

RESOLUÇÃO “N” Nº 1.213/2007, DE 31 DE AGOSTO DE 2007.

ASSUNTO: APROVA O **REGULAMENTO DE GARANTIAS DO FUNDO DE RECUPERAÇÃO ECONÔMICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – FUNRES NAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O GRUPO EXECUTIVO PARA RECUPERAÇÃO ECONÔMICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – GERES, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista a deliberação tomada em sua 303ª reunião ordinária, realizada aos 31 de agosto de 2007,

CONSIDERANDO:

1. os normativos legais vigentes, especialmente, a Lei nº 8.167/1991, de 16.01.1991, art. 5º, § 4º e a Resolução Normativa GERES nº 878/1998, de 07.08.1998;
2. a determinação constante no subitem 1.3 do Acórdão nº 614/2007-TCU-2ª Câmara, de 03.04.2007, que altera o Acórdão nº 1.157/2005-TCU-2ª Câmara;
3. a proposta apresentada pelo Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A – BANDES, por meio do Ofício N/REF.: PRESI-2007/3662, de 11.05.2007,

RESOLVE:

Art. 1º Aprovar o regulamento de garantias do Fundo de Recuperação Econômica do Estado do Espírito Santo – FUNRES, nas operações de Subscrição de Debêntures, nos termos do Anexo Único a esta Resolução.

Art. 2º Autorizar à Secretaria Executiva do GERES, juntamente com o Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A – BANDES, o encaminhamento ao Ministério da Integração Nacional de proposta de alteração do art. 5º, § 4º da Lei nº 8.167, de 16.01.1991, com a finalidade de possibilitar a aceitação da garantia pessoal “carta de fiança” nas operações de subscrição de debêntures.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor nesta data.

Vitória, 31 de agosto de 2007.

FREDERICO GUILHERME LIVINO DE CARVALHO
Coordenador do GERES

ANEXO ÚNICO À RESOLUÇÃO “N” Nº 1.213/2007, DE 31 DE AGOSTO DE 2007.

REGULAMENTO DE GARANTIAS DO FUNRES

1. DA POLÍTICA DE GARANTIAS

1.1. OPERAÇÕES DE CRÉDITO

Nas operações de crédito com recursos de repasse do FUNRES, em que o risco operacional é da instituição financeira, caberá a esta a responsabilidade pela definição da política e a eleição das garantias.

1.2. SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

A política de garantias relativa ao apoio do FUNRES a projeto mediante a subscrição de debêntures está consubstanciada no art. 5º, § 4º, da Lei 8.167, de 16.01.1991, devendo para a seleção de garantias serem adotadas as normas constantes deste Regulamento.

Considerando a viabilidade econômico-financeira do projeto e sua relevância para o desenvolvimento econômico-social do Estado, o Colegiado do GERES, poderá, caso a caso, deliberar pela alteração do percentual mínimo de garantia estabelecido a seguir, ou pela aceitação de garantia flutuante e fiança prestada pelos acionistas.

2. DAS GARANTIAS ADMISSÍVEIS

As debêntures subscritas pelo FUNRES terão, além de garantia flutuante e a fiança dos acionistas, garantias reais dentre as relacionadas abaixo:

- a) hipoteca;
- b) alienação fiduciária e/ou penhor de bens móveis;
- c) outras, a critério do Colegiado do GERES.

Parágrafo Único – Será admitida a constituição de garantia real em concorrência com outros créditos a critério do banco operador.

3. DO LIMITE DE GARANTIA REAL

O limite mínimo de garantia real será de 100% (cem por cento) do valor das debêntures a serem subscritas.

4. DA GARANTIA PROGRESSIVA – BENS IMÓVEIS

Tratando-se de operação garantida por bens imóveis, com liberação em parcelas, as benfeitorias úteis (prédios, galpões e outras construções), a serem edificadas durante a implantação do projeto, poderão ser computadas para efeito do cálculo da margem de garantia.

Nestes casos, previamente a cada liberação de recursos, considerando o percentual de realização das obras, deverá ser verificada a suficiência das garantias constituídas face ao montante de recursos liberados e os referentes à liberação em questão.

5. DA GARANTIA CONSTITUÍDA DE BENS A ADQUIRIR – MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

Tratando-se de operação garantida por máquinas e equipamentos a serem adquiridos durante a fase de implantação do projeto, previamente a cada liberação de recursos, deverá ser verificada a suficiência das

garantias constituídas face ao montante de recursos já liberados e aos recursos referentes à liberação em questão.

