INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 43, DE 31 DE MAIO DE 2022

Revogada pela Instrução Normativa SPU/MGI Nº 192, DE 11 DE MAIO DE 2026

~~Estabelece os procedimentos gerais utilizados na alienação onerosa de imóveis da União, incluído o rito processual da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI.~~

~~A SECRETÁRIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 102 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, e considerando o disposto nos § 7º, 8º e 12 do art. 11-C, no §2º do art. 11-D, no §5º e 8º do art. 23-A e no §1º do art. 24-C, Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, a fim de estabelecer os procedimentos relativos à alienação por venda de bens imóveis da União, resolve:~~

~~Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina os procedimentos gerais utilizados para alienação onerosa, mediante venda, de imóveis pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, incluído o rito processual da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI.~~

~~Capítulo I~~

~~Das Definições~~

~~Art. 2º Para os efeitos desta Instrução Normativa, considera-se:~~

~~I - alienação onerosa, por venda: todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio de um bem para outra pessoa (física ou jurídica), mediante pagamento em dinheiro;~~

~~II - concorrência pública eletrônica: modalidade de licitação para a venda de bens imóveis da Administração Pública, realizada por meio do Sistema de Concorrência Eletrônica – SCE, que tem por objetivo ampliar a competitividade e simplificar os procedimentos de venda de imóveis da União;~~

~~III - domínio pleno: é aquele que reúne nas mãos de um mesmo titular os direitos de utilização e de disposição de determinado bem imóvel, correspondendo à propriedade plena;~~

~~IV - domínio útil: é o direito atribuído ao enfiteuta (foreiro), que pode exercer sobre o bem todas as faculdades inerentes à posse, uso e gozo, sendo-lhe permitido construir, vender, hipotecar etc. Representa 83% do domínio pleno;~~

~~V - laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com a ABNT NBR 14653, que determina o valor de mercado do imóvel, cuja validade será de doze meses;~~

~~VI - valor de avaliação do imóvel: valor adotado em laudo de avaliação, calculado dentro do intervalo de confiança, predição ou campo de arbítrio;~~

~~VII - homologação: aprovação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do laudo de avaliação elaborado por profissional avaliador contratado,~~

~~observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e suas partes;~~

~~VIII – profissional avaliador: profissional com formação acadêmica específica, nos termos da Portaria SEDDM/SPU nº 14.188, de 22 de setembro de 2021;~~

~~IX - Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI: proposta registrada eletronicamente no sítio de imóveis da União, com fundamento no artigo 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, pelo qual uma pessoa (física ou jurídica) manifesta interesse em adquirir imóvel da União;~~

~~X - proponente: pessoa física ou jurídica que apresentar Proposta de Aquisição de Imóvel;~~

~~XI - proposta validada: proposta que atendeu aos requisitos da fase de Análise da Proposta;~~

~~XII - proposta homologada: proposta cujo laudo de avaliação apresentado pelo proponente foi homologado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;~~

~~XIII – proposta suspensa: proposta cujo andamento foi paralisado por necessidade de diligências por parte da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, gerando suspensão da contagem de prazo da proposta;~~

~~XIV - proposta sobrestada: proposta cujo andamento foi sobrestado por existir proposta anterior para o mesmo imóvel em tramitação.~~

~~XV - proposta cancelada: proposta descartada no Sistema PAI por não atender a alguma das fases do processo, ou estar direcionada para imóvel com proposta anterior homologada;~~

~~XVI – preço: valor que deverá ser considerado em edital como valor mínimo para venda do imóvel, arbitrado pelo Superintendente Regional, delimitado pelo intervalo de valores definido em laudo de avaliação;~~

~~XVII – direito de preferência: possibilidade de adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;~~

~~XVIII – venda autorizada: alienação de imóvel que foi autorizada pelo Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, mediante Portaria publicada no Diário Oficial da União – DOU;~~

~~XIX – edital publicado: documento publicado no DOU, em jornal de grande circulação e no sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, que dá ampla publicidade à sessão de Concorrência Pública Eletrônica;~~

~~XX - imóvel vendido: imóvel que, após receber proposta vencedora em sessão de concorrência pública, teve pagamento concretizado conforme regras de edital e contrato de compra e venda assinado;~~

~~XXI – Comitê Deliberativo: formado pelo Secretário Adjunto e Diretores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, nos termos do do § 2º, art. 1º da Portaria SEDDM/ME nº 7.397, de 24 de junho de 2021, com redação dada pela Portaria SEDDM/ME nº 10.705, de 30 de agosto de 2021, com a competência para análise e apreciação relativas à destinação de imóveis mediante venda, a fim de expedir manifestação conjunta~~

~~que serve de recomendação ao Secretário acerca da autorização ou não da venda do imóvel; e~~

~~XXII - Sistema PAI: é o sistema de gerenciamento das propostas de aquisição de imóveis da União.~~

~~Art. 3º A venda poderá ocorrer:~~

~~I - por procedimento decorrente de Proposta de Aquisição de Imóvel recebida, desde que não seja necessário manter em seu patrimônio o imóvel identificado; ou~~

~~II - por iniciativa da União, ao identificar imóvel alienável e que não seja necessário manter em seu patrimônio.~~

~~§ 1º A Superintendência do Patrimônio da União zelará para que não sejam mantidos em uso público ou administrativo, imóveis da União que seu uso não seja estritamente necessário, nos termos do art. 78, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.~~

~~§ 2º O tratamento de Proposta de Aquisição de Imóvel recebida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União observará o disposto nos arts. 23-A e 24 da Lei nº 9.636, de 1998, e Portarias nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, nº 12.600, de 25 de outubro de 2021, e nº 812, de 31 de janeiro de 2022, e contemplará as seguintes fases:~~

~~I - da Análise da Proposta;~~

~~II - da Elaboração e do Envio do Laudo de Avaliação;~~

~~III - da Homologação do Laudo de Avaliação;~~

~~IV - da Governança;~~

~~V - da Concorrência Pública Eletrônica;~~

~~VI - do Pagamento; e~~

~~VII- da Transferência do Imóvel.~~

~~§ 3º A Venda por iniciativa da União será precedida de estudo de conveniência e oportunidade, elaborado pelas Superintendências do Patrimônio da União, Laudo de Avaliação realizado por iniciativa da Administração Pública, e seguirá as fases previstas nos incisos III à VII do § 2º.~~

~~Art. 4º Os imóveis a serem alienados em processo licitatório a que se refere essa IN, deverão ser previamente submetidos ao estudo de conveniência e oportunidade no processo decisório de alienar os imóveis de propriedade da União, contemplando, cumulativamente:~~

