

Resolução SICOOB Centro 293/2022
Atualiza a Política de Credenciamento de
Avaliadores de Imóveis e Projetistas de
Financiamentos Rurais, estabelecendo os
critérios para o credenciamento e as
metodologias das práticas a serem
executadas.

O Conselho de Administração da Cooperativa de Crédito do Centro do Estado de Rondônia – SICOOB Centro, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo Estatuto Social e, baseado em deliberação ocorrida na 191ª Reunião Ordinária realizada em 09 novembro de 2022, decidiu:

Art. 1º Atualizar a **Política de Credenciamento de Avaliadores de Imóveis e Projetistas de Financiamentos Rurais** da Cooperativa de Crédito do Centro do Estado de Rondônia – SICOOB Centro, na forma disponibilizada na resolução.

Art. 2º Esta resolução é destinada aos(as) empregados(as) da SICOOB Centro e aos(as) interessados(as) nos credenciamentos.

Art. 3º Resolução entra em vigor na data de sua aprovação e revoga a Resolução 255/2022.

Ji-Paraná/RO, 09 de novembro de 2022.

Ademir Stimer
Presidente do Conselho de Administração

SUMÁRIO

TÍTULO I - DA DEFINIÇÃO E DA FINALIDADE.....	3
CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS GERAIS	3
CAPÍTULO II - APRESENTAÇÃO GERAL	3
TÍTULO II – AVALIADORES DE IMÓVEIS	3
TÍTULO III – PROJETISTAS DE FINANCIAMENTOS RURAIS.....	6
ANEXO I - DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO.....	8
1. AVALIADORES IMÓVEIS URBANOS.....	8
2. AVALIADORES IMÓVEIS RURAIS:.....	9
3. DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO DE PROJETISTA	10

TÍTULO I - DA DEFINIÇÃO E DA FINALIDADE

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS GERAIS

1. Estabelecer os critérios para o credenciamento de Avaliadores de Imóveis e de Projetistas de Financiamentos Rurais; e
2. Definir as metodologias e procedimentos para elaboração de serviços técnicos de avaliação de imóveis e projetos de financiamentos rurais para a Cooperativa de Crédito do Centro do Estado de Rondônia – SICOOB Centro.

CAPÍTULO II - APRESENTAÇÃO GERAL

1. Em qualquer tempo o(a) interessado(a) a ser credenciado(a) poderá encaminhar a proposta de solicitação ao Ponto de Atendimento mais próximo, que fará o encaminhamento para a Unidade Administrativa, o qual será responsável em realizar a análise podendo aprovar ou reprovar o credenciamento. A documentação necessária para o credenciamento está disponível no Anexo I desta política.
2. O credenciamento será efetivado uma vez que o requerente seja considerado habilitado para a prestação dos serviços objeto do credenciamento e permanecerá válido pelo prazo indeterminado. Para comprovar a regularidade do credenciado perante os órgãos competentes anualmente a Cooperativa solicitará as certidões atualizadas.
3. Podendo a qualquer momento o(a) credenciado(a) solicitar o descredenciamento. Assim também, a SICOOB Centro poderá realizar o descredenciamento.
4. Fica obrigatória a comunicação por parte da Pessoa Jurídica a SICOOB Centro, sempre que houver alterações em seu quadro de técnicos credenciados.

TÍTULO II – AVALIADORES DE IMÓVEIS

1. Será analisado os credenciamentos de avaliadores(as) pelo(a) Gerente Administrativo, desde que se enquadrem nas situações a seguir:
 - a) Ser preferencialmente cooperado(a) da SICOOB Centro;

- b) Pessoa Física ou Pessoa Jurídica que não apresentem restritivos no SFN e que não possuam anotações impeditivas internas junto a cooperativa;
- c) Pessoa Física que possua registro no conselho de classe responsável desde que existente;
- d) Evitar a contratação de avaliador que:
 - d.1) tenha na sua estrutura organizacional pessoas que integram entidades da SICOOB Centro, inclusive aquelas que tenham parentesco, em linha reta ou colateral por afinidade, até 2º grau; ou
 - d.2) seja alguém com quem o componente tenha vínculo societário ou comercial;

Observação: Quando o credenciamento for realizado nos termos da alínea “d”, os(as) dirigentes da SICOOB Centro devem autorizar o credenciamento e analisar se a atividade não interferirá no tempo de trabalho dedicado à entidade com a qual tenha vínculo empregatício principal.