Nestes casos, deverão ser computadas no cálculo das garantias já constituídas apenas as máquinas ou equipamentos já adquiridos e entregues ao cliente, mediante a apresentação das Notas Fiscais.

6. DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS UTILIZADOS NA ELEIÇÃO DE GARANTIAS

a) Hipoteca

Preferencialmente o imóvel onde serão aplicados os recursos, podendo ser aceitos, inclusive, bens de terceiros, cumulados ou não com outras garantias, reais ou pessoais.

b) Alienação fiduciária e penhor de bem móvel

- b.1) poderão ser aceitos bens objeto ou não do projeto, que não sejam de depreciação acelerada, compatíveis, por sua natureza, valor e vida útil, com os prazos da operação a ser contratada;
- b.2) Os bens adquiridos com o financiamento poderão ser incluídos na garantia, sendo computados para efeito de composição do limite mínimo de garantia exigido.
- b.3) O instrumento de constituição da garantia mencionará, precisamente, o bem, com todas suas especificações, em termos que os distingam de seus congêneres, mencionando, dentre outros dados, os seguintes:
 - nome do fabricante e número da fatura de venda;
 - marca e modelo;
 - série e número;
 - ano de fabricação;
 - outras especificações ou dados que o identifiquem.
- b.4) Os bens objeto de penhor ou alienação fiduciária, existentes ou adquiridos com o financiamento, deverão ser fotografados, devendo o registro fotográfico constar do respectivo processo.

c) Fiança

A fiança quando outorgada por pessoas casadas ou em situação de união estável será, obrigatoriamente, prestada por ambos os cônjuges.

7. DA AVALIAÇÃO DE BENS DA GARANTIA

Os laudos de avaliação dos imóveis garantidores de operações com recursos de incentivos fiscais do FUNRES deverão, sempre, ser emitidos com obediência dos critérios estabelecidos no **Anexo I** deste regulamento.

Todos os bens, móveis ou imóveis, oferecidos em garantia das operações, quando da concessão do crédito ou na ocorrência de substituição ou liberação parcial de garantia, deverão ser avaliados por profissionais habilitados pelo CREA, tendo como parâmetros normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com obediência dos critérios estabelecidos no **Anexo I** deste regulamento.

8. DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS

No caso de operações em que foram computadas máquinas e equipamentos a serem adquiridos e/ou benfeitorias a serem edificadas no imóvel, na forma prevista no item “**DA GARANTIA PROGRESSIVA – BENS IMÓVEIS**” e “**DA GARANTIA CONSTITUÍDA DE BENS A ADQUIRIR – MAQUINAS E EQUIPAMENTOS**”, deverá ser feita, previamente à liberação de recursos, a análise da suficiência das garantias constituídas, mediante a utilização do formulário - **Anexo II** deste regulamento, que deverá constar do Relatório de Acompanhamento, que recomendar a liberação.

ANEXOS:

I – Critérios para a elaboração de Avaliações

II – Modelo Análise da Suficiência das garantias constituídas

ANEXO I AO REGULAMENTO DE GARANTIAS DO FUNRES

I. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

1. O Laudo de Avaliação, além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (ABNT), deve ser impresso e conter: fotografias do bem avaliado, planilha com as referências de mercado (elementos amostrais), memória de cálculo, cópia da documentação utilizada, cópia da respectiva guia de ART e documentação fornecida pelo contratante.

2. Sempre que possível e adequado ao objeto, o laudo deverá seguir a seguinte itemização:

- 1 – Identificação do solicitante;
- 2 – Identificação do interessado;
- 3 – Identificação do proprietário;
- 4 – Finalidade/objetivo;
- 5 – Objeto da avaliação;
- 6 – Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- 7 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando;
- 8 – Diagnóstico do Mercado;
- 9 – Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizados;
- 10 – Nível de rigor;
- 11 – Tratamento dos dados e Identificação dos resultados;
- 12 – Determinação do valor do bem;
- 13 – Valor de avaliação;
- 14 – Observações Finais;
- 15 – Encerramento.

3. As fotografias do bem avaliando devem ser digitalizadas e coloridas, internas e externas, impressas em tamanho igual ou superior a 7cm x 10cm, com legenda e observações julgadas pertinentes.

