

INSTRUÇÃO NORMATIVA SMF 002/2024 ¹
PROCESSO 24.0.000006334-3

Autoriza o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) a utilizar modelo estatístico, elaborado pela Divisão de Avaliação de Imóveis (DAI-SMF), para Avaliação de Imóveis Residenciais dos Programas Habitacionais de Interesse Social, com áreas privativas entre 30,00m² e 110,00m², em edificações de até 04 (quatro) pavimentos, sem elevador.²

Redação anterior:

Autoriza o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) a utilizar modelo estatístico, elaborado pela Divisão de Avaliação de Imóveis (DAI-SMF), para Avaliação de Imóveis dos Programas Habitacionais, com áreas privativas entre 30,00m² e 110,00m², para finalidade alienação pós-reintegração de posse de imóveis residenciais em edificações de até 04 (quatro) pavimentos, sem elevador.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, no exercício de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de avaliação prévia de Imóveis Residenciais utilizados no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social, em conformidade com o art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021; ³

CONSIDERANDO a busca permanente de celeridade dos atos de gestão, com segurança jurídica e uso racional dos recursos públicos;

CONSIDERANDO que a Engenharia de Avaliações é baseada nos preceitos técnicos da NBR 14.653 (Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos) que aconselha que se utilize o método comparativo de dados de mercado;

¹ Alterada pela IN SMF 21/2024.

² Ementa – redação pela IN SMF 21/2024.

³ Preâmbulo – redação pela IN SMF 21/2024.

CONSIDERANDO a necessidade de regular a autorização de utilização de modelo estatístico elaborado pela Divisão de Avaliação de Imóveis (DAI-SMF), para Avaliação de Imóveis Residenciais utilizados no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social, pelo Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB); ⁴

Redação anterior:

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, no exercício de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de avaliação prévia para Alienação de Imóveis utilizados no âmbito de Programas Habitacionais em conformidade com o art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

CONSIDERANDO a busca permanente de celeridade dos atos de gestão, com segurança jurídica e uso racional dos recursos públicos;

CONSIDERANDO que a Engenharia de Avaliações é baseada nos preceitos técnicos da NBR 14.653 (Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos) que aconselha que se utilize o método comparativo de dados de mercado;

CONSIDERANDO a necessidade de regular a autorização de utilização modelo estatístico elaborado pela Divisão de Avaliação de Imóveis (DAI-SMF), para Avaliação de Imóveis utilizados no âmbito de Programas Habitacionais pelo Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB);

DETERMINA:

Art. 1º ⁵ Fica o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) autorizado a realizar a Avaliação de Imóveis Residenciais dos Programas Habitacionais de Interesse Social, com áreas privativas entre 30,00m² e 110,00m², em edificações de até 04 (quatro) pavimentos, sem elevador.

Redação anterior:

Art. 1º Fica o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) autorizado a realizar a Avaliação de Imóveis dos Programas Habitacionais, com áreas privativas entre 30,00m² e 110,00m², para finalidade de Alienação pós-reintegração de posse de Imóveis residenciais em edificações de até 04 (quatro) pavimentos, sem elevador.

§ 1º O estabelecimento dos valores dos Imóveis dispostos no *caput* deste artigo será determinado em função das características dos Imóveis dentro dos parâmetros de área privativa estabelecidos, com base em modelo estatístico elaborado pela Divisão de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda, obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, conforme a NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

⁴ Preâmbulo – redação pela IN SMF 21/2024.

⁵ Art. 1º, *caput* – Redação dada pela IN SMF 21/2024.

§ 2º ⁶ Imóveis fora dos parâmetros dispostos no *caput* deverão ser avaliados pela Divisão de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda, mediante solicitação via Processo Eletrônico.

Redação anterior:

§ 2º Imóveis fora dos parâmetros de área privativa estabelecidos ou para finalidades diversas do disposto no caput, deverão ser avaliados pela Divisão de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda, mediante solicitação via Processo Eletrônico.

Art. 2º A Divisão de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda disponibilizará meios para que o DEMHAB possa realizar a inferência dos valores de mercado dos Imóveis através do modelo estatístico elaborado.

§ 1º A inserção correta das características dos Imóveis a serem avaliados no modelo estatístico disponibilizado é de responsabilidade exclusiva do DEMHAB.

§ 2º Além do valor de mercado do Imóvel, o modelo estatístico informará o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central, a ser utilizado conforme conveniência do DEMHAB.

Art. 3º O modelo estatístico disponibilizado pela Divisão de Avaliação de Imóveis acompanhará o mercado imobiliário, tendo validade de até 02 anos, a critério da Divisão de Avaliação de Imóveis (DAI-SMF).

Parágrafo único. A autorização da utilização do modelo de avaliação pelo DEMHAB fica condicionada à validade estipulada do modelo.

Art. 4º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos ao dia 31 de julho de 2024.

Porto Alegre, 16 de janeiro de 2024.

RODRIGO SARTORI FANTINEL, Secretário Municipal da Fazenda.

DOPA, 19.01.2024.
Publicação em 22.01.2024.

⁶ Art. 1º, § 2º - Redação dada pela IN SMF 21/2024.