~~I - levantamento das informações de incorporação, devidamente atualizadas, incluindo certidão da matrícula expedida pelo respectivo serviço registral e ficha de cadastro do sistema de gestão de imóveis da União;~~

~~II - informação expressa de inexistência de óbices relacionados à preservação ambiental.~~

~~III - informação completa acerca da localização imóvel em relação à faixa de segurança da orla marítima e à faixa de fronteira;~~

~~IV - informação expressa da localização do imóvel em relação ao raio de 1.320 metros em torno das fortificações e estabelecimentos militares;~~

~~V- declaração de inexistência de pedidos formulados por órgão ou entidades da administração pública para utilização do imóvel;~~

~~VI - situação atualizada de desocupação e ou ocupação do imóvel, indicando a existência de ocupante com direito de preferência quando se tratar de imóvel enquadrado nos §§ 3º e 3º-A, do art. 24, da Lei nº 9.636, de 1998;~~

~~VII - laudo de avaliação vigente;~~

~~VIII - parecer de viabilidade jurídica, em caso de imóvel não enquadrado nos pareceres referenciais;~~

~~IX - Nota Técnica da Superintendência do Patrimônio da União, concluindo pelo desinteresse econômico na manutenção do bem e propondo a alienação do imóvel.~~

~~X - levantamento de informações sobre a existência de pendências administrativas e judiciais do imóvel; e~~

~~XI - levantamento de informações sobre débitos do imóvel, como taxas e outras despesas aplicáveis.~~

~~§ 1º Nos casos dos incisos II, III e IV do caput, a Superintendência deverá elaborar manifestação fundamentada, ouvidos, se for o caso, os órgãos competentes, o qual terá o prazo de 20 (vinte) dias corridos para se manifestar, sendo que a ausência de resposta caracterizará anuência tácita quanto à alienação;~~

~~§ 2º Quando a venda tratar de imóvel não edificado, próximo a áreas vocacionadas ao fomento de política pública federal, a Superintendência deverá oficiar o órgão público responsável, o qual terá o prazo de 20 (vinte) dias corridos para se manifestar, sendo que a ausência de resposta caracterizará anuência tácita quanto à alienação.~~

~~§ 3º O desinteresse da União na manutenção da propriedade de imóveis fica caracterizado nas seguintes condições:~~

~~I - rurais, não objeto de assentamento pelo Incra;~~

~~II - urbanos não edificados;~~

~~III - urbanos com edificações depredadas ou deterioradas;~~

~~IV - urbanos edificados e desocupados há mais de 6 meses, sem que tenha sido apresentado, em relação a eles, requerimento de destinação para aplicação em serviço público federal;~~

~~V - urbanos com características predominantemente comerciais, desocupados, que não tenham vocação para uso especial da União;~~

~~VI - urbanos com características predominantemente industriais;~~

~~VII - imóveis residenciais, exceto os de reserva técnica e residências obrigatórias; e~~

~~VIII - urbanos, ao fim da vigência do instrumento de destinação, sem manifestação de interesse sobre o imóvel.~~

§ 4º Quando o imóvel não estiver nas condições previstas no § 3º, o desinteresse da União poderá ser demonstrada em manifestação fundamentada.

§ 5º Se o imóvel estiver dentro da faixa de segurança da orla marítima, a alienação será apenas o domínio útil (83%), motivo pelo qual o laudo de avaliação deverá ser específico do domínio útil.

§ 6º Tratando-se de unificação ou desmembramento de áreas, a Superintendência deverá incluir na Nota Técnica, prevista no inciso IX do caput, estudo técnico que caracterize a vantajosidade para a União.

§ 7º A Superintendência iniciará processo único no Sistema Eletrônico de Informação - SEI, sob tipo processual "Patr. União: DEST Alienação - Venda", o qual conterá toda produção documental envolvendo o imóvel, a recomendação técnica e a homologação do laudo de avaliação da proposta em análise, nos termos do art. 11-C, § 5º, II, da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 8º Para imóveis rurais em faixa de fronteira, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União deverá consultar o Conselho de Defesa Nacional, aguardando manifestação favorável para prosseguimento da alienação.

Capítulo II

Da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI

Seção I

Da Análise da Proposta

Art. 5º Recebida uma Proposta de Aquisição de Imóvel, nos termos da Portaria nº 12.600, de 25 de outubro de 2021, a mesma será analisada em duas etapas:

I - validação: será validada a admissibilidade de propostas, via sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, observando cumulativamente se o imóvel:

a) pode ser identificado;

b) é de propriedade ou gestão da União.

II - manifestação de interesse: uma vez validada a proposta, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União manifestar-se-á sobre a conveniência e a oportunidade de alienar o imóvel, observando os requisitos a seguir:

a) se o imóvel é alienável, de acordo com os normativos vigentes;

b) se existe interesse por parte da União em sua alienação; e

c) não possui avaliação válida na data da proposta.

§ 1º Caso não seja possível o enquadramento do imóvel ao disposto nas alíneas "a" e "b" do inciso I, do caput, deverá haver a possibilidade de o proponente apresentar o registro cartorial do imóvel que comprove a propriedade da União.

§ 2º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ainda poderá solicitar complementação de documentação ao proponente para a correta identificação e localização do imóvel.

~~§ 3º Caso o imóvel indicado ainda não esteja incorporado ou transferida a gestão ao Patrimônio da União, a proposta poderá ser suspensa por até 3 (três) meses, contados da data da proposta, para conclusão dos procedimentos de incorporação.~~

~~§ 4º A proposta ficará sobrestada caso o imóvel já tiver recebido uma proposta que se encontre com o status de validada.~~

~~§ 5º Quando da análise manifestação de interesse da proposta, caberá às Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal a verificação da existência ou não de impedimentos para alienação dos imóveis, devendo realizar diligências cartoriais, ambientais, jurídicas e administrativas, em conformidade com os dispositivos legais e as instruções normativas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.~~

~~§ 6º A manifestação de que trata o parágrafo § 5º, será considerada ato instrutório para o prosseguimento da proposta de aquisição de imóvel por parte da autoridade competente e não será considerada decisão final sobre a alienação, nas formas dos arts 23 e 24 desta Instrução Normativa.~~

~~§ 7º O proponente poderá apresentar PAI para fração da área correspondente a matricula indicada, devendo apresentar, juntamente com o laudo de avaliação, memorial descritivo, planta georreferenciada e demais documentos necessários à regularização do imóvel, caso a proposta de aquisição seja direcionada à fração do imóvel, quando permitido.~~

