INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/MGI Nº 98, DE 6 DE MARÇO DE 2025

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no exercício da competência conferida pelo art. 67 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e pelo art. 11-A, §§ 1º e 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa - IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§ 1º Esta Instrução Normativa aplica-se a todos os órgãos e entidades que tenham sob sua gestão imóveis da União, inclusive entidades conveniadas ou contratadas - chamadas de Unidades Gestoras para fins desta norma.

§ 2º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§ 3º As avaliações de imóveis da União deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002;

II - legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia- CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973 e nº 345, de 27 de julho de 1990;

IV - Resolução do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU nº 21, de 5 de abril de 2012; e

V - procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

§ 4º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o § 3º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§ 5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal para fins contábeis deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 10, de 04 de julho de 2023.

§ 6º Os procedimentos operacionais relativos à avaliação de imóveis perante os sistemas corporativos da SPU deverão ser observados em suas instruções respectivas.

§ 7º Os processos de avaliação de imóveis da União serão orientados pelos princípios da imparcialidade, transparência, consistência das informações e ética profissional.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado, valor da terra nua, valor venal, valor de referência ou, ainda, valor de liquidação forçada.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Das Definições

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN, considera-se:

I - área urbana: aquela definida como zona urbana e de expansão urbana ou urbanizáveis pela legislação municipal;

II - área rural: aquela não definida como área urbana pela legislação municipal;

III - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional ou servidor habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

IV - avaliador habilitado: profissional habilitado com registro regular no CREA ou no CAU e com formação acadêmica compatível com os trabalhos técnicos realizados, conforme Lei nº 9.636, de 1998;

V - avaliação intervalar: é aquela que tem como objetivo estabelecer, quando solicitado, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado;

VI - avaliação em massa: é aquela realizada a partir de um lote padrão para uma região homogênea e geralmente utilizada na elaboração de Planta de Valores;

VII - arrendamento: destinação que pode se efetivar por meio de locação, mediante condições especiais, quando objetivada a exploração de frutos ou prestação de serviços, ou modalidade de cessão, na qual se admite a execução de empreendimento com objetivo lucrativo, conforme o art. 64, § 1º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1964, e o art. 21 da Lei n. 9.636, de 1998;

VIII - arbitramento: é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos, conforme definição do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE;

IX - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações de elementos amostrais de determinada tipologia e época de um mercado imobiliário local;

X - benfeitoria: resultado de obra ou serviço realizado em um bem, objetivando sua alteração ou melhoria, aumentando seu valor, funcionalidade ou estética;

XI - cessão: destinação de imóvel da União para fins específicos ao uso de terceiros, quando pressuposto o interesse público nos termos do art. 64, § 3º, do Decreto-Lei 9.760, de 1946, e art. 18, incisos I e II, da Lei nº 9.636, de 1998, e da administração, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

XII - custo unitário básico (CUB): conforme Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006, é o custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado e divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no art. 54 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações;

XIII - dados de mercado contemporâneos: para a SPU, são preços de oferta ou transação de até 2 (dois) anos da data de realização da avaliação;

XIV - depreciação do imóvel: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas e benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração, obsoletismo ou mutilação;

XV - engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos e engenheiros;

XVI - estabilidade estrutural: estado de conformidade de vigas, lajes e pilares observados de forma visual e sensorial durante uma vistoria, ressaltando que a existência de estabilidade e solidez está atrelada à integridade estrutural dos imóveis, assim como a falta de estabilidade e solidez decorre da existência de comprometimento de elementos tais como fundações, estruturas, alvenarias estruturais e muros de arrimo, que venham ensejar riscos de desabamento das edificações;

XVII - ficha de cálculo de cessão: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

XVIII - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU; XIX - habitabilidade: qualidade, estado ou condição do que é habitável, pressupondo-se a existência de condições satisfatórias de conforto, segurança e salubridade na edificação;

XX - homologação: verificação de conformidade realizada pela Unidade Gestora do Imóvel quanto às avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT- NBR 14.653 e suas partes, bem como ditames normativos específicos da Administração Pública Federal;

XXI - intervalo de valores admissíveis: intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com utilização de critérios prescritos na norma ABNT 14.653, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido pelo solicitante do laudo, tem respaldo da avaliação;

XXII - imóvel estressado: aquele que possui uma ou mais características que possam dificultar a sua destinação ou sua avaliação, como imóvel com ocupação irregular, em litígio judicial, litígio ambiental, sem registro cartorial, entre outros;

XXIII - laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação;

XXIV - locação: destinação aplicada quando houver conveniência em tornar o imóvel produtivo, conservando, a União, sua plena propriedade, conforme o art. 64, § 1º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

XXV - locação de terceiros: contrato pelo qual um terceiro cede à União, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de um imóvel, mediante certa retribuição;

XXVI - lote padrão: aquele cujas características são definidas pela legislação municipal ou aquele em que esses aspectos apresentam maior representatividade em uma região em estudo;

XXVII - planta de valores: representação gráfica ou a listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel de uma mesma data, conforme a NBR 14653-2;

XXVIII - planta de valores da SPU: resultado de uma avaliação em massa e sistemática para a definição do valor unitário da parcela terreno nos imóveis caracterizados e distribuídos espacialmente em trechos de logradouros, referenciada a uma determinada data, usando-se procedimentos padronizados e normalizados, sem, necessariamente, vistoriar os imóveis;

XXIX - passivo: fato que incide negativamente sobre a condição física ou valoração do imóvel e que tenha caráter jurídico, ambiental, administrativo ou cartorial;

XXX - preço: expressão monetária que define uma transação de um bem, do seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação, podendo-se coincidir com o valor estimado;

XXXI - relatório de valor de referência (RVR): relatório técnico elaborado por profissional ou servidor habilitado para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XXXII - revalidação: ato administrativo que tem por objetivo a análise técnica com vistas fundamentalmente à verificação quanto à possibilidade de extensão da validade de uma avaliação, não se confundindo com o ato administrativo da homologação;

XXXIII - servidor habilitado: servidor público com formação acadêmica em arquitetura ou engenharia, observadas as especialidades e suas respectivas áreas de atuação, com registro ativo no CREA ou no CAU. Quando o cargo do servidor não exigir tal formação, este será habilitado para as atividades desta Instrução Normativa, considerando sua formação acadêmica, nas seguintes condições:

a) ocupe cargo em comissão de Direção e Assessoramento Superior - DAS ou equivalente; ou

b) exerça função técnica - FT ou equivalente.

