Entrega lavrado na SPU/UF, às Folhas, do Livro, em/...../..... .

4. Caracterização do imóvel em avaliação

Caracterizar o imóvel em avaliação, por meio de vistoria.

5. Descrição da Área:

Conforme Memorial Descritivo constante do Termo de Entrega da SPU/UF, supramencionado.

6. Determinação do valor de mercado do terreno:

6.1 Valor do Terreno (conforme item 2.1):

$$V_T = R\$ \underline{\hspace{2cm}}$$

7. Determinação do valor total das benfeitorias (conforme item 2.2):

CÓDIGO DA BENFEITORIA	VALOR DA BENFEITORIA(R\$)
1-	Xx,xx
2-	Xx,xx
.	.
.	.
n-	Xx,xx
ΣV_B	R\$

8. Determinação do valor do imóvel (conforme item 2.3):

$$V_I = V_T + \Sigma V_B$$

$$V_I = \text{R\$}$$

9. Conclusão:

Esta Comissão é de parecer que o valor total estipulado para o imóvel é de R\$ xx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), com data de referência/...../..... .

.....,.....de.....de.....

.....
Presidente

.....
Membro

.....
Membro