~~§ 8º A proposta poderá ser suspensa se, em qualquer momento da análise, forem necessárias diligências por parte da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, devendo o proponente ser comunicado com as justificativas.~~

~~§ 9º Caso a Superintendência não possua informações sobre a situação física do imóvel, atualizadas na periodicidade estabelecida em Plano de Fiscalização da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, deverá, se julgar pertinente, providenciar Relatório de Fiscalização, para fins de comparação e qualificação das informações prestadas em laudo de avaliação em processo de homologação, nos termos da Seção IV.~~

~~Art. 6º Caso o imóvel objeto da PAI possua manifestação de interesse de órgão da Administração Pública, apesar de ainda não destinado, a Superintendência da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União deverá oficiar o referido órgão dando ciência da proposta e solicitando apresentação de informações e comprovação quanto à existência de projeto, orçamento, destinação, cronograma de investimento, entre outras informações, dando prazo de 15 (quinze) dias corridos para resposta.~~

~~§ 1º se o órgão público não se manifestar ou não apresentar justificativa e comprovações solicitadas, a Superintendência deverá comunicar que a dará segmento a PAI e arquivará o processo de destinação.~~

~~§ 2º se o órgão encaminhar a documentação comprobatória, a PAI será cancelada por interesse público.~~

~~Art. 7º A proposta será cancelada quando ocorrer qualquer uma das situações abaixo:~~

~~I - o imóvel indicado possuir avaliação válida na data da proposta;~~

~~II - o imóvel for inalienável;~~

~~III - não existir interesse na União na alienação;~~

~~IV - não for realizada a devida incorporação ou transferência de gestão do imóvel no prazo de 3 (três) meses em que a proposta esteve suspensa;~~

~~V - houver homologação de proposta anterior para o mesmo imóvel;~~

~~VI - houver desistência por parte do proponente; e~~

~~VII - quando não for apresentado o laudo de avaliação no prazo estabelecido;~~

~~VIII - quando o laudo não for homologado, mesmo após concedido o prazo de exigência;~~

~~IX - houver duplicidade de proposta para o mesmo imóvel realizado pelo mesmo proponente, permanecendo válida somente a primeira proposta.~~

~~§ 1º Caso o imóvel indicado possua avaliação válida na data da proposta, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União deverá anexar, no momento do cancelamento da mesma, o laudo de avaliação válido, informando seu número, o processo a que se refere, o valor da avaliação e seu prazo de validade.~~

~~§ 2º Caso a proposta seja cancelada, com base nos incisos VI, VII e VIII do caput, será iniciado um novo procedimento para a proposta seguinte, em ordem cronológica de recebimento, e assim sucessivamente, conforme art. 7º, da Portaria nº 12.600, de 25 de outubro de 2021.~~

~~§ 3º Caso a proposta seja cancelada, o proponente deverá ser comunicado sobre o fato e o motivo de cancelamento.~~

~~Seção II~~

~~Da Apresentação do Avaliador~~

~~Art. 8º Manifestado o interesse na proposta, o proponente será convocado a indicar e custear profissional avaliador, nos termos das Portarias nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, e nº 812, de 31 de janeiro 2022, para apresentar laudo de avaliação do imóvel, conforme determina o § 3º do art. 23-A, da Lei nº 9.636, de 1998.~~

~~§ 1º O ato de convocação do proponente deverá conter informações sobre possíveis restrições identificadas no imóvel, conforme art. 4º.~~

~~§ 2º O proponente deverá ser notificado, também, quando se tratar de imóvel enquadrado nos §§ 3º e 3º-A, do art. 24, da Lei nº 9.636, de 1998.~~

~~Art. 9º O proponente poderá indicar como avaliador:~~

~~I - banco público federal;~~

~~II - empresa pública;~~

~~III - empresas especializada; ou~~

~~IV - profissional avaliador.~~

~~§ 1º Bancos públicos federais e empresas públicas, além de automaticamente habilitados, são dispensados do processo de homologação do laudo de avaliação, conforme art. 11-C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 1998.~~

§ 2º O profissional avaliador ou empresa especializada que atender aos critérios estabelecidos na Portaria nº 11.488, de 22 de setembro de 2021 será automaticamente considerado habilitado, sem necessidade de declaração da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, conforme art. 11-D, § 3º, da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 3º O proponente deverá informar à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União os dados do avaliador indicado, conforme abaixo:

I - nome do profissional ou empresa;

II - CPF/CNPJ do contratado; e

III - e-mail e telefone de contato.

§ 4º Serão considerados desabilitados os profissionais avaliadores quando identificado conflito de interesse, conforme art. 11-C, da Lei nº 9.636, de 1998 e art. 3°, §§3º e 4º, da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

Seção III

Do Laudo de Avaliação

Art. 10. O laudo de avaliação para análise com vistas à homologação deve ser apresentado na modalidade completa, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e demais normativos vigentes.

§ 1º Os laudos de avaliação, com vistas à homologação, deverão:

I - conter os intervalos de valores admissíveis, informando o valor mínimo, o de tendência central e o máximo, independentemente do valor adotado pelo avaliador;

II - conter as informações mínimas conforme o item 10.1 da NBR 14653-2;

III - priorizar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) com a aplicação de tratamento científico dos dados, devendo ser justificado pelo avaliador em caso de impossibilidade de sua adoção;

IV - buscar os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos, sendo recomendável que o laudo atinja, no mínimo, a pontuação de Grau II, de acordo com as respectivas tabelas de fundamentação para cada metodologia, nos itens da tabela que dependa apenas do empenho do avaliador no trabalho avaliatório, independente das características do mercado, devendo ser justificado pelo avaliador quando da impossibilidade de seu atingimento.

V - conter, no que couber, as informações previstas no Anexo I desta Instrução Normativa;

VI - ser apresentados, em formato compatível com o sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União indicado no art. 11, corpo do laudo contendo os seguintes anexos:

a) Relatório Estatístico;

b) Relatório Fotográfico detalhado do imóvel avaliado;

c) Documentação do imóvel - Matrícula RGI;

d) Elementos da amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final.