XXXIV - situação paradigma: situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem, devendo ser acordada entre as partes e explicitada no laudo ou RVR;

XXXV - testada molhada: fronteira entre a área de imóvel em terra firme e a superfície aquática (área molhada);

XXXVI - terceiro: profissional ou empresa que não seja vinculado à Administração Pública Federal, que, por seu interesse ou contratação, realize o serviço especializado de engenharia de avaliação;

XXXVII - unidade gestora: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização; XXXVIII - unidade padrão tipo: unidade autônoma dentro de um conjunto/condomínio que detém as características comuns a um universo de unidade da mesma natureza;

XXXIX - valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido pela NBR 14.653-2 e utilizado para fins de registro nos sistemas;

XL - valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;

XLI - valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado, adotando-se critérios previamente estabelecidos;

XLII - valor de mercado: quantia mais provável, oriunda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XLIII - valor de referência: quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referência o valor de um bem imóvel, determinada por profissional ou servidor habilitado, em uma data de referência;

XLIV - valor de terra nua: quantia aceitável, oriunda de órgão ou entidades federais, estaduais, distritais ou municipais, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias);

XLV - valor justo: determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de Valor de Referência para fins contábeis;

XLVI - valor venal: valor de imóvel fornecido pelos Municípios e Distrito Federal, para subsidiar a base de dados da SPU, que zelará por sua atualização em relação aos valores de mercado;

XLVII - vistoria: atividade para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel, nos elementos e nas condições que o constituem ou o influenciam;

XLVIII - zonas homogêneas: regiões que possuem, genericamente, uma mesma valorização imobiliária, podendo ser definidas como distrito, bairro, conjunto de bairros, logradouros, centro administrativos, comerciais e/ou industriais;

XLIX - imóveis atípicos: aqueles que destoam do padrão do logradouro ou região em análise.

Seção II

Dos Objetivos e Finalidade

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz da carteira de imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - aforamento e sua remição;

III - alienação de domínio pleno ou útil;

IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;

V - atualização de valor patrimonial;

VI - cessão gratuita ou onerosa; VII - dação em pagamento;

VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;

IX - elaboração das plantas de valores genéricos - PVG;

X - indenização por ocupação ilícita;

XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;

XII - locação de imóveis de terceiros pela União;

XIII - permissão de uso;

XIV - reavaliação de valor patrimonial; e

XV - indenização por danos e prejuízos por uso do imóvel da União previsto em Lei.

Seção III

Das Competências

Art. 6º As competências das unidades gestoras e da SPU, distribuídas por sua unidade central e Superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o seu regimento interno específico.

Parágrafo único. Para a competência específica do Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliações da Secretaria do Patrimônio da União observar-se-á a Portaria nº 1353, de 06 de março de 2024.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse, a critério das unidades gestoras e da SPU, deverão ser realizadas:

I - pela Secretaria do Patrimônio da União;

II - pela Unidade Gestora responsável pelo imóvel, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998;

III - por banco público federal, empresas públicas, órgãos ou entidades do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios por meio de dispensa de licitação, observados os artigos 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou

IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos artigos 11-C e 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, e da Portaria 11.488, de 22 de setembro de 2021, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando couberem.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e por entidade da administração indireta, para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locações ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636, de 1998;

IV - aquisição de imóveis pelos Poderes Legislativo, Judiciário, Ministério Público da União e pela Defensoria Pública da União desde que os recursos financeiros não sejam oriundos do Poder Executivo;

V - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração;

VI - imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras;

VII - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade dos Poderes Legislativo e Judiciário;

VIII - aquisição ou alienação de imóveis sob a jurisdição das Forças Armadas.

Parágrafo único. Excepcionalmente, mediante solicitação da unidade gestora interessada e anuência expressa do Superintendente da SPU- UF, poderá ser feita avaliação do imóvel para as hipóteses elencadas nos incisos do caput e subsidiada por informações mínimas necessárias para o procedimento avaliatório.

Art. 9º No que se refere às informações originadas das avaliações de imóveis da União e seu lançamento no Sistema de Gerenciamento de Imóveis de Uso Especial - SPIUnet, devem:

I - a Secretaria do Patrimônio da União:

a) manter disponíveis as regras de avaliação em conformidade com os atos normativos sobre a matéria; e

b) orientar e capacitar os órgãos e entidades para operação do sistema acerca do correto cadastramento dos valores dos imóveis.

II - as demais unidades gestoras:

a) responsabilizar-se pelas despesas e corpo técnico necessários ao cumprimento das obrigações previstas nesta Instrução Normativa; e

b) manter atualizados os dados referentes aos respectivos bens imóveis.

Parágrafo único. Demais orientações específicas deverão ser verificadas na Portaria Conjunta nº SPU-STN nº 10, de 4 de julho de 2023.

Seção IV

Da Responsabilidade Técnica

Art. 10. Para os bens imóveis da União, as atividades no âmbito da Engenharia de Avaliações serão realizadas por servidores habilitados, consideradas indevidas aquelas realizadas por servidor ocupante de cargo de nível médio ou cargo de nível superior não compatível com as atribuições do cargo, ainda que habilitado e registrado no CREA ou CAU.