4. A planilha com as referências de mercado e a memória de cálculo deve ser apresentada em forma de planilhas e arquivos eletrônicos.

5. Como capa padronizada, os laudos devem utilizar uma “Capa de Resumo”.

6. Os laudos deverão ter Anotação de Responsabilidade Técnica.

II. VISTORIAS

7. Todos os imóveis a serem avaliados devem ser vistoriados externa e internamente pelo profissional responsável técnico pelo trabalho.

III. DADOS AMOSTRAIS

8. Deverá compor anexo obrigatório ao laudo uma tabela dos dados pesquisados, onde os elementos amostrais serão perfeitamente descritos (endereço, características, detalhes, atributos utilizados como

variáveis ou como fatores de homogeneização etc.), com respectivas datas e informação das fontes (nome, telefone ou outro contato de fácil acesso).

9. As fontes citadas devem ser obrigatoriamente as originais. A pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de bancos de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa.

10. Não será aceita a utilização de nenhum método de atualização de preços.

IV. METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

11. Via de regra deve ser sempre utilizado o método comparativo de dados de mercado, exceto em casos excepcionais, devidamente justificados.

12. Eventualmente, quando a avaliação englobar um conjunto de imóveis ou um imóvel dividido em unidades menores para fins de avaliação, cuja comercialização supostamente se daria ao longo de um determinado período, pode ser necessário tratamento apropriado para obtenção do valor total presente.

13. Sempre que possível, os tratamentos devem ser baseados em processos de inferência estatística, admitindo-se, entretanto, a utilização de estatística descritiva clássica, desde que os fatores utilizados sejam publicados ou fundamentados.

V. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

14. Sempre que possível, o método comparativo de dados de mercado deve ser utilizado para obtenção do valor de mercado do bem, ou seja, valor venal.

15. Na avaliação de imóveis ou empreendimentos imobiliários compostos por unidades diferenciadas, como no caso de prédios compostos de lojas e apartamentos, se não for possível a obtenção de amostra cujos elementos sejam diretamente comparáveis com o imóvel ou empreendimento como um todo, deve-se, preferencialmente, buscar a avaliação de cada tipo de imóvel individualmente, com diferentes amostras de mercado e diferentes modelagens para cada tipo, evitando-se a unicidade nas modelagens estatísticas, viabilizadas, por exemplo, através de fatores de correção em função das diferentes tipologias.

16. Deve-se também considerar o prazo estimado necessário para a sua comercialização.

17. Os valores adotados nas avaliações devem, a princípio, coincidir com o valor médio do intervalo de confiança ou com o valor ajustado na curva de regressão, cabendo ao avaliador, entretanto, defini-lo, dentro do seu campo de arbítrio, em função de aspectos como: características do imóvel, não contempladas no modelo, situação do mercado imobiliário, conjunturas econômicas, amostra coletada e outros que forem justificáveis.

18. A não adoção do valor médio do campo de arbítrio deve ser sempre justificada pelo avaliador.

19. Além do valor de avaliação, sempre que possível, deverão ser informados os valores correspondentes ao intervalo de confiança máximo de 80% (oitenta por cento) ou, a critério do avaliador, o intervalo admissível ou tolerável dentro do intervalo de confiança citado.

20. Devem ser feitas considerações específicas no caso de serem obtidos apenas dados de oferta para comparação.

VI. MÉTODO COMPARATIVO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS OU EVOLUTIVO

21. As avaliações só devem ser efetuadas pelo método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias em casos onde não seja possível a avaliação pelo método comparativo dos dados de mercado, devendo, neste caso, ficar claramente explicada no laudo a necessidade de utilização deste método.

22. Para determinação do valor de um bem imóvel pode ser utilizada uma conjugação de métodos, a partir da definição do valor de mercado do terreno, considerado hipoteticamente como se desocupado estivesse, pelo método comparativo de dados de mercado, e a ele agregar o valor do custo de reprodução das benfeitorias, incluindo o custo financeiro dos recursos investidos nas benfeitorias e considerando a eventual depreciação.

23. O valor de mercado do bem poderá ser definido fazendo-se considerações sobre aspectos diversos, como sua adequação, e necessariamente, com a aplicação de um Fator de Comercialização devidamente justificado, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade.

