PORTARIA SPU/ME Nº 10.348, DE 5 DE DEZEMBRO DE 2022

Revogada pela Portaria MGI nº 4.773, de 10 de junho de 2026

~~Dispõe sobre o processo de avaliação dos imóveis da União a serem integralizados em Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs e a forma de homologação dos laudos de avaliação.~~

~~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 lhes confere o Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, e com base no que estabelece a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:~~

~~Art. 1º Esta portaria **regulamenta** o processo de avaliação dos imóveis da União a serem integralizados nos Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs, conforme art. 20 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e o processo de homologação correspondente, conforme o § 8º do art. 20 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.~~

~~§ 1º A avaliação dos imóveis públicos a serem integralizados nos FIIs poderá ser realizada por empresa especializada, conforme § 1º do art. 21 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, a ser contratada na forma do art. 2º desta Portaria.~~

~~§ 2º Os laudos de avaliação dos imóveis públicos deverão ser homologados, nos termos previstos nesta Portaria, ficando a integralização dos bens nos FIIs condicionada a esta homologação, ficando dispensada a homologação no caso previsto no §2º do artigo 21 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.~~

~~§ 3º Os laudos de avaliação realizados por bancos públicos federais e empresas públicas são dispensados do processo de homologação do laudo de avaliação, conforme art. 11-C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 1998.~~

~~Da avaliação dos imóveis da União a serem integralizados nos Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs~~

~~Art. 2º O edital de licitação para a contratação de serviços especializados de estruturação, constituição, administração e gestão do FII, conforme autoriza o § 3º do art. 20 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, deverá prever a obrigação de o vencedor do certame:~~

~~I - contratar empresa especializada, bancos públicos federais ou empresas públicas para realizar avaliação e elaborar o respectivo laudo de avaliação para cada um dos imóveis listados no edital;~~

~~II - comprovar a qualificação e a capacidade técnicas das empresas especializadas, na forma do art. 3º;~~

~~Parágrafo único. As empresas especializadas de que trata o inciso I do caput deste artigo deverão:~~

~~I - atender aos requisitos previstos no art. 3º desta Portaria;~~

~~II - empregar metodologia adequada para cada perfil de imóvel, a ser indicada pelo vencedor do certame; e~~

III - atender as prescrições contidas na NBR 14.653, NBR 12.721 e suas partes na elaboração dos laudos de avaliação.

Art. 3º A qualificação e a capacidade técnicas das empresas especializadas de que trata o inciso II do art. 2º será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, onde conste objeto social compatível com avaliação de imóveis;

II - comprovação de que a empresa realizou ao menos 1 (um) serviço de avaliação de imóvel de complexidade compatível e aprovado em assembleia de cotistas para fins específicos de integralização em FII listado em bolsa ou atualização do seu valor patrimonial, nos últimos 3 (três) anos;

III - comprovação de que a empresa possui, em seu quadro técnico permanente ou mediante contrato de prestação de serviços, profissional legalmente habilitado para trabalhos de avaliação de ativos imobiliários, que deverá, ainda, comprovar pelo signatário do laudo:

a) no mínimo, 3 (três) Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, referentes a serviços executados na área de avaliação de imóveis urbanos ou rurais, de complexidade compatível ao objeto contratado, realizadas nos últimos 2 (dois) anos, conforme diretrizes da NBR 14.653;

b) ART ou RRT recolhida especificamente para o objeto contratado.

§ 1º A complexidade compatível, indicada no presente artigo, será considerada para os imóveis enquadrados no mesmo grupo indicado do Anexo A desta Portaria.

§ 2º Para o enquadramento nos grupos previstos no Anexo A desta Portaria deverá ser considerado, para o tipo do imóvel, o elemento predominante do bem objeto da avaliação.

§ 3º Quando da possibilidade de enquadramento em mais de um dos grupos deverá ser adotada a opção mais rigorosa.

§ 4º A qualificação e a capacidade técnicas indicadas no caput poderão ser atestadas, também, mediante apresentação do Certificado de Empresa Fornecedora do Serviço de Avaliação de Bens, emitido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, mediante Procedimento Específico PE-484.01.

Art. 4º A comprovação dos requisitos de qualificação e capacidade técnicas das empresas será encaminhada por ocasião do envio dos laudos de avaliação dos imóveis.

Parágrafo único. A comprovação dos requisitos de qualificação e capacidade técnicas da empresa, deverá ser acompanhada de declaração da contratante certificando quanto ao atendimento do inciso II do art. 2º.