§ 1º Considera-se por servidor habilitado o servidor público com formação acadêmica em arquitetura ou engenharia, observadas as especialidades e suas respectivas áreas de atuação, com registro ativo no CREA ou no CAU.

§ 2º Quando o cargo do servidor não exigir tal formação, este será habilitado para as atividades desta Instrução Normativa, considerando sua formação acadêmica nas seguintes condições:

I - ocupe cargo em comissão de Direção e Assessoramento Superior - DAS ou equivalente; ou

II - exerça função técnica - FT ou equivalente.

Art. 11. Para as avaliações realizadas por terceiros e avaliadores habilitados, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do autor do laudo.

Art. 12. Cabe ao servidor ou avaliador habilitado fornecer o intervalo de valores admissíveis ou o valor de liquidação forçada, quando provocado, para a devida análise de tomada de decisão do gestor do imóvel.

CAPÍTULO II

DAS AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS DA UNIÃO OU DE SEU INTERESSE

Seção I

Das Modalidades, Elaboração e Apresentação das Avaliações

Art. 13. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão:

I - laudo de avaliação; e

II - relatório de valor de referência - RVR.

Art. 14. O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes e NBR 12.721.

Art. 15. O laudo de avaliação, quando não realizado diretamente nos sistemas corporativos da administração patrimonial da União, deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU, admitida assinatura digital certificada.

§ 1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações - SEI, cuja assinatura será digital. § 2º Os laudos elaborados por terceiros e avaliadores habilitados deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo II, Seção V desta IN.

Art. 16. O valor de referência será determinado pelo RVR, elaborado por servidor habilitado.

Art. 17. Os relatórios de valor de referência, no âmbito da SPU, serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações - SEI cuja assinatura será digital.

§ 1º O RVR é caracterizado como uma avaliação simplificada, podendo se embasar em fotografias do processo ou outras fontes, uma vez que não é obrigatória a vistoria do imóvel avaliando, desde que adotada situação paradigma nos termos da NBR 14.653.

§ 2º O valor informado por um RVR deve estar referenciado o mais próximo possível ao valor de mercado, adotando quando possível, o método comparativo de dados com pesquisa de mercado de imóveis semelhantes e, recomendando-se, tratamento de ao menos uma estatística descritiva, alternativamente podendo-se utilizar as plantas de valores genéricos do município, do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, da EMATER - Instituto de Assistência Técnica e Extensão Rural ou da SPU, desde que atualizadas, devendo informar no relatório o meio utilizado.

§ 3º Quando existirem benfeitorias, e estas forem calculadas em separado do terreno, a definição de seus valores deve levar em conta a depreciação, o CUB com os custos que não estejam contemplados e, preferencialmente, a área equivalente.

Art. 18. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais;

V - levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;

VI - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VII - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VIII - assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel deverá ser anexada à avaliação.

§ 2º Os laudos de avaliação deverão ser entregues na sua modalidade completa, conforme NBR 14.653, de modo que a entrega de laudos na modalidade simplificada deverá ser devidamente justificada.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos se, obrigatoriamente, atenderem ao disposto no item B.1 do Anexo B da NBR 14.653 parte 2, se urbano, e parte 3, se rural.

§ 5º Para a modalidade RVR, não são obrigatórios os itens previstos nos incisos V e VI.

Seção II

Da Aplicação das Modalidades

Art. 19. A aplicação das modalidades das avaliações para imóveis da União será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 20. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - alienação onerosa de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;

II - aquisição compulsória ou voluntária, quando onerosa;

III - locação e arrendamento de imóveis nas condições previstas; e

IV - adjudicação.

Art. 21. O RVR será admitido para as seguintes finalidades: I - reavaliação de bens para fins contábeis;

II - cessão gratuita;

III - aforamento gratuito;

IV - doação com ou sem encargos de imóveis da União; e

V - todos os demais casos não especificados no art. 20.

Art. 22. O Laudo de avaliação e o RVR serão admitidos, também, para a finalidade de construção da PVG da SPU, nos termos do art. 41.

Art. 23. A modalidade de avaliação poderá ser alterada mediante a justificativa do avaliador e autorização da chefia imediata das respectivas unidades gestoras.

Parágrafo único. Independente da modalidade adotada, o valor de avaliação do imóvel deve ser obtido, preferencialmente, fundamentado em pesquisa de mercado, sem prejuízo à aplicação de métodos indiretos de avaliação.

Art. 24. Independentemente da modalidade, sempre que for elaborada a avaliação do imóvel, seu valor deverá ser inserido no sistema corporativo da SPU a título de mensuração ou reavaliação.

Parágrafo único. A alteração do valor de um imóvel nos sistemas corporativos da SPU requer, obrigatoriamente, a aplicação de uma das modalidades de avaliação previstas no art. 13.

Seção III

Da Documentação para Avaliação

Art. 25. Os documentos mínimos necessários ao início dos trabalhos de avaliação são:

I - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula dos imóveis no RGI;

II - em caso de imóveis com cadastro nos sistemas corporativos da SPU, espelho do respectivo sistema.

§ 1º Quando a documentação básica não contiver informações suficientes à realização do trabalho de avaliação, serão solicitados às unidades demandantes documentação complementar como:

I - projetos;

II - memoriais descritivos;

III - cadastro territorial urbanos ou rural do imóvel; ou

IV - outros documentos que o avaliador julgar necessário.

§ 2º Na avaliação de unidades residenciais ou comerciais em prédios condominiais, quando constatada a existência física de vagas de garagem não autônomas associadas às unidades avaliadas, sem que figure explicitamente nas Certidões de Matrícula a existência da vinculação, essa vinculação das vagas deverá ser comprovada por meio de outros documentos, como Convenção de Condomínio,

Memorial de Incorporação e Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Terreno contendo a averbação do Memorial de Incorporação.

§ 3º Em casos excepcionais e devidamente acordado com o demandante, e consignado como ressalva na avaliação, o trabalho avaliatório poderá ser feito sem a comprovação de dominialidade do imóvel.