24. Nos casos de avaliação através do custo de construção ou reprodução das benfeitorias, naquilo em que for aplicável deve ser utilizado o CUB –Custo Unitário Básico da Construção Civil, de acordo com a região pesquisada.

25. A não utilização do CUB deve ser devidamente justificada.

VII. SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES

26. A constatação de que o imóvel foi construído com o uso de materiais, componentes, sistemas ou processos não convencionais ou inovadores, deve estar expressamente citada no laudo, no campo “Observações Finais”.

27. Em qualquer situação, porém, salvo algum outro impedimento, deve ser definido o valor de mercado para o imóvel e o laudo ser finalizado normalmente, ficando a impossibilidade de aceitação como garantia definido pela área técnica do BANDES.

VIII. EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADAS

28. Na ocorrência de edificação com a área total ou parcial não averbada no Registro de Imóveis, a avaliação deve, a princípio, considerar as áreas efetivamente existentes, isto é, terreno e construção total (áreas averbadas e não averbadas).

29. Deve ser consignada no laudo de avaliação a informação de que parte da área ou toda a área edificada não se encontra averbada, a descrição sucinta (quando possível) dessas áreas, a estimativa do seu quantitativo e a origem dessas informações (planta, medição “in loco” etc.).

30. O avaliador deve considerar, sempre que possível, as implicações no valor da não averbação da área construída total ou parcial do imóvel, desde que haja, para tanto, indicativos de mercado.

31. Deve ser apontada pelo avaliador a impossibilidade de aceitação do imóvel como garantia nos casos em que for do seu conhecimento a eventual impossibilidade de regularização das áreas não averbadas, com perspectivas de intervenção do poder público, que poderia obrigar a demolição de parte da área construída.

32. Se a parte não averbada de construção, que for restritiva no contexto descrito no subitem anterior, não possuir vinculação estrutural com o restante da edificação, pode ser feita a avaliação, desconsiderando-se

a referida fração de área, e ser o imóvel, na inexistência de outros fatores impeditivos, aceito como garantia, devendo ser consignadas no laudo de avaliação as observações necessárias à caracterização do fato e das considerações decorrentes.

33. Entendem-se como sem vinculação estrutural partes ou módulos de uma edificação que possam ser demolidas sem afetar a estabilidade, solidez e a integridade física do restante.

34. Acréscimos de áreas que não influenciem no valor do imóvel não devem ser considerados para efeito de avaliação, devendo, contudo, ser consignado no laudo sua existência, com descrição sucinta e quantitativa.

IX. OUTRAS AVALIAÇÕES NÃO ABORDADAS NOS TÓPICOS ANTERIORES

35. Avaliações de empreendimentos, de imóveis rurais, de sítios históricos, instalações industriais, áreas florestais, jazidas e outras, devem contemplar os aspectos disciplinados nas normas específicas.

36. As Avaliações de Propriedades Rurais devem seguir a mesma itemização do item 2 acima.

37. Devem ser avaliados apenas os valores da terra (terra nua), ou seja, não devem ser valoradas as culturas ou benfeitorias.

38. As terras devem ser enquadradas, segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras.

39. As benfeitorias e culturas existentes devem ser descritas no laudo.

40. A localização do imóvel deve ser definida e marcada por coordenadas cartesianas, medidas com GPS no momento da vistoria. Assim como o caminhamento feito do centro urbano que exerce maior influência na propriedade. O croqui de localização deve ser anexado ao laudo. Na pesquisa de mercado deve ser observada a proporcionalidade entre a área do imóvel avaliando com os elementos pesquisados e se necessário utilizar estudos fundamentados estatisticamente que envolvam variáveis como, por exemplo, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos. Os dados devem ser obtidos na mesma região geo-econômica onde está localizado o imóvel avaliando.

X. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

41. Após definido o Valor de Mercado deve ser indicado o valor para Liquidação Forçada (Imediata). Esta Taxa deverá ser aplicada ao Valor de Mercado encontrado, considerando o prazo estimado necessário para sua comercialização. O avaliador deverá informar-se dos valores ocorrentes no mercado e apresentar a fonte e justificativa no Laudo.