Art. 5º Os laudos de avaliação dos imóveis da União, a serem integralizados nos FIIs, deverão ser apresentados no prazo estipulado no edital de contratação a que se refere o art. 2º.

§ 1º Não apresentado o laudo de avaliação no prazo estipulado, o contratante será notificado pela Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercado – SEDDM, para que justifique e apresente o laudo de avaliação.

~~§ 2º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU poderá prorrogar a apresentação do laudo de avaliação por igual período, na ocorrência de necessidade fundamentada, mediante solicitação do contratante, dentro do prazo previsto no caput.~~

~~Art. 6º 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 auto explicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e atender ao disposto no Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, nos termos do art. 12 dessa norma, e demais normativos vigentes.~~

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

~~I - apresentar o valor adotado pelo avaliador, bem como conter os intervalos de valores admissíveis, informando o valor mínimo, o de tendência central e o máximo;~~

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

~~III - 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.~~

~~IV - conter, no que couber, as informações previstas no Anexo B desta Portaria;~~

~~V - ser apresentados, em formato compatível com o sítio eletrônico https://www.gov.br/economia da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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.~~

~~VI - 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;~~

~~VII - 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, entre outros;~~

~~VIII - conter relatórios originais dos programas computacionais; e~~

~~IX - apresentar análise e informações específicas sobre as restrições identificadas.~~

§ 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.

§ 4º Na apresentação do laudo de avaliação, o profissional avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Art. 7º Os laudos de avaliação serão registrados eletronicamente diretamente no sítio eletrônico https://www.gov.br/economia da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 1º O avaliador deverá enviar o(s) laudo(s) apresentados em formato compatível com o indicado no sítio eletrônico, assim como seus respectivos anexos.

§ 2º A SPU poderá disponibilizar no mesmo sítio eletrônico, formulário para a composição e emissão do laudo de avaliação.

§ 3º Em caso de eventual indisponibilidade do sítio https://www.gov.br/economia por motivos técnicos exclusivamente de responsabilidade da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, que tenha impossibilitado o envio de laudo, o contratante deverá encaminhar formalmente as evidências da ocorrência, que serão devidamente auditadas pela Secretaria.

Art. 8º Para fins de fixação do valor de mercado do imóvel, será considerado o valor adotado nos laudos de avaliação de que trata o inciso I do art. 2º desta Portaria.

Parágrafo único. O valor de mercado a ser fixado para integralização nos FII poderá ser alterado de forma fundamentada pelo Comitê de Análise dos Laudos ou pelo(a) Superintendente do Patrimônio da União no qual o imóvel está localizado, desde que compreendido dentro dos intervalos ou cenários admitidos da NBR 14.653.

Art. 9º O valor de mercado dos imóveis definidos com base nos laudos de avaliação homologados na forma desta Portaria, serão disponibilizados à assembleia de cotistas, como subsídio à decisão de aprovação da integralização de cotas de FIIs, em conformidade com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Do Comitê de Análise de Laudos de Avaliação de Imóveis da União

Art. 10. Fica instituído o Comitê de Análise de Laudos de Avaliação de Imóveis da União para fins de integralização em FIIs, com a finalidade de efetuar a análise com vistas a homologação dos laudos de avaliação contratados na forma do art. 2º desta Portaria.

§ 1º O Comitê sempre será formado com a estrutura do art. 19.

§ 2º Para cada laudo de avaliação apresentado, poderá ser designado Comitê específico, de acordo com a complexidade e localização do imóvel avaliando.

Art. 11. O laudo de avaliação apresentado à Superintendência, ou unidade gestora do imóvel, poderá ser homologado 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. 14 a 17.~~

~~§ 3º O Superintendente ou dirigente da unidade gestora do imóvel é a autoridade responsável pela homologação da avaliação, o qual poderá, mediante justificativa, determinar que o laudo de avaliação, mesmo elegível para a forma simplificada, seja objeto da análise indicada no § 2º.~~

~~Art. 12. Estando o imóvel, objeto da avaliação, devidamente enquadrado, nos termos do art. 11, §1º, para que seja possível a homologação simplificada do laudo, este 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 pelo dirigente da unidade gestora do imóvel, por meio de despacho próprio, dispensada a confecção de Nota Técnica.~~

~~Art. 13. Caso não sejam alcançados os termos dos art. 11, § 1º e art. 12 ou seja verificada inconformidade entre as informações prestadas e o laudo elaborado, nos termos do art. 12, § 1º, o laudo será analisado na forma completa com vistas à sua homologação, nos termos dos arts. 14 a 17 desta Portaria.~~