§ 4º Cabe ao demandante o fornecimento da documentação para a avaliação dos imóveis, bem como viabilizar o acesso do avaliador às suas dependências.

Art. 26. Na impossibilidade de o demandante fornecer toda a documentação necessária, ou esclarecer eventuais incoerências, caberá ao avaliador, levando em consideração a instrução dos autos ou documentos juntados aos autos, decidir pela viabilidade da elaboração ou não da avaliação.

§ 1º Caso conclua pela viabilidade de elaboração da avaliação, o avaliador deve deixar consignadas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência das informações, bem como, relatar os pressupostos assumidos em função dessas condições.

§ 2º Caso conclua pela inviabilidade da elaboração da avaliação, o avaliador deve informar de forma clara e objetiva ao demandante as pendências existentes que impedem a realização do trabalho. Art. 27. Não é responsabilidade do avaliador analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação

Seção IV

Dos Procedimentos Gerais

Art. 28. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que esta pertença parcialmente à União.

§ 1º Nos casos em que o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

§ 2º Em caso de imóveis com benfeitorias, estas poderão ser desconsideradas na avaliação mediante solicitação do demandante ou justificativa do avaliador, devendo essa ser consignada como ressalva na avaliação.

§ 3º Mediante solicitação do demandante e autorização do responsável pela unidade gestora do imóvel, poderá ser realizada avaliação para parcela daquele bem, o qual esteja em análise para possível desmembramento.

§ 4º A solicitação que trata o parágrafo anterior dever ser acompanhada da devida identificação e caracterização da parcela a ser avaliada, conforme art. 25 desta Instrução Normativa.

Art. 29. A avaliação terá como base o terreno registrado em matrícula, não considerando eventuais invasões que possam ocorrer.

Parágrafo único. Eventuais irregularidades constatadas no imóvel, durante a vistoria, devem ser comunicadas à área de fiscalização.

Art. 30. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações na medida em que estas sejam parte do instrumento negocial da União, observadas as prescrições legais.

§ 1º As benfeitorias que porventura estejam fora do terreno registrado em matrícula poderão ser desconsideradas no momento da avaliação, nos termos do art. 28, § 2º.

§ 2º Se na matrícula do imóvel avaliando contiver a averbação da existência de construção, porém, sem a caracterização do imóvel, inclusive em termos de área construída averbada, o imóvel será descrito e avaliado, em princípio, como se toda a área construída estivesse averbada, sendo tal condição descrita no tópico de pressupostos, ressalvas e fatores limitantes do laudo.

§ 3º Quando houver a necessidade por parte do setor demandante, eventualmente em função de situação específica, de que seja realizada a avaliação do imóvel, considerando-se apenas a parcela de construção averbada, a avaliação será considerada como situação paradigma, cujo objeto de avaliação não corresponde à realidade do imóvel como um todo.

Art. 31. Nas situações em que a avaliação se referir somente ao terreno, mesmo existindo edificações e outras benfeitorias sobre ele, considerar-se-á, hipoteticamente, como se o terreno vazio estivesse.

§ 1º Quando as benfeitorias existentes forem desvalorizantes, a avaliação poderá contemplar o levantamento de custo de demolição, remoção e regularização.

§ 2º As informações a serem lançadas, nos termos do presente artigo, devem-se constar, obrigatoriamente, no campo "pressupostos, ressalvas e fatores limitantes" do documento no qual se materializa a avaliação.

Art. 32. A metodologia avaliatória adotada é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da qualidade e da quantidade de informações obtidas.

§ 1º São métodos para identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos, e suas definições segundo a NBR 14.653-1:

I - método comparativo direto de dados de mercado, aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra; II - método involutivo, aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do

mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;

III - método evolutivo, aquele que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização; e

IV - método da capitalização da renda, aquele que identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

§ 2º São métodos para identificar o custo de um bem e suas definições segundo a NBR 14.653-1:

I - método comparativo direto de custo, aquele que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra; e

II - método da quantificação de custo, aquele que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

§ 3º Conforme orientação da NBR 14.653, recomenda-se que, preferencialmente, seja utilizado para avaliação o método comparativo direto de dados de mercado.

§ 4º Nas avaliações que adotem o método da quantificação de custo de benfeitorias, recomenda-se preferencialmente a utilização de orçamento, no mínimo sintético, ou das tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, do Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON ou da Tabela de Composição de Preços para Orçamento da editora PINI, para obtenção do custo unitário básico.

Seção V

Dos Requisitos Técnicos

Art. 33. São requisitos mínimos para os laudos de avaliação de imóveis com benfeitoria da União ou de seu interesse:

I - a estimativa da idade aparente e vida útil de cada benfeitoria do imóvel;

II - a classificação de cada benfeitoria quanto ao tipo de projeto padrão do CUB-Sinduscon; e

III - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, quando a metodologia utilizada permitir essa separação.

Parágrafo único. Nos casos em que a metodologia adotada na avaliação não apresente claramente a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e

benfeitoria, para fins cadastrais e contábeis, esses valores poderão ser aferidos, a critério do avaliador, das seguintes maneiras:

a) o valor a ser definido para o terreno tomará como base o valor da PVG da SPU ou do município se urbano e INCRA se rural;

b) o valor do imóvel referente à benfeitoria será o valor adotado no laudo de avaliação diminuído do valor definido para o terreno conforme item "a", considerando Fator de Comercialização (FC) igual a 1;

c) pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS- HEIDECKE, ou outro método consagrado em literatura técnica ficando esse a critério do avaliador;

d) por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo, depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE, ou outro método consagrado em literatura técnica ficando esse a critério do avaliador;

e) por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação, sendo esse coeficiente aplicado sobre o valor depreciável;

f) outras formas, desde que justificadas tecnicamente pelo avaliador.