XI. INSTRUÇÕES PARA EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. REFERÊNCIA

1.1 Constar um número da REFERÊNCIA do Laudo.

1.2. O número da REFERÊNCIA deve constar de todas as páginas do laudo.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

2.1. O solicitante é o BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A.

3. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

3.1. Citar o interessado pela avaliação, que é, na maioria dos casos, a empresa que oferece bens em garantia.

4 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

4.1. Informar, sempre que possível, o proprietário do imóvel, citando a fonte da informação (escritura, informação do interessado, informação obtida no local etc.).

5. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

5.1. Informar o objetivo do trabalho (determinação do valor venal, custo de reprodução etc.) e sua finalidade (garantia etc.).

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

6.1. Determinação dos valores de mercado e de liquidação forçada, conforme item 3.30 da NBR-14.653-1.

6.2. Determinação de outros fatores, tais como valor de risco, custo de reprodução, custo de reedição e custo de reposição.

6.3. Identificar o imóvel descrevendo-o sucintamente, indicar seu endereço completo (inclusive nome do edifício, se for o caso) e suas características físicas principais.

6.4. Indicar tipo de ocupação e, se for o caso, o ocupante do imóvel e o tipo de ocupação, tal como locação e invasão, dentre outros.

6.5. Eventuais divergências na identificação do imóvel em relação aos documentos apresentados devem ser consignadas.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

7.1. Citar explicitamente a norma de avaliação pertinente (no caso de imóveis urbanos seria a NBR 14653-2).

7.2. Informar a documentação disponibilizada (matrículas, escrituras, plantas etc.), citando os respectivos números de registro, cartório, números de aprovação e outros.

7.3. Informar a data de vistoria. Não tendo sido possível vistoriar o imóvel ou parte dele, explicitar as circunstâncias e os procedimentos decorrentes.

7.4. Relacionar pressupostos, ressalvas ou fatores limitantes relativos à insuficiência ou incoerência das informações, documentações, ou outras características que possam influenciar no trabalho desenvolvido e, principalmente, na definição do valor do imóvel.

7.5. Recomenda-se atender ao disposto em 7.2 da NBR-14.653-1 e consultar legislações, restrições ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1. Indicar a data e relatar a vistoria ao imóvel e as considerações pertinentes à adequação ao contexto imobiliário a que pertence.

8.2. Caracterizar o imóvel e a região através de seus aspectos gerais, físicos, pólos de influência, uso e ocupação do solo, tendências, infra-estrutura urbana, atividades e equipamentos comunitários existentes.

8.3. Indicar, se for o caso, a existência de edificações e benfeitorias não documentadas e sua influência no valor.

8.4. Atender ao disposto em 7.3 da NBR-14.653-1 e valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações, citando neste campo o número do referido anexo.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

9.1. Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

9.2. Retratar a expectativa do avaliador, contemplando elementos auxiliares como a conveniência de lotear ou lembrar áreas, formas de pagamento, permutas, reformas e carências em locações, dentre outras.

9.3. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.

9.4. Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

10.1. Identificar a(s) metodologia(s) empregada(s), justificando sucintamente sua utilização.

10.2. Apresentar informações gerais sobre a pesquisa efetuada (período de abrangência, tipo de informação – oferta e/ou transações, número de elementos amostrais, características dos imóveis pesquisados, fontes etc.), indicando que os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico.

10.3. Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos etc., deverão ser detalhados em anexo específico.

10.4. As variáveis ou fatores de homogeneização deverão ser claramente definidos, informando-se os significados das pontuações ou ponderações atribuídas e a amplitude da amostra coletada.

10.5. O não aproveitamento de variáveis que, em princípio, seja importante, como a data, oferta x venda etc., deverá ser justificado, informando se foram devidamente testadas. De toda sorte, ainda que desabilitadas, os atributos destas variáveis deverão ser fornecidos e/ou mantidos em modelo.

10.6. A não adoção do valor médio calculado deve ser justificada. O valor a ser adotado deve ser coerente com as características de mercado apresentadas no item específico. A não utilização de variável que diferencie valores de oferta e de venda exige justificativa, qualquer que seja o valor adotado.

10.7. Devem ser informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando, justificando, se necessário.

10.8. O tratamento dos dados adotado deve ser justificado, conforme item 8.2.1.4 NBR 14653-2

11. NÍVEL DE RIGOR

11.1. Indicar e justificar o nível de rigor em que se enquadra o laudo, segundo a norma da ABNT vigente.

12. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

12.1. Identificar o período da pesquisa.

12.2. Indicar e justificar o tratamento dos dados adotado, como estatística inferencial, estatística descritiva, capitalização da renda e outros. Todas as variáveis utilizadas deverão ser definidas, indicando-se a amplitude observada nos dados efetivamente utilizados.