~~Art. 14. A análise acompanhada da recomendação técnica quanto à homologação deverá ser realizada pelo Comitê de Análise de Laudos de Avaliação de Imóveis da União, para fins de integralização em FIIs, por meio de Nota Técnica, baseada em modelo da SPU, observado 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 A análise e a recomendação técnica de que tratam o caput deverão observar, independentemente da metodologia adotada, os aspectos descritos no Anexo C desta Portaria.~~

~~§ 2º Caso detectado inconsistências no laudo de avaliação, a Nota Técnica indicada no caput será confeccionada após o trâmite previsto no art. 16, abordando as informações geradas no respectivo complemento processual.~~

~~§ 3º 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.~~

~~§ 4º 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. 15. Alcançado o cumprimento do art. 14, o Comitê encaminhará em até 30 (trinta) dias corridos Nota Técnica recomendando a homologação dos laudos de avaliação ao Superintendente, observada a jurisdição na qual o imóvel encontra-se localizado.~~

~~Art. 16. Caso não se verifique o atendimento de alguma das informações obrigatórias, o laudo será colocado em exigência e a área técnica responsável comunicará tais~~

~~inconsistências ao contratante ou solicitante, que disporá de 30 (trinta) dias corridos para apresentar manifestação.~~

~~§ 1º A comunicação de que se trata o caput poderá ser realizada de forma simplificada, por meio de correspondência eletrônica e deverá ser acompanhada de todos documentos pertinentes à análise.~~

~~§ 2º O apontamento de inconsistências, complementações e/ou esclarecimentos do laudo em análise deve se ater a questões técnicas referentes de acordo com a NBR 14653 e suas partes, ou norma que vier substituí-la.~~

~~§ 3º A comunicação e os esclarecimentos complementares decorrentes do processo indicado no caput devem ser inseridos no respectivo processo administrativo,~~

~~§ 4º A manifestação apresentada pelo contratante deverá, em 15 (quinze) dias corridos, ser analisada pelo Comitê, e no caso de atendimento das recomendações exigidas no caput, o processo será encaminhado por intermédio de nota técnica recomendando ao Superintendente responsável a homologação do laudo de avaliação.~~

~~§ 5º O Superintendente responsável comunicará sua decisão final ao contratante, acompanhada de cópia da análise realizada.~~

~~§ 6º O contratante não está restrito a apenas um cumprimento de exigência de laudo de avaliação, sendo possível apresentar mais de um laudo para cumprimento de exigência para o mesmo imóvel.~~

~~Art. 17. A Nota Técnica será elaborada, conforme modelo mencionado no art. 14, a fim de subsidiar o respectivo Superintendente, quanto à recomendação 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 do Comitê.~~

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

~~§ 3º O valor de mercado a ser fixado para integralização nos FII poderá ser alterado pelo Superintendente, de forma fundamentada, conforme disposto no parágrafo único do art. 8º desta Portaria.~~

~~Art. 18. Com a homologação dos laudos de avaliação, o imóvel passa a ser considerado como tendo laudo de avaliação válido, com valor de mercado definido nos termos do art. 8º~~

~~§1º Uma vez que o valor de mercado está definido, nos termos do caput, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União orientará o voto do representante da União na assembleia de Cotista para fins de integralização no FII, conforme art. 9º.~~

~~§ 2º O representante da União na assembleia de cotistas do referido fundo utilizará, no processo de integralização, os valores de mercado fornecidos, nos termos do parágrafo anterior.~~

~~Art. 19. Cada Comitê será composto no mínimo pelos seguintes membros:~~

I - 1 (um) representante da Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade, que o coordenará;

II - 1 (um) representante do Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliação de Imóveis da SPU; e

III - 1 (um) representante da Superintendência do Patrimônio da União.

§ 1º Cada membro terá direito a um voto e um suplente, que o substituirá em suas ausências e impedimentos.

§ 2º Os membros de cada Comitê e os respectivos suplentes serão indicados e designados pelo Departamento de Gestão de Ativos Imobiliários.

§ 3º É vedada deliberação não unânime quando o quórum de reunião for mínima.

§ 4º A deliberação será pela maioria de votos quando o quórum de reunião for superior a composição mínima.

Art. 20. Os laudos serão distribuídos para relatoria no qual compete:

I - realizar o estudo prévio do Laudo de Avaliação apresentado;

II - apresentar ao Comitê as considerações acerca do laudo de avaliação, com eventuais ressalvas e fatores limitantes que possam existir, a fim de deliberação em conjunto.