Art. 34. Os laudos devem ser especificados quanto à fundamentação e precisão de acordo com tabelas de referência da NBR 14.653.

Parágrafo único. É recomendável que se busquem os mais elevados graus de fundamentação e precisão possíveis do valor estimado para a elaboração do laudo.

Art. 35. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação: I - coeficiente de correlação do modelo de, no mínimo, 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;

II - dados de mercado contemporâneos em relação à data de referência do laudo; e

III - apresentação de endereço completo e pelo menos uma foto de cada elemento pesquisado para sua verificação quanto a similaridade em relação ao imóvel avaliando.

Parágrafo único. A critério da unidade gestora, os requisitos mínimos poderão ser pré- combinados por meio de condições específicas.

Seção VI

Da Avaliação Intervalar

Art. 36. Os laudos de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, para fins de alienação ou aquisição, deverão indicar, além do valor adotado, o intervalo de valores admissíveis.

§ 1º O intervalo de valores admissíveis deverá ser identificado com os valores mínimo, médio, máximo e o adotado.

§ 2º Sendo percebida qualquer característica no bem avaliando que não esteja contemplada no modelo por não ter representatividade na amostra, seja esta característica valorizante ou não, o avaliador pode adotar um valor diferente daquele de estimativa de tendência central, desde que limitado pelo campo de arbítrio.

§ 3º Quando o valor arbitrado não for coincidente com a estimativa de tendência central, ressalvados arredondamentos, deverá ser incluída justificativa técnica pelo responsável do laudo, conforme determina a NBR 14.653 e suas partes.

§ 4º Para fins contábeis, o valor arbitrado no laudo deverá ser cadastrado nos sistemas corporativos da SPU, respeitadas as necessidades de adequação conforme Seção IX.

§ 5º O valor arbitrado no laudo não obriga sua utilização para alienação, podendo o imóvel ser precificado por qualquer valor contido no intervalo de valores admissíveis, devendo ser devidamente justificado pelo responsável pela unidade gestora do imóvel, considerando a atratividade negocial para União.

Seção VII

Do Valor de Liquidação Forçada

Art. 37. As avaliações poderão utilizar o valor estimado nos laudos de avaliação para fins de venda do imóvel em prazo menor do que a média de absorção do mercado, nos termos desta Seção.

Parágrafo único. O valor de liquidação forçada somente poderá ser utilizado como base para alienações por meio de certame licitatório.

Art. 38. O valor de liquidação forçada corresponde ao valor presente líquido de um fluxo de caixa resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa mínima de atratividade e considerando um prazo de comercialização usual de mercado.

§ 1º A apuração do valor de liquidação forçada de um imóvel da União, ou de seu interesse, pode ser solicitado por responsável do órgão demandante.

§ 2º A aplicação desse método é recomendada para imóveis passíveis de alienação em ao menos uma das seguintes situações:

I - imóveis com histórico de pelo menos dois certames de licitação deserta ou fracassada;

II - ocupados irregularmente, quando demonstrada a dificuldade de promover a desocupação;

III - em crescente degradação;

IV - suscetíveis a invasões; ou

V - com despesas anuais ao erário, equivalentes a 20% (vinte por cento) em relação ao valor do imóvel.

§ 3º A apuração do valor de liquidação forçada deve ser realizada por profissional habilitado.

§ 4º O horizonte do fluxo de caixa corresponde ao prazo esperado de absorção pelo mercado em condições normais, inclusive de preço. § 5º A receita é alocada no último período do fluxo de caixa e corresponde ao valor de mercado do bem, identificado pelo profissional habilitado por meio de trabalhos avaliatórios.

§ 6º As despesas correspondentes aos custos de manutenção, gerenciamento, impostos e outros, também devem ser alocadas no fluxo de caixa.

§ 7º A taxa mínima de atratividade é a taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.

Art. 39. O fornecimento das informações necessárias a apuração do valor de liquidação forçada, a exemplo do prazo esperado de comercialização, taxa mínima de atratividade, custo de oportunidade e despesas correntes, é de competência do responsável pelo órgão demandante.

Parágrafo único. A apuração do valor de liquidação forçada poderá ser solicitada em conjunto com o pedido de avaliação do imóvel ou durante a vigência do laudo de avaliação.

Art. 40. Custos associados a passivo jurídico, administrativo, cartorial ou ambiental não são contemplados na apuração do valor de liquidação forçada, devendo ser averiguados pelo órgão demandante quando da definição do valor, de acordo com a finalidade que se pretende.

Seção VIII

Da Planta de Valores da SPU

Art. 41. Planta de Valores é a representação gráfica ou a listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel de uma mesma data, conforme a NBR 14653-2.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, trata-se do resultado de uma avaliação em massa e sistemática para a definição do valor unitário da parcela terreno nos imóveis caracterizados e distribuídos espacialmente em trechos de logradouros, referenciada a uma determinada data, usando-se procedimentos padronizados e normalizados, sem, necessariamente, vistoriar os imóveis.

Art. 42. Compete às Superintendências do Patrimônio da União, no tocante às áreas técnicas de avaliação, manter atualizadas as suas respectivas Plantas de Valores, em conformidade ao art. 11-B, § 9º, da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 1º A atualização a que se refere o caput poderá ser realizada das seguintes formas:

I - subsidiada pelas informações municipais fornecidas nos termos do art. 11-B, § 4º, da Lei 9.636, de 1998;

II - subsidiada pelos valores de terra nua fornecidos pelo INCRA, EMATER, ou outro órgão que disponibilize tais informações;

III - por meio de avaliação realizada por pesquisa mercadológica e baseada em métodos estatísticos; ou

IV - pela aplicação de índice econômico.

§ 2º Para as informações fornecidas nos termos do inciso I, sua adoção obedecerá aos condicionantes regulamentados pelo Decreto nº 9.354, de 25 de abril de 2018.