12.3. As variáveis utilizadas que não conseguiram explicar o preço deverão ser transcritas no laudo e estar contidas nos modelos estatísticos apresentados.

12.4. Caso tenha sido utilizada a estatística descritiva, deverão ser apresentados os fatores e sua fundamentação.

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

13.1. Indicar o resultado da avaliação.

13.2. Relatar que os resultados estatísticos estão em anexo, quando for o caso, informando o número do anexo correspondente.

13.3. Indicar o campo de arbítrio estabelecido e, se for o caso, as justificativas para o resultado adotado.

13.4. Indicar o Valor de Liquidação Forçada.

14. VALOR DE AVALIAÇÃO

14.1. Definir o valor de avaliação, dentro do intervalo de confiança, e expressá-lo em reais.

14.2. O valor deve ser arredondado conforme prática do mercado para o tipo de imóvel em questão, observando-se que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado.

14.3. Definir explicitamente a data de referência da avaliação que, eventualmente, pode não coincidir com a data do laudo.

14.4. Quando necessário, discriminar valor do terreno e da edificação.

14.5. Tratando-se de vários imóveis avaliados isoladamente, os valores devem ser informados individualmente, não se efetuando a soma (o valor total não é necessariamente igual à soma do valor das partes).

14.6. No caso de avaliação de aluguel, informar explicitamente tratar-se do valor locativo mensal.

15. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

15.1. Informações relevantes, tais como alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação e patrimônio histórico, deverão ser relatadas.

15.2. 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.

15.3. Quando o imóvel constituir garantia de operação, informar expressamente: “consideradas as atuais condições físicas e de mercado, o imóvel pode (ou não pode) ser aceito como garantia”.

16. ENCERRAMENTO

16.1. Indicar data, local, nomes dos RT e RL, assinaturas, títulos, número do CPF / CNPJ e do registro no CREA dos profissionais / empresas responsáveis técnicos e enumeração detalhada dos anexos integrantes do laudo.

17. ANEXOS

17.1. Fotos do imóvel avaliando, digitalizadas e coloridas, internas e externas, impressas em tamanho aproximado de 7 cm x 10 cm, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;

17.2. Plantas de engenharia e arquitetura (fornecidas pelo proprietário);

17.3. Documentação do objeto avaliando;

17.4. Croqui/mapa de localização do imóvel avaliando, com identificação dos elementos amostrais;

17.5. Pesquisa de mercado, em fichas de coleta de dados, de preferência com fotos;

17.6. Tratamento de dados;

17.7. Memorial de cálculos;

17.8. Deverão ser anexados os resultados estatísticos obtidos, as projeções de valores, teste da equação e análise dos resíduos. Apresentar o gráfico de preços observados X valores estimados pelo modelo e todos os gráficos que permitam melhor visualização do estudo desenvolvido.

17.9. Outros documentos que fundamentam o trabalho;

17.10. ART.

Abreviaturas utilizadas:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CRGI - Certidão do Imóvel, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis

MTA – Manual de Orientações Técnicas de Avaliações de Bens

GERAC – Gerencia de Acompanhamento de Projetos

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil

ANEXO II AO REGULAMENTO DE GARANTIAS DO FUNRES

- SITUAÇÃO DAS GARANTIAS

Garantias previamente constituídas:

Descrição	Valor de Avaliação
a) Imóvel...	
b) Máquina...	
Sub-total "A"	

Benfeitorias edificadas durante a implantação do projeto:

Descrição	Valor Previsto	Realizado
a) Obras civis de unidade industrial em execução....		
Sub-total "B"		

Máquinas e Equipamentos adquiridos durante a implantação do projeto:

Descrição	Valor Previsto	Realizado
a) Máquina....		
b) Equipamento...		
Sub-total "C"		

	Previsto	Realizado
TOTAL DE GARANTIAS = "A" + "B" + "C"		(1)

Liberação de recursos:

Recursos	Valor
a) Liberados	
b) Esta liberação	
TOTAL	(2)

Margem de Garantia:

Garantias Constituídas	Recursos Garantidos	Margem Constituída
(1)	(2)	(1) / (2)