VII - conter pelo menos uma foto de cada dado de mercado utilizado no modelo final, de forma a demonstrar se o dado da amostra possui semelhança com o imóvel objeto da avaliação e mapa indicando a localização dos elementos amostrais, podendo ser dispensável a critério da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;

VIII - conter informações complementares, quando do conhecimento do profissional avaliador, tais como: ônus, dívidas e gravames, invasões, áreas parciais ou totais não averbadas, riscos de inundação e restrições de órgão de proteção ambiental ou de concessionárias de serviços públicos, dentre outros;

IX - conter relatórios originais dos programas computacionais;

X - apresentar análise e informações específicas sobre as restrições identificadas, conforme art. 5º;

XI - para os imóveis oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal - RFFSA, que contemplem terreno e benfeitoria, independentemente da metodologia utilizada, informar separadamente o valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria; e

XII - ser apresentados com data de elaboração não superior aos 60 dias que antecedem a data da proposta.

§ 2º As justificativas das quais tratam os itens III e IV do § 1º deverão ser fundamentadas, minimamente, na análise do mercado local e nas características do imóvel avaliado.

§ 3º Quando da aplicação associada de métodos de avaliação, os graus de fundamentação e precisão devem ser discriminados individualmente para cada metodologia, devendo ser respeitada a condição estabelecida no item III do §1º.

Art. 11. O laudo de avaliação será enviado para a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União via sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, conforme art. 11-D, § 2º, da Lei nº 9.636, de 1998, em até 30 (trinta) dias corridos, conforme art. 3º, § 3º, da Portaria nº 12.600, de 25 de outubro de 2021.

§ 1º O sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União enviará ao profissional ou empresa indicada pelo proponente link de acesso para envio, diretamente à Secretaria, do laudo de avaliação.

§ 2º O link deverá conter as restrições identificadas no art. 5º que requerem análise e as informações específicas a serem levantadas pelo avaliador.

§ 3º O avaliador deverá providenciar, previamente, uma conta no gov.br (https://acesso.gov.br/), com, no mínimo, selo de confiabilidade nível prata, para ter acesso autenticado ao sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União de envio do laudo de avaliação.

§ 4º O proponente e o avaliador receberão notificação, via sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, de forma automática, quando o laudo for enviado e quando for homologado.

§ 5º Na apresentação do laudo de avaliação, o profissional avaliador deverá registrar, como pressuposto, que o mesmo não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando, sob pena de responder legalmente à omissão de tais informações, tendo em vista o disposto na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e na Portaria nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

§ 6º em caso de eventual indisponibilidade do sítio eletrônico de vendas, por motivos técnicos exclusivamente de responsabilidade da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, que tenha impossibilitado o envio de laudo, o proponente deverá encaminhar formalmente as evidências da ocorrência, que serão devidamente auditadas pela Secretaria.

I - se comprovada em auditoria a instabilidade de responsabilidade da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União que gerou impossibilidade de envio de laudo, o proponente será autorizado a encaminhar em prazo indicado o documento.

Art. 12. O imóvel poderá ser visitado pelo proponente ou avaliador contratado para executar sua avaliação, mediante agendamento com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência, na Superintendências do Patrimônio da União no Estado ou Distrito Federal, ao qual o imóvel está vinculado, pelo e-mail indicado no portal da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 13. Os laudos devidamente apresentados dentro dos prazos estabelecidos no art. 3º, § 3º, da Portaria nº 12.600, de 25 de outubro de 2021 seguirão para análise, com vistas à homologação, nos termos do artigo 14.

§ 1º O prazo de apresentação do laudo poderá ser prorrogado por igual período, nos casos de necessidade fundamentada pelo proponente, mediante solicitação feita dentro do prazo previsto no caput.

§ 2º Não apresentado o laudo de avaliação no prazo estipulado, a proposta será cancelada e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União dará prosseguimento à análise da proposta subsequente, se houver.

Seção IV

Da Homologação do Laudo de Avaliação

Art. 14. Recebido o laudo de avaliação do imóvel, a respectiva Superintendência ou Unidade Gestora apreciará de forma a homologá-lo, ou não.

Parágrafo único. A homologação dos laudos de avaliação de Propostas de Aquisição de Imóveis da União observará o disposto nos §§ 7º e 8º do art. 11-C, no §2º do art. 11-D, no §5º do art. 23-A e no §1º do art. 24-C, todos da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 15. O laudo de avaliação apresentado à superintendência, ou unidade gestora do imóvel, poderá ser homologado em até 30 dias corridos, das seguintes formas:

I - simplificada; ou

II - completa.

§ 1º A homologação simplificada trata dos imóveis que possuem abundância amostral no mercado a qual permita a realização pelo Método Comparativo Direto e o

~~atingimento de parâmetros normativos estatísticos que possibilitem a verificação expressa dos dados, para imóveis de natureza urbana e:~~

~~I - se terreno, ter até 500m² de área;~~

~~II - se terreno com benfeitorias, ter até 500m² de área de terreno e até 200m² de área de benfeitorias;~~

~~III - se apartamento, ter até 200m² de área privativa; ou~~

~~IV - se sala comercial ou loja, ter até 200m² de área privativa.~~

~~§ 2º A homologação completa trata das avaliações dos imóveis não alcançados pelas condições do §1º, e que necessitam de recomendação técnica com análise pormenorizada de seus dados, consubstanciada em nota técnica específica, nos termos dos arts. 18 a 20.~~

~~§ 3º A autoridade responsável pela homologação poderá, mediante justificativa, determinar que o laudo de avaliação, mesmo elegível para a forma simplificada, seja objeto da análise indicada no § 2º.~~

~~Art. 16. Estando o imóvel, objeto da avaliação, devidamente enquadrado, nos termos do art. 15, §1º, para que seja possível a homologação simplificada do laudo, o mesmo deve atender cumulativamente aos seguintes quesitos:~~

~~I - ser apresentado na modalidade completo;~~

~~II - ser elaborado com a utilização, exclusiva, do método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico;~~

~~III - apresentar, no mínimo, Grau II de fundamentação e precisão;~~

~~IV - apresentar, por meio de planilha eletrônica, relação de imóveis pesquisados para a composição do universo amostral, os elementos planilhados devem ser passíveis de rastreio por meio de link da oferta do imóvel ou contato do ofertante;~~

~~V - apresentar relação dos elementos amostrais efetivamente utilizados no modelo;~~

~~VI - não conter "outliers" no modelo final adotado;~~

~~VII - alcançar coeficiente de correlação superior a 0,75;~~

~~VIII - apresentar correlação entre as variáveis independentes inferior a 0,80~~

~~IX - apresentar gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo";~~

~~X - apresentar valor da estimativa de tendência central, juntamente com equação que lhe deu origem; e~~

~~XI - apresentar o resultado da avaliação por meio do intervalo de valores admissíveis seguido do valor adotado pelo avaliador;~~