§ 3º Para as informações fornecidas nos termos do inciso II, sua adoção obedecerá a confirmação de que a área em análise se denomina como rural nos termos da legislação municipal pertinente.

§ 4º Para a avaliação de que trata o item III, recomenda-se a adoção do método comparativo direto de dados de mercado, em que são buscados modelos de regressão linear ou de regressão espacial, representativos do comportamento de mercado para um lote padrão com as diversas tipologias e situações de mercado existentes.

§ 5º O modelo resultante da avaliação a que se refere o parágrafo anterior deverá ter abrangência atrelada apenas às zonas homogêneas previamente definidas em suas características mercadológicas.

§ 6º A atualização a que se refere o caput também contempla atividades relacionadas a:

I - cadastramento de novos logradouros e trechos e seus valores;

II - inclusão de valores unitários pretéritos na base; e

III - controle e atualização do Fator Corretivo Total - FCT dos imóveis cadastrado. § 7º A limitação imposta pelo art. 11-B, § 8º, II, da Lei nº 9.636, de 1998, vinculada aos valores de cobrança, não incide sobre os valores unitários cadastrados e a serem atualizados na Planta de Valores da SPU.

Art. 43. Para a elaboração ou atualização da Planta de Valores na base dos sistemas corporativos da SPU, compete:

I - à Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio - CGCAV:

a) publicar, até a primeira quinzena do mês de março de cada ano, as comissões indicadas pelas Superintendências conforme inciso II, a);

b) encaminhar, até o final do mês de agosto, ao Departamento de Receitas Patrimoniais relatório consolidado das declarações envidas pelas Superintendências conforme inciso II, b);

c) analisar, até o final do mês de setembro, caso existam, os planejamentos elaborados pelas Superintendências conforme III, c);

d) indicar o índice de correção conforme § 1º, até o fim da primeira quinzena de janeiro;

e) analisar os relatórios finais enviados pelas Superintendências, até o fim do mês de janeiro;

f) publicar o resultado dos trabalhos de atualização até o fim do mês de janeiro, por meio de portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário (a) da SPU.

II - às Superintendências do Patrimônio da União/UF:

a) indicar, até o final do mês de fevereiro de cada ano via processo SEI, à CGCAV os integrantes que comporão a comissão específica da Planta de Valores;

b) encaminhar, até o final do mês de julho, à CGCAV declaração discriminando os entes que prestaram as informações, nos termos inciso III, b;

c) enviar, até o final do mês de dezembro, à CGCAV relatório final, materializado em nota técnica, elaborada pelas comissões, o qual deve conter os objetivos e abrangência dos trabalhos, a análise das informações enviadas pelos entes e o detalhamento dos estudos técnicos, quando realizados.

III - às Comissões Específicas da Planta de Valores:

a) enviar, até o final do mês de março de cada ano, ofícios aos municípios e ao Distrito Federal solicitando o envio de suas plantas de valores, a fim de subsidiar o processo de atualização;

b) recepcionar, até 30 de junho de cada ano, nos termos do art. 11-B, § 4º, da Lei nº 9.636, de 1998, as informações solicitadas aos Municípios e ao Distrito Federal;

c) quando necessário, elaborar, até o final do mês de agosto, planejamento de atualização da planta de valores, os quais devem conter os objetivos e abrangência dos trabalhos;

d) inserir, até a primeira quinzena do mês de dezembro, no sistema da SPU, as informações resultantes do trabalho de elaboração ou atualização da Planta de Valores.

Parágrafo único. Os trechos de logradouros que não tenham sido objeto do processo de atualização descrito no presente artigo terão seus valores corrigidos por meio de índice econômico a ser indicado pela Unidade Central da SPU.

Art. 44. A SPU, obrigatoriamente, deverá dar publicidade aos critérios e ao processo administrativo de atualização da PVG.

Parágrafo único. A atualização da PVG não se confunde, necessariamente, com os valores de emissão referente às cobranças das taxas patrimoniais, as quais devem observar as limitações do art. 11-B, § 8º, II, da Lei nº 9.636, de 1998.

Seção IX

Dos Trechos e Regiões Específicos

Art. 45. Poderá ser realizado procedimento de cadastramento e atualização da PVG por trechos e/ou regiões específicas para fins de:

I - alienações que tenham como objeto a remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, para os ocupantes ou foreiros regularmente cadastrados na SPU, conforme art. 11-C, § 3º, da Lei 9.636/98;

II - atendimento do estabelecido no art. 11-B, § 9º, da Lei 9.636/1998.

§ 1º A comissão da PVG da SPU indicada nos termos do art. 43, I, verificará se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da Secretaria encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado contemporâneos para aquele trecho ou região.

§ 2º Deverão ser aceitos os valores da PVG da SPU atualmente cadastrada, caso esses estejam dentro do campo de arbítrio de variação de 15% em torno do valor médio encontrado na pesquisa.

§ 3º Caso o valor não atenda o requisito previsto no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado do terreno deverá ser realizada conforme inciso III, §1º, do art. 42.

§ 4º Nos casos de trechos ou regiões com edificações consolidadas e na ausência de terrenos disponíveis, a atribuição do metro quadrado do terreno será feita com base em estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise, nos termos do item 7.1.2 da NBR 14.653-1.

§ 5º Para avaliação de imóveis considerados atípicos, o estudo técnico, conforme parágrafo anterior, observará o aproveitamento eficiente, o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma que estes valores tornem justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Seção X

Da Vistoria Técnica

Art. 46. Para fins de avaliação, a vistoria técnica é uma atividade exclusiva dos profissionais habilitados e fundamental para a avaliação, visando caracterizar o

imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Parágrafo único. Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo profissional responsável pela avaliação.

Art. 47. Na vistoria técnica, verificam-se as condições intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, na data de referência do laudo, na qual são analisados, principalmente, dentre outros fatores apreciados para determinar o valor de um bem:

I - a localização do imóvel;

II - as características da região e do respectivo entorno;

III - a legislação de uso e ocupação do solo;

IV - a proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes;

V - os vícios construtivos;

VI - as condições de habitabilidade;

VII - o estado de conservação; e

VIII - as características do terreno e a tipologia construtiva.