Art. 21. Ao Coordenador do Comitê compete:

I - definir a pauta das reuniões;

II - convocar e coordenar as reuniões;

III - convidar, sempre que julgar necessário, representantes de órgãos e entidades não participantes do Comitê para subsidiar as deliberações;

IV - zelar pela observância das regras relativas ao funcionamento do Comitê previstas nesta Portaria;

V - apreciar solicitações de inclusão de assuntos na pauta; e

VI - solicitar informações, observadas as regras de classificação quanto ao grau de sigilo e ao nível de disponibilidade, e fazer recomendações a órgãos da Administração Pública federal nos temas que lhe sejam afetos.

Art. 22. A SPU garantirá os recursos orçamentários necessários a execução dos trabalhos do Comitê, inclusive deslocamentos eventuais necessários à vistoria dos imóveis.

Das disposições finais

Art. 23. Os membros do Comitê que se encontrarem no Distrito Federal se reunirão presencialmente ou por videoconferência, nos termos do disposto no Decreto nº 10.416, de 7 de julho de 2020, e os membros que se encontrarem em outros entes federativos participarão da reunião por meio de videoconferência.

Art. 24. É vedada a criação de subcolegiados do Comitê criados nesta Portaria.

Art. 25. A participação no Comitê de Análise dos Laudos não será remunerada e será considerada serviço público relevante.

Art. 26. Os casos omissos nesta Portaria serão dirimidos pelo(a) Secretario(a) de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 27. Esta Portaria entra em vigor no dia 2 de janeiro de 2023.

FABIANA RODOPOULOS

ANEXO A

Agrupamento de imóvel para verificação de complexidade no que dispõe o artigo 3º

Grupo	Tipo de Imóveis
1	Prédios; Apartamentos; Casas; Salas ou pavimentos comerciais; Galpões; Terrenos com até 1.000m² de área total pelo MCDDM.
2	Prédios; Apartamentos; Casas; Salas ou pavimentos comerciais; Galpões; Terrenos acima de 1.000m² até 5.000m² de área total pelo MCDDM.
3	Prédios; Salas ou pavimentos comerciais; Galpões; Terrenos acima de 5.000m² de área total pelo MCDDM.
4	Glebas/terrenos pelo Método Involutivo ou Método Evolutivo ou método da capitalização da renda, com dimensões até 180.000 m². Imóveis atípicos: Postos de combustíveis, ilhas, hotéis, teatro, shoppings, estações de trem, portos, outros.
5	Glebas/terrenos pelo Método Involutivo ou Método Evolutivo ou método da capitalização da renda, com dimensões acima de 180.000 m².
6	Gleba de imóveis rurais.

Obs: MCDDM – Método Comparativo de Dados de Mercado pela NBR 14.653-2

ANEXO B

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 67/2022)
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 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 à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)
Matrícula / Cartório:	(Informar a matrícula do imóvel e 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 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 confinantes), em metros:	Frente; Fundos; Lado direito; Lado esquerdo
Situação:	(Ex: meio de quadra, mais de uma frente, encravado, vila, etc.)
Topografia:	Plano ( ) / Acidentado ( ) / Inclinado ( ) — Mesmo nível do logradouro ( ) / Abaixo do logradouro ( ) / Acima do logradouro ( ) — Requer corte ( ) / Requer aterro ( ) / Outro ( )
Superfície:	Ex: seco, brejoso, inundável, etc.
Infraestrutura 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); Área coberta de padrão diferente (m²); Área descoberta (m²); Área equivalente de construção (m²); Área privativa Principal - Unidade autônoma (m²); CUB; Classificação; Fonte; Data~~
~~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 vaixa, média ou alta; desempenho de mercado recessivo, normal ou aquecido; quantidade de oferta de bens similares baixa, média ou alta. Caso julgue necessário, o presenta 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 C~~

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

~~C.1 INTRODUÇÃO~~

~~C.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.~~

~~C.2 DO ENQUADRAMENTO DO LAUDO~~

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

~~C.3 DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA~~

~~C.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 pontuadas 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 do 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:

- Correta identificação dos dados de mercado (fonte da informação, localização, tipo de negociação, data de referência, principais características físicas, econômicas e de localização); 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 a critério do técnico da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;

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.

C.4 DA CONCLUSÃO DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

C.4.1 Caso não sejam alcançados, pelo laudo, os requisitos observados em C.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.

C.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.

C.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.

Referência: Processo nº 19954.100199/2022-48. SEI nº 29992695

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.