~~§ 1º Alcançados os enquadramentos previstos no caput, será verificado pela superintendência a conformidade entre o dado informado pelo interessado e o laudo apresentado.~~

~~§ 2º A verificação será encaminhada à Superintendência da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ou responsável pela unidade do imóvel, para fins de manifestação quanto a homologação da avaliação, dispensada a confecção de Nota Técnica.~~

~~§ 3º A manifestação quanto à homologação do laudo, deve ser formalizada pelo Superintendente da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou responsável pela unidade gestora do imóvel por meio de despacho próprio, dispensada a confecção de Nota Técnica.~~

~~Art. 17. Caso não sejam alcançados os termos dos art. 15, § 1º e art. 16 ou seja verificada inconformidade entre as informações prestadas e o laudo elaborado, nos termos do art. 16, § 1º, o Superintendente da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ou responsável pela unidade gestora do imóvel, deverá encaminhar o processo para análise completa do laudo, nos termos dos arts. de 18 a 21 da presente instrução normativa.~~

~~Art. 18. A recomendação técnica com vistas à homologação deverá ser realizada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, vinculado à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou a unidade gestora, devendo ser feita por intermédio de Nota Técnica, 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 demais normativos em vigor.~~

~~§ 1º Será utilizado o documento modelo "Nota Técnica - Homologação de Laudo de Avaliação" no processo no Sistema Eletrônico de Informação - SEI, nos termos do art. 4°, § 7º.~~

~~§ 2º A recomendação técnica a fim de subsidiar o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da Unidade Gestora, quanto à homologação da avaliação, deverá analisar, independentemente da metodologia adotada, os aspectos descritos no Anexo II desta Instrução Normativa.~~

~~§ 3º Caso o laudo de avaliação entre em exigência, a Nota Técnica indicada no caput será confeccionada após o trâmite previsto no art. 20, abordando as informações geradas no respectivo complemento processual.~~

~~§ 4º A metodologia utilizada, composição da amostra, vocação do imóvel, variáveis utilizadas, bem como a definição do valor do imóvel avaliado são de responsabilidade exclusiva do profissional que elaborou o laudo de avaliação, de acordo com o art. 11-C, § 13, da Lei nº 9.636, de 1998.~~

~~§ 5º A conferência quanto à verificação de ônus, gravames, hipotecas, títulos, invasões, superposição de divisas, áreas de proteção, servidões, áreas non edificandi, áreas não averbadas, bem como os demais pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, será realizada quando informadas no laudo e será objeto de análise e manifestação na Nota Técnica quando for possível comparar tais informações com outras fontes disponíveis, em especial, Relatório de Fiscalização da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União realizado nos últimos seis meses e as informações registradas na base dos sistemas da Secretaria.~~

~~Art. 19. A Nota Técnica será elaborada, conforme modelo mencionado no §1º do art. 18, a fim de subsidiar o respectivo Superintendente, ou autoridade responsável da Unidade Gestora, quanto à recomendação, ou não, da homologação do laudo, devendo ser~~

~~verificada, independentemente da metodologia adotada, a existência das informações contempladas em seu check-list.~~

~~§ 1º A decisão do Superintendente não está obrigatoriamente vinculada à recomendação técnica.~~

~~§ 2º Em caso de discordância da recomendação técnica, a decisão deverá ser fundamentada.~~

~~§ 3º O valor de avaliação sugerido no laudo poderá ser alterado pelo Superintendente, de forma fundamentada, no momento da definição do preço.~~

~~Art. 20. Caso não se verifique o atendimento em alguma das informações obrigatórias a serem apresentadas, o laudo será colocado em exigência e a área técnica responsável comunicará tais inconsistências ao avaliador, exclusivamente pelo sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.~~

~~§ 1º O apontamento de inconsistências, complementações e/ou esclarecimentos do laudo em análise deve se ater a questões objetivas, o que não configura como realização de consultoria técnica sobre o laudo de avaliação;~~

~~§ 2º A comunicação e esclarecimentos complementares decorrentes do processo indicado no caput devem ser inseridos no respectivo processo, conforme art. 4°, observando as seguintes orientações:~~

~~I - a comunicação e a solicitação de esclarecimentos, acompanhadas de cópia da análise realizada, serão enviadas ao interessado, que disporá de prazo de 30 (trinta) dias corridos para apresentar resposta ao comunicado;~~

~~II - recepcionada a resposta, a mesma deverá, num prazo de até 15 (quinze) dias corridos, ser analisada pela área técnica responsável, a qual por intermédio de nota técnica recomendará ou não ao superintendente responsável a homologação do laudo de avaliação; e~~

~~III - a Superintendência responsável comunicará sua decisão final, da qual não caberá recurso, ao interessado, acompanhada de cópia da última análise realizada, momento no qual se encerra o processo de análise de homologação.~~

~~§ 3º O prazo ao qual se refere o inciso I do § 2º será contado a partir da data de envio da notificação prevista no caput.~~

~~Art. 21. Com a homologação do laudo de avaliação, o imóvel passa a ser considerado como laudo de avaliação válido.~~

~~§ 1º O laudo de avaliação válido poderá ser submetido a análise de revalidação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou unidade gestora com vistas à prorrogação de seu prazo de validade.~~

~~§2 º Nos termos do § 5º, do artigo 23-A da Lei 9.636, de 1998, a homologação de avaliação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União não constituirá nenhum direito ao interessado, e a Secretaria poderá desistir da alienação a qualquer tempo.~~

~~Capítulo III~~

~~Da Governança~~

~~Art. 22. Caso o imóvel cumpra os requisitos para venda elencados no art. 4º, a Superintendência encaminhará, em até 30 (trinta) dias corridos, o processo instruído para alienação mediante venda à Coordenação-Geral de Estudos e Acompanhamento de Destinação, ou a que vier substituí-la, área do órgão central responsável pela verificação de conformidade e demais fluxos internos para efetivação da alienação.~~

~~Art. 23. Após a verificação de conformidade, Coordenação-Geral de Estudos e Acompanhamento de Destinação, ou a que vier substituí-la, submeterá o processo para manifestação do Comitê Deliberativo formado pelo Secretário Adjunto e Diretores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.~~

~~§ 1º O Comitê Deliberativo opinará sobre a viabilidade ou não de prosseguimento do processo de alienação.~~

~~§ 2º O Comitê Deliberativo poderá solicitar a retirada de pauta e recomendar realização de diligências para complementação de informações.~~