Art. 48. Em casos excepcionais, quando impossibilitada a vistoria técnica no local, ou quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, mesmo que parcialmente, admitir-se-á adoção de uma situação paradigma nos termos da NBR 14653, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

§ 1º O motivo deverá ser justificado no laudo e a avaliação poderá prosseguir com base nos elementos que forem possíveis obter, ou que estejam disponíveis ao avaliador, tais como:

I - descrição interna;

II - no caso de apartamento, escritório e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração; ou

III - no caso de unidades isoladas, vistoria externa.

§ 2º Os fatores previstos nos incisos V a VIII do art. 47 serão inferidos com base nos subsídios disponíveis.

§ 3º Não se dispondo de subsídios suficientes para a formação de convicção e não havendo indícios em contrário, os imóveis poderão ser considerados com estado regular de conservação, sem vícios construtivos graves, com estabilidade, solidez e condições de habitabilidade. § 4º Mesmo não sendo possível a vistoria interna, os registros fotográficos externos do imóvel, inclusive tal como se encontra, compõem os laudos de avaliação, independentemente, da situação paradigma hipotética que venha a ser adotada.

§ 5º Independentemente da situação paradigma apontada, devem constar no laudo as características intrínsecas reais do imóvel que tenham sido verificadas visualmente.

§ 6º As condições hipotéticas sobre o imóvel, que configuram situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Art. 49. Para Unidades Padrão Tipo poderá ser dispensada a obrigatoriedade de vistoria das demais unidades do grupo por elas representadas.

§ 1º Para caracterização do Padrão Tipo, deverão ser vistoriadas, no mínimo, 10% do total de unidades.

§ 2º Quando o número total de unidades for menor ou igual a 30, serão vistoriadas, no mínimo, 3 unidades.

Art. 50. Na definição das Unidades Padrão Tipo e do grupo de unidades representadas, considerar-se-á não somente aspectos intrínsecos, nos termos do art. 47, mas também aspectos com relevante influência nos valores, mesmo para imóveis de mesma tipologia.

Art. 51. As unidades que, à exceção de diferenças de áreas, sejam assemelhadas para efeito de avaliação, poderão ser representadas por uma mesma Unidade Padrão Tipo e, ao final do trabalho avaliatório, atribuído o mesmo valor de avaliação.

Art. 52. Não sendo possível uma mínima caracterização do imóvel, nem mesmo por situação paradigma, seja pela insuficiência ou pela deficiência de subsídios, restará inviabilizada a avaliação do imóvel.

Parágrafo único. Caberá ao demandante, ou Unidade Gestora, a devida caracterização do imóvel ou a disponibilização das informações mínimas conforme art. 26.

Seção XI

Do Banco De Dados

Art. 53. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União deverá armazenar de forma padronizada dados referentes a valores de oferta e transação imobiliária coletados no âmbito de sua circunscrição, mantendo sua atualização periódica, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

§ 1º O armazenamento dos dados coletados deverá ser realizado por meio de planilha eletrônica.

§ 2º O catálogo dos dados coletados deve conter preferencialmente as seguintes informações:

I - tipologia do imóvel;

II - área do imóvel;

III - natureza do imóvel;

IV - endereço do imóvel;

V - um par de coordenadas, em graus decimais, da localização do imóvel.

VI - fonte do dado, com possibilidade de rastreio;

VII - pelo menos uma foto do dado coletado;

VIII - data da coleta do dado;

IX - tipo do dado, se unitário ou total;

X - tipo do contrato, se venda ou aluguel;

XI - tipo do valor, se de transação ou de oferta.

§ 3º Todos os dados coletados para elaboração de uma avaliação poderão ser armazenados pelas Superintendências na forma do caput.

Art. 54. A coleta de dados relativos ao art. 53, far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a: I - corretores de imóveis;

II - prefeituras;

III - cartórios;

IV - imobiliárias;

V - anúncios classificados em jornais;

VI - revistas e periódicos especializados;

VII - base de dados dos sistemas corporativos da SPU; e

VIII - outras fontes pertinentes.

Seção XII

Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 55. As avaliações de imóveis da União terão prazo de validade de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua elaboração.

§ 1º Nas cessões, locações e arrendamentos, as avaliações deverão estar vigentes por ocasião da assinatura dos contratos, cujas cláusulas determinarão os procedimentos de atualização dos valores.

§ 2º Serão admitidas como vigentes as avaliações com prazo de validade de 5 (cinco) anos contado a partir da data de sua elaboração para os instrumentos da cessão gratuita ou entrega aos órgãos da Administração Pública Federal.

§ 3º Serão admitidas como vigentes as avaliações com prazo de validade de 10 (dez) anos contados a partir da data de sua elaboração para fins exclusivamente contábeis, e que não ocorra neste interregno qualquer destinação onerosa ou transferência de unidade gestora, podendo neste prazo serem atualizadas

sistemicamente, a cada 12 meses contados a partir da data de lançamento de valor decorrente.

Art. 56. A revalidação da avaliação é um procedimento que visa a análise econômica e do mercado imobiliário em que está inserido o imóvel, estendendo o prazo de validade de uma avaliação por mais 12 (doze) meses, contados a partir da data final de sua validade anterior ou da data do último aniversário da elaboração da avaliação.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitada a 3 (três) anos, contados a partir da data de sua elaboração.

§ 2º A revalidação de uma avaliação para planta de valores, objetiva apenas a extensão de sua validade, não devendo ser confundida com o ato administrativo da atualização anual da planta de valores da SPU, prevista pelo art. 11-B, § 9º, da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 3º As avaliações não serão objeto de revalidação antes do fim de seu prazo de validade.