- 2. Os(as) credenciados(as) serão responsáveis em avaliarem os seguintes bens:
 - a) Bens imóveis oferecidos em garantia em operações de crédito;
 - b) Bens recebidos pela Cooperativa em liquidação de instrumento financeiro de difícil ou duvidosa solução, Bens Não de Uso Próprio – BNDU; e
 - c) Bens de adjudicação, de alienação ou dação de pagamento.
- 3. As avaliações de imóveis urbanos - serão realizadas preferencialmente por profissionais graduados em Engenharia Civil ou Arquitetura que comprovem qualificação técnica e devidamente inscrito em seus respectivos conselhos de classe.
- 4. Avaliações de imóveis rurais - serão realizadas preferencialmente por profissionais graduados em Engenharia Agrícola, Engenharia Florestal, Engenharia Agrônômica, Zootecnista ou Técnicos Agrícolas.
- 5. O(a) avaliador(a) não poderá realizar a avaliação caso for parte interessada na concessão do crédito, ou ter vínculo familiar com o(a) tomador(a) do crédito ou proprietário do imóvel que está sendo avaliado.
- 6. Quando o imóvel urbano/rural se tratar de um Bem Não de Uso Próprio – BNDU, deverá seguir as instruções sobre procedimentos contábeis aplicáveis aos registros de recebimento e venda dos Bens Não de Uso (BNDU), conforme Circular

CCS vigente. A avaliação deverá ser providenciada e apresentada a anotação/registro de responsabilidade técnica do responsável do serviço:

- a) Profissionais vinculados ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) apresentar a Anotação de responsabilidade técnica (ART);
- b) Profissionais vinculados ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), apresentar Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- c) Profissionais vinculados ao CFTA Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas (CFTA) apresentar Termo de Responsabilidade Técnica (TRT);
- d) Profissionais vinculados ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) apresentar declaração de avaliação mercadológica com selo certificador.

7. Os laudos de avaliações de imóveis devem ser elaborados conforme ABNT NBR 14.653-1 e 14.563-2 para imóveis urbanos e ABNT NBR 14.653-1 e 14.563-3 para imóveis rurais, com informações suficientes para o entendimento, sendo obrigatório relatório fotográfico com imagens nítidas.

8. Devem ser analisados, os aspectos relativos à viabilidade de comercialização e de liquidez do imóvel, fazendo constar no laudo possíveis facilitadores e/ou dificultadores para sua comercialização, quando houver.

9. Na determinação do valor do imóvel, o(a) avaliador(a) deve basear-se não somente nas características intrínsecas do imóvel, mas também nos aspectos extrínsecos tais como legislação, fiscalização, mercado, possíveis conflitos de área e agravantes que possam depreciar o imóvel.

10. Deverá ser utilizado para avaliação o método comparativo direto de dados de mercado para os imóveis rurais e urbanos. A adoção de outra metodologia deve ser sempre justificada nos laudos de avaliação.

11. Quando se tratar de imóveis urbanos, é obrigatória a vistoria externa e interna do imóvel pelo(a) avaliador(a), com amostragem do imóvel. A vistoria visa permitir ao(a) avaliador(a) conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados.

12. A avaliação deve ser entregue preferencialmente em um arquivo no formato de PDF sendo assinado eletronicamente por meio de certificado digital que seja possível reconhecimento da autenticidade (lei), pela plataforma do Gov.br ou aplicativo do SICOOB. Caso o documento não seja assinado eletronicamente, este deverá ser

impresso colorido e com a assinatura física do(a) responsável, além da obrigatoriedade da entrega na cooperativa.

13. Nas avaliações de imóveis oferecidos em garantia, o pagamento bem como a contratação é de responsabilidade do(a) cooperado(a) tomador de crédito, devendo o(a) avaliador(a) a ser escolhido(a) dentre os credenciados pela SICOOB Centro em fácil consulta no site da SICOOB Centro. Nas demais avaliações, o custo será arcado pela própria cooperativa

14. A realização das avaliações deverá ser efetuada por profissionais habilitados, seguindo os critérios descritos nesta política.

TÍTULO III – PROJETISTAS DE FINANCIAMENTOS RURAIS

1. Será analisado pelo(a) Gerente de Agronegócio o credenciamento dos projetistas para o financiamento rural, desde que se enquadrem nas situações a seguir:

- a) Ser preferencialmente cooperado(a) da SICOOB Centro;
- b) Pessoa Jurídica;
- c) Possuir registro no conselho de classe responsável;
- d) Evitar a contratação de Projetistas de Financiamentos Rurais que:
 - d.1) tenha na sua estrutura organizacional pessoas que integram entidades da SICOOB Centro, inclusive aquelas que tenham parentesco, em linha reta ou colateral por afinidade, até 2º grau; ou
 - d. 2) seja alguém com quem o componente tenha vínculo societário ou comercial.

Observação: Quando o Projetistas de Financiamentos Rurais for realizado nos termos da alínea “d”, os(as) dirigentes da SICOOB Centro devem autorizar o credenciamento e analisar se a atividade não interferirá no tempo de trabalho dedicado à entidade com a qual tenha vínculo empregatício principal.