~~§ 3º A manifestação favorável do Comitê servirá de recomendação para o Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, competente para autorizar, se entender pertinente, a alienação, mediante venda, por meio de Portaria publicada no Diário Oficial da União.~~

~~§ 4º Ouvido o Comitê previsto no caput, o Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, entendendo não pertinente a alienação à União, poderá determinar o arquivamento do processo.~~

~~Art. 24. Publicada a portaria autorizativa de alienação, mediante venda, o processo seguirá para a Comissão Permanente de Licitação - CPL para preparação e publicação do Edital de Concorrência Pública Eletrônica, conforme normativos vigentes.~~

~~Parágrafo único. A Comissão Permanente de Licitação - CPL informará à Superintendência Regional da aprovação da alienação do imóvel e publicação do Edital, a fim de proceder à divulgação local e regional da Concorrência Pública, sempre que possível, por veículos de imprensa, mídias digitais e meios de comunicação disponíveis.~~

~~Capítulo IV~~

~~Da Concorrência Pública Eletrônica~~

~~Seção I~~

~~Do Edital~~

~~Art. 25. O Edital e seus anexos, serão publicados por intermédio de um Aviso de Licitação no Diário Oficial da União, em jornal diário de grande circulação e no sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, conforme arts. 21 e 40, § 2º, da Lei nº 8.666, de 1993.~~

~~§ 1º O processo licitatório será na modalidade de Concorrência Pública Eletrônica, pela maior oferta, observado o preço mínimo constante no Edital.~~

~~§ 2º O edital indicará o valor referente ao ressarcimento do laudo de avaliação, de que trata o art. 24, § 7º, da Lei nº 9.636, de 1998, o art. 9º, § 4º, da Portaria SPU/ME nº 12.600 e o art. 6º, da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.~~

§ 3º O edital deverá conter informações sobre possíveis restrições identificadas no imóvel.

Seção II

Do Certame

Art. 26. A Comissão Permanente de Licitação conduzirá de forma sequencial os seguintes procedimentos:

I - abrir a sessão pública no site imoveis.economia.gov.br;

II - verificar a habilitação dos licitantes;

III - julgar eventuais recursos da fase de habilitação eventualmente apresentados;

IV - verificar a classificação dos valores ofertados pelos licitantes habilitados;

V - declarar a proposta vencedora;

VI - julgar eventuais recursos da fase de proposta eventualmente apresentados;

VII - convocar para manifestação, nos termos do art. 24, § 3º, § 3º-A e § 6º, da Lei nº 9.636, de 1998, o(s) eventual(is) titular(es) de direito de preferência; e

VIII - divulgar o resultado final do certame e encerrar a sessão pública.

Parágrafo único. O disposto no inciso III e VI abrangerá eventuais recursos relacionados ao direito de preferência.

Capítulo V

Do Pagamento

Art. 27. O pagamento deverá ser efetuado na forma prevista em Edital, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra, em reais, à vista.

§ 1º O pagamento se dará por meio de recolhimento de DARF, em favor da União.

§ 2º Nos casos de imóveis que estejam somente sob gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, a forma de pagamento da alienação será prevista em edital.

Art. 28. O adquirente somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento integral do preço constante no respectivo contrato de compra e venda.

Capítulo VI

Da Transferência do Imóvel

Art. 29. Fica a cargo do adquirente as eventuais providências necessárias à desocupação ou regularização de qualquer natureza do imóvel a ser alienado, com os ônus e riscos decorrentes, informações estas que deverão estar contidas no edital.

§ 1º A alienação será ad corpus, sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel.

§ 2º Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para a União.

Capítulo VII

Da Transparência

Art. 30. As informações relativas aos imóveis da União disponibilizados para alienação, incluindo os editais de licitação, estarão disponíveis para consulta diretamente no sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Parágrafo único. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União manterá informações atualizadas em seu sítio eletrônico de vendas sobre o processo de alienação de imóveis, incluindo perguntas e respostas frequentes, assim como canal eletrônico online destinado a sanar dúvidas e esclarecimentos sobre a Proposta de Aquisição de Imóveis.

Art. 31. Os imóveis disponibilizados para alienação no sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União poderão ser visitados pelo proponente e pelo avaliador contratado para executar sua avaliação, nos termos do art. 12.

Art. 32. As fases do tratamento das propostas de aquisição de imóvel previstas no art. 3º, § 2º, incisos I ao VII, estarão disponíveis e poderão ser consultadas pelo proponente diretamente no sítio eletrônico de vendas da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 1º Nos casos em que a proposta for cancelada ou suspensa, em qualquer fase do processo de alienação de imóveis, o proponente será informado imediatamente do respectivo motivo que ensejou o não prosseguimento da mesma.

§ 2º Os proponentes do imóvel serão informados sobre cada alteração de fase do processo de alienação de imóveis.

Capítulo VIII

Das Disposições Finais

Art. 33. A Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI seguirá do começo ao fim do processo com o detentor do direito de preferência que iniciou a proposta, passando pelas etapas de verificação, homologação de laudo, certame e contrato, sendo vedada qualquer troca de CPF e CNPJ, mesmo para os casos de pessoa física ser a mesma representante legal de pessoa jurídica.

Parágrafo único. É responsabilidade exclusiva do proponente verificar se as informações e a documentação estão corretas em todas as fases do processo de alienação, desde a apresentação da proposta até a Concorrência Pública Eletrônica.

Art. 34. Fica revogada a Portaria nº 19.837, de 25 de agosto de 2020.

Parágrafo único. As propostas formuladas antes da entrada em vigor desta Instrução Normativa continuarão regidas pela Portaria nº 19.837, de 25 de agosto de 2020.

Art. 35. Esta Instrução Normativa entra em vigor no dia 1º de julho de 2022 e produz efeitos:

~~I - no dia 11 de julho, quanto ao §§ 1º e 2º do art. 5º;~~

~~II - no dia 15 de agosto, quanto ao inciso I e o § 1º do art. 15 e quanto § 1º do art. 9º.~~

~~III - no dia 19 de setembro, quanto aos §§ 1º e 2º do art. 8º e quanto ao § 2º do art. 11.~~

~~FABIANA RODOPOULOS~~

~~ANEXO I~~

~~MODELO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL~~

	~~(Identificar com máxima exatidão o endereço do bem avaliando)~~		
~~Finalidade:~~	~~(Informar o instrumento que será subsidiado pelo laudo, ex: Aquisição/compra de imóvel etc.)~~		
~~Solicitante:~~	~~(Informar a qualificação do solicitante de forma resumida, ex.: Interessado xyz)~~		
~~Objetivo:~~	~~(Informar o foco na determinação do valor, ex.: valor unitário, valor de mercado, etc.)~~		
~~Proprietário:~~	~~(Informar o proprietário atual do imóvel)~~		
~~Normas utilizadas:~~	~~(Ex: NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018)~~		
~~Método utilizado:~~	~~(Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico)~~		

~~Responsáveis técnicos:~~	~~(Informar o técnico responsável seguido do cargo pelo qual ocupa)~~		
~~Data:~~	~~(Xx/xx/xxxx)~~		
~~Processo~~	~~(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)~~		
~~RESULTADOS DA AVALIAÇÃO~~			
~~Enquadramento:~~	~~(Informar o grau de fundamentação e precisão)~~		
~~Valor adotado:~~	~~(Ex: R$ 1000,00 (mil reais))~~		
~~Valor mínimo:~~	~~(Ex: R$ 800,00 (Oitocentos reais))~~		
~~Valor médio:~~	~~(Ex: R$ 1000,00 (mil reais))~~		
~~Valor máximo:~~	~~(Ex: R$ 1500,00 (mil e quinhentos reais))~~		
~~Liquidez:~~	~~(Ex: Baixa liquidez)~~		
~~IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL~~			
~~Tipo de Imóvel:~~	~~(Informar se é urbano ou rural)~~		
~~RIP:~~	~~(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)~~		
~~Matrícula:~~	~~(Informar a matrícula do imóvel)~~	~~Cartório: (Informar o cartório de registro do imóvel)~~	
~~Endereço:~~			
~~Bairro:~~			
~~Município~~	~~UF:~~		
~~CEP:~~			

~~Posição geográfica:~~	~~(Latitude / Longitude em graus decimais)~~		
~~Descrição Sintética do Imóvel:~~	~~(Descrição do bem de forma a caracterizá-lo. Ex.: O bem avaliando trata-se de apartamento inserido em imóvel multifamiliar composto por edifício de seis pavimentos dotado de guarita, elevador, garagem privativa, interfone e jardim paisagístico. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Na área externa, o edifício possui uma idade aparente de 30 anos com estimativa de vida útil de 65 anos...etc.)~~		
~~CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO~~			
~~Índice fiscal:~~	~~(Solicitar junto ao município no qual o imóvel é situado)~~		
~~Formato:~~	~~(Ex: Retangular, trapezoidal...)~~		
~~Dimensões:~~	~~Área Total (m²):~~		
	~~Área Total da União (ATU) (m²):~~		
	~~Testada Principal (m):~~		
	~~Profundidade Equivalente (m):~~		
~~Confrontações (medidas e~~	~~Frente:~~		

~~confinantes), em metros:~~			
	~~Fundos:~~		
	~~Lado direito:~~		
	~~Lado esquerdo:~~		
~~Situação:~~	~~(Ex: meio de quadra, mais de uma frente, encravado, vila, etc.)~~		
~~Topografia:~~	~~Plano ( ) / Mesmo nível logradouro ( ) / Requer corte ( ) / Acidentado ( ) / Abaixo do logradouro ( ) / Requer aterro ( ) / Inclinado ( ) / Acima do Logradouro ( ) / Outro ( )~~		
~~Superfície:~~	~~Ex: seco, brejoso, inundável, etc~~		
~~Características do Logradouro:~~	~~Infra-estrutura Urbana: Pavimentação ( ) Iluminação Pública ( ) Rede Pluvial ( ) Passeio ( ) Rede Elétrica ( ) Guias/Sarjetas ( ) Rede de Água ( ) Telefone ( ) Rede de Esgoto ( ) TV a Cabo ( ) Gás encanado ( ) Outro ( )~~		
	~~Serviços Públicos e Comunitários: Escola ( ) Comércio ( ) Posto de Saúde ( ) Rede Bancária ( ) Segurança ( ) Área de lazer ( ) Transporte coletivo ( ) Coleta de lixo ( )~~		

	~~Usos predominantes: Residencial unifamiliar ( ) Comercial ( ) Residencial multifamiliar ( ) Industrial ( ) Misto ( ) Outro ( )~~		
~~Outras informações:~~			
~~CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS~~			
~~Descrição Sintética:~~	~~Descrição da benfeitoria de forma a caracterizá-la. Eventuais observações a seu respeito não feitas na síntese de avaliação técnica.~~		
~~Edificação:~~	~~Área coberta padrão (m²): / CUB:~~		
	~~Área coberta de padrão diferente (m²): / Classificação:~~		
	~~Área descoberta (m²): / Fonte:~~		
	~~Área equivalente de construção (m²): / Data:~~		
	~~Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):~~		
~~Tipo~~	~~Apartamento ( ) Loja ( ) Prédio ( ) Garagem ( ) Galpão ( ) Sala comercial ( ) Casa geminada ( ) Casa isolada ( ) Conjunto comercial ( )~~		
~~Divisão interna:~~	~~Salas _____ Copa/Cozinha _____ Quartos _____ Sanitários _____~~		

	~~WC/Empregada ____ Suítes ____ Sacada ____ Área de Serviço ____ Quarto empregada ____~~		
~~Uso:~~	~~Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Misto ( )~~		
~~Estrutura:~~	~~Concreto ( ) Metálica ( ) Alvenaria ( ) Madeira ( )~~		
~~Cobertura~~	~~Laje ( ) Telha de Barro ( ) Fibro-Cimento ( ) Metálica ( )~~		
~~Padrão:~~	~~Alto ( ) Normal ( ) Baixo ( ) Popular ( )~~		
~~Revestimento da fachada:~~	~~Reboco/Pintura ( ) Cerâmico ( ) Mármore/Granito ( ) Vidro ( )~~		
~~Pisos:~~	~~Cimento ( ) Cerâmico ( ) Mármore/Granito ( ) Taco/Tábua ( )~~		
~~Forros:~~	~~Laje ( ) Madeira ( ) Gesso ( ) PVC ( )~~		
~~Esquadrias:~~	~~Ferro ( ) Madeira ( ) Alumínio ( ) Vidro ( )~~		
~~Tabela de ROSSHEIDECKE - Estado de conservação:~~	~~1 - Novo ( ) / 1,5 - Entre novo e regular ( ) / 2 - Regular ( ) / 2,5 - Entre regular e reparos simples ( ) / 3 - reparo simples ( ) / 3,5 - Entre reparos simples e importantes ( ) / 4 - Reparos importantes ( ) / 5,0 - Sem valor ( )~~		
~~Idade Aparente:~~			
~~Ano do Habite-se~~			