- e) Pessoa Jurídica que não apresentem restritivos no SFN e que não possuam anotações impeditivas internas junto a cooperativa; e
- f) A empresa a ser credenciada preferencialmente deverá ter no mínimo 2 (dois) anos de constituição.

2. Na elaboração de projetos, o pagamento, bem como a contratação, é de responsabilidade do(a) cooperado(a) tomador de crédito, devendo o(a) responsável técnico(a) ser escolhido(a) dentre os credenciados pela SICCOOB Centro.
3. Todos os trabalhos deverão seguir as recomendações técnicas existentes.

TÍTULO IV – CONCLUSÃO

1. Situações relacionadas a Política de Credenciamento de Avaliadores de Imóveis e Projetistas de Financiamentos Rurais, não contempladas neste regulamento, serão objeto de avaliação e de deliberação da Diretoria Executiva da Cooperativa de Crédito do Centro do Estado de Rondônia – SICCOOB Centro e sendo considerada relevante e acatada qualquer exceção será emitida uma Circular – CIC que deverá ser lavrada em ATA na próxima reunião da Diretoria Executiva.

ANEXO I - DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO**1. AVALIADORES IMÓVEIS URBANOS:****1.1 Pessoa Física – Profissionais graduados em Engenharia Civil e/ou Arquitetura**

- a) Documentos pessoais;
- b) Cópia diploma ou cópia do certificado;
- c) Certidão de registro e quitação junto ao CREA ou CAU;
- d) Comprovante de endereço;
- e) Dados para contato – telefone e e-mail.

1.2 Pessoa Física - Profissional habilitado pelo CRECI

- a) Documentos pessoais;
- b) Certidão de Regularidade junto ao CRECI;
- c) Certidão de Registro de Avaliador Imobiliário (CNAI);
- d) Comprovante de endereço;
- e) Dados para contato – telefone e e-mail.

1.3 Pessoa Jurídica

- a) Documentos da constituição da empresa;
- b) Documentos dos sócios;
- c) Certidão de Regularidade junto ao conselho de classe responsável;
- d) Documentos dos avaliadores vinculados a empresa; (conforme das pessoas físicas citado nos itens anteriores);
- e) CND FGTS, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União quando for possível a emissão, caso contrário deverá ser encaminhada justificativa que será apreciada;
- f) Comprovante de endereço;
- g) Dados para contato – telefone e e-mail.

2. AVALIADORES IMÓVEIS RURAIS:

2.1 Pessoa Física – Profissionais graduados em Engenharia Agrícola, Engenharia Florestal, Agronomia ou formação em Técnico Agrícola

- a) Documentos pessoais;
- b) Cópia diploma ou cópia do certificado;
- c) Certidão de registro e quitação junto ao Conselho de Classe responsável;
- d) Comprovante de endereço;
- e) Dados para contato – telefone e e-mail.

2.2 Pessoa Física - Profissional habilitado pelo CRECI

- a) Documentos pessoais;
- b) Certidão de Regularidade junto ao CRECI;
- c) Certidão de Registro de Avaliador Imobiliário (CNAI);
- d) Comprovante de endereço;
- e) Dados para contato – telefone e e-mail.

2.3 Pessoa Jurídica

- a) Documentos da constituição da empresa;
- b) Documentos dos sócios;
- c) Certidão de Regularidade junto ao conselho de classe responsável;
- d) Documentos dos avaliadores vinculados a empresa; (conforme das pessoas físicas citado nos itens anteriores);
- e) CND FGTS, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União quando for possível a emissão, caso contrário terá que ser encaminhada justificativa que será apreciada;
- f) Comprovante de endereço;
- g) Dados para contato – telefone e e-mail.

3. DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO DE PROJETISTA

1 - Pessoa Jurídica

- a) Documentos da constituição da empresa;
- b) Documentos dos sócios;
- c) Certidão de Regularidade junto ao conselho de classe responsável;
- d) Documentos dos avaliadores vinculados a empresa; (conforme das pessoas físicas citado nos itens anteriores);
- e) CND FGTS, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União quando for possível a emissão, caso contrário terá que ser encaminhada justificativa que será apreciada;
- f) Comprovante de endereço;
- g) Dados para contato – telefone e e-mail.

1.1 Responsáveis Técnicos da Pessoa Jurídica:

- a) Documentos pessoais;
- b) Cópia diploma ou cópia do certificado;
- c) Certidão de registro e quitação junto ao Conselho de Classe responsável;
- d) Comprovante de endereço;
- e) Dados para contato – telefone e e-mail.

Controle de atualizações

Data	Instrumento de Comunicação	Comentários da Unidade de Processos Normas
10/05/2021	238/2021	
28/01/2022	255/2022	
09/11/2022	293/2022	Solicitada alteração pela Área de Crédito Rural reformulando os votos do credenciamento e a inclusão do item de Credenciamento de Financiamentos Rurais.