~~Vida Útil:~~			
~~Nº de Pavimentos:~~			
~~Nº de Vagas de Garagem:~~	~~Cobertas:~~		
	~~Descobertas:~~		
~~Situação Atual:~~	~~Ex: Ocupado, invadido, etc~~		
~~Instalações e Equipamentos:~~	~~Quadra de esportes ( ) Playground ( ) Gás Central ( ) salão de festas ( ) Elevadores ( ) Subestação ( ) Ar condicionado Individual ( ) Ar condicionado central ( ) Escada Rolante ( ) Piscina ( ) Gerador próprio ( )~~		
~~Observações:~~			
~~PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES~~	~~(Para realização do trabalho avaliatório, recomenda-se que a documentação referente ao imóvel a ser avaliado esteja disponível. Na ausência de tais informações, caberá ao avaliador descrever os fatores limitantes e ressalvas assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e fatores limitantes). O profissional avaliador deverá registrar, como pressuposto, que o mesmo não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui~~		

	~~nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando~~		
~~DIAGNÓSTICO DE MERCADO~~	~~(Vias de regra o diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez. A finalização de tal descritor apontar de forma resumida: liquidez baixa, média ou alta; desempenho de mercado recessivo, normal ou aquecido; quantidade de oferta de bens similares baixa, média ou alta. Caso julgue necessário, o presente laudo poderá se valer de anexo quando for grande o volume de informações)~~		
~~MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO~~	~~(Informar a metodologia utilizada, que no caso será a comparativa de dados de mercado, seguido das complementações que o avaliador~~		

	julgar necessárias, tais como descrevendo as técnicas e/ou softwares utilizados)		
ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA			
Parcela do terreno:	(Caso o método utilizado não apresente a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria utilizar esse espaço para estimá-las)		
Parcela da benfeitoria:	Caso o método utilizado não apresente a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria utilizar esse espaço para estimá-las)		
ENCERRAMENTO	(Além das informações mínimas conforme o item 10.1 da NBR 14653-2, os laudos deverão conter ainda os seguintes anexos: ANEXO I: Relatório Estatístico – Regressão Linear; ANEXO II: Croqui de localização do imóvel avaliando; ANEXO III: Elementos da amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente		

	utilizados no modelo final; ANEXO IV: Relatório Fotográfico do Avaliando; ANEXO V: Documentação do imóvel - Matrícula RGI)		
RESPONSABILIDADE TÉCNICA			
Responsável:	nome	Assinatura	CREA/CAU:

ANEXO II

(Requisitos a serem observados na análise com vista a homologação de laudo de avaliação)

A.1 INTRODUÇÃO

A.1.1 Trata o presente anexo dos requisitos a serem observados na recomendação técnica que subsidiará o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da Unidade Gestora, quanto à homologação de laudo de avaliação.

A.2 DO ENQUADRAMENTO DO LAUDO

A.2.1 Quando da formulação da recomendação técnica, na mesma deve ser observado o enquadramento conforme previsto no Art. 12º da presente Instrução Normativa.

A.3 DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

A.3.1 A recomendação técnica deverá ser materializada em documento próprio denominado "Nota Técnica - Homologação de Laudo de Avaliação", o qual deverá analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

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

II - Objetivo e a finalidade da avaliação;

III - Identificação e a caracterização do bem avaliando;

IV - Verificação da metodologia utilizada e a sua justificativa;

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

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

VII - Verificação quanto ao recolhimento da ART e / ou RRT, excluídas as exceções previstas na legislação vigente;

VIII - Conferência da avaliação quanto a:

~~(a) quando da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, mesmo que associado a outros métodos, apresentação do gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo, bem como atender os demais critérios contidos no 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 através de apresentação do estudo feito por metodologia científica que reflitam em termos relativos, o comportamento mercado com determinada abrangência espacial e temporal), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 se imóvel urbano, e item 7.7.2.1 da NBR 14.653-3 se imóvel rural;~~

~~(c) em caso de existência de "outliers" no modelo final adotado, deverá apresentar análise de aceitação;~~

~~(d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com a utilização de tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;~~

~~(e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,80, deverá apresentar justificativas, na qual deve constar a análise da coerência entre o padrão estrutural do modelo e as características do avaliando, considerando a vedação da utilização do modelo em caso de incoerência; e~~

~~(f) por amostragem, na sua totalidade ou, ainda, quando o técnico julgar conveniente as informações dos dados que compõem a amostra devem ser verificadas junto às fontes.~~

~~IX - Verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança ou de predição, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado;~~

~~X – Confirmação do valor da estimativa de tendência central na equação apresentada;~~

~~XI - Verificação das informações dos dados que compõem a amostra (dados e variáveis), quanto à representatividade na explicação do comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido, deverá ser realizada de forma a conferir a confiabilidade e a adequabilidade dos dados quanto à:~~

~~1. Correta Identificação dos dados de mercado (fonte da informação, localização, tipo de negociação, data de referência, principais características físicas, econômicas e de localização);~~

~~2. Existência de pelo menos uma foto de cada dado de mercado, de forma a demonstrar se o dado da amostra possui semelhança com o imóvel objeto da avaliação (localização, situação, destinação, grau de aproveitamento, e as características físicas e econômicas), dispensável à critério do técnico da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;~~

~~3. Identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final adotado no laudo, incluindo mapa indicando a localização dos elementos da amostra.~~

~~XII - Conforme ao recomendado no item 8.2.1.3 da NBR 14.653-2: 2011, em caso de diferenças relevantes entre as amostras e o avaliando, as mesmas devem ser adequadamente tratadas no modelo adotado.~~

~~A.4 DA CONCLUSÃO DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA~~

~~A.4.1 Caso não sejam alcançados, pelo laudo, os requisitos observados em B.3.1, ou caso verifique-se a existência de conclusões irrazoáveis e desproporcionais latentes no mesmo, a área técnica responsável deverá seguir o estabelecido no inciso IV, § 1º do art. 10 da presente Instrução Normativa.~~

~~A.4.2 As constatações de irrazoabilidades e desproporções no laudo devem se ater às questões objetivas, afastando-se de interpretações subjetivas, as quais são de responsabilidade do autor do laudo.~~

~~A.4.3 As constatações que versem sobre suspeita de manipulação de dados estatísticos no laudo devem ser comprovadas por estudo técnico, consubstanciada em nota com toda memória de cálculo e documentos comprobatórios anexos, realizado pela área técnica da unidade gestora responsável, guardando a possibilidade do contraditório.~~

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.