§ 4º Respeitados os limites do § 1º e observado o prazo disposto no caput, a análise com vista a revalidação de uma avaliação poderá considerar um intervalo entre datas superior a 12 (doze) meses.

§ 5º Respeitados os limites do § 1º, assim como o contido no § 3º, e observado o prazo disposto no caput, a mesma avaliação poderá ser objeto de mais de uma revalidação.

Art. 57. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis assemelhados no mercado imobiliário, e/ou os índices econômicos de mercado, não ultrapassar 15% (quinze por cento) no acumulado desde a data da avaliação até a de revalidação.

§ 1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por servidor habilitado, observando, no que couber:

I - os dados amostrais dispostos nas avaliações;

II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;

III - a existência de imóveis similares ofertados; ou

IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§ 2º Verificar se alguns dos elementos da amostra, na época em oferta, continuam válidos com o mesmo preço ou variação dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso I, § 1º.

§ 3º Consultar periódicos e boletins locais, que de alguma forma justifiquem o preço do imóvel que fora avaliado dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso II, § 1º.

§ 4º Pesquisar amostra de imóveis assemelhados para verificação de que os preços em oferta ou transação recente encontram-se dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso III, § 1º.

§ 5º No que tange aos índices oficiais, para a forma prevista no inciso IV, § 1º, é recomendável analisar, agrupados ou desagrupados, a critério do avaliador:

I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC;

II - Índice de preço ao Consumidor Amplo - IPCA;

III - Índice Geral de Preços Médio - IGPM;

IV - Índice Nacional da Construção Civil - INCC;

V - Custo Unitário Básico - CUB - (exemplo: SINDUSCON/PINI/SINAPI); e

VI - Índice FIPEZAP, quando couber para região de análise.

§ 6º Optando-se pela forma prevista no inciso IV, § 1º, não há qualquer imposição quanto a sua utilização isolada ou composição média dos índices, cabendo ao técnico que está analisando, a verificação de qual ou quais índices estão coerentes com o mercado de imóveis da localidade.

Art. 58. Em caso de oscilações significativas de mercado, e sempre que solicitado pelo responsável da unidade gestora, com as devidas justificativas, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

Seção XIII

Da Revisão de Valores das Cobranças Patrimoniais

Art. 59. Os pedidos de revisão de valor das cobranças patrimoniais serão requeridos no portal de atendimento da SPU e devem conter laudo de avaliação do imóvel elaborado por profissional habilitado acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T. expedida pelo órgão de classe do profissional.

§ 1º O laudo de avaliação de que trata o caput deverá se referenciar ao valor unitário base para realização da cobrança patrimonial.

§ 2º O laudo de avaliação de que trata o caput deverá ser submetido à apreciação da Superintendência responsável pelo imóvel, com vistas a sua homologação nos termos do art. 62 desta IN.

Art. 60. Homologado o laudo de avaliação, e mediante análise da área técnica da Superintendência, seu valor unitário deverá ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, de acordo com uma das seguintes situações:

I - para todo o trecho do imóvel avaliado, caso atenda os critérios de aderência ao lote padrão do trecho;

II - individualmente para o imóvel avaliado, mediante ajuste em seu FCT;

III - individualmente, e no caso da impossibilidade de aplicação dos incisos I e II, por meio da criação de trecho exclusivo para o imóvel avaliado.

Art. 61. Em caso de não homologação do laudo, a Superintendência comunicará sua decisão ao interessado com cópia da análise, que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso administrativo da decisão proferida pelo Superintendente, na forma da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

§ 1º A comunicação ao interessado deverá evidenciar as deficiências que ensejaram o indeferimento do pedido, de modo a possibilitar que o recurso a ser apresentado contenha os acertos devidos.

§ 2º Apresentado recurso pelo interessado, e desde que este não contenha fato novo ou apresente argumentação descabida, a Superintendência não reformará a sua decisão e enviará a peça para análise do Secretário do Patrimônio da União, a quem caberá deferir ou não o pedido, na qualidade de última instância administrativa superior.

§ 3º Diante da atipicidade do imóvel avaliado e de laudos de elevada complexidade, o Secretário do Patrimônio da União poderá acionar o Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliação - CCEA, instituído pela Portaria nº 1353, de 06 de março de 2024, para análise do recurso a fim de subsidiar a sua decisão.

§ 4º Acionado, o CCEA analisará, por meio de nota técnica, o laudo de avaliação, destacando os pontos discordantes entre a parte interessada e as instâncias administrativas, e opinando acerca do deferimento ou não do recurso.

§ 5º Mediante concordância do interessado, e o após análise do CCEA, o Secretário do Patrimônio da União poderá ainda propor a elaboração de um terceiro laudo de avaliação, o qual poderá ser proveniente do próprio CCEA, da Caixa Econômica Federal ou de outro banco público, ficando, nesses dois últimos casos, seus custos às expensas do interessado.

§ 6º Deferido o recurso pelo Secretário do Patrimônio da União, a Superintendência procederá com a atualização do valor unitário na base dos sistemas corporativos da SPU nos termos do art. 60.

Seção XIV

Do Laudo de Avaliação e Da Homologação

Art. 62. As avaliações de imóveis, efetuadas por avaliador habilitado, deverão ser submetidas à apreciação da unidade gestora responsável pelo imóvel da União, com vistas a sua homologação.

§ 1º Os laudos de avaliação para análise com vista à homologação devem ser apresentados na modalidade completa, 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.

§ 2º A normatização prevista nos artigos 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 da Instrução Normativa SPU/ME nº 43, de 31 de maio de 2022, também se aplica aos laudos de avaliação, e respectivas homologações, nos demais casos previstos no art. 20 desta IN.

§ 3º Caso o valor adotado no resultado da avaliação seja diferente daquele calculado como valor de tendência central, deverá ser apresentada justificativa pelo avaliador habilitado, salvo casos de arredondamento nos termos da NBR14.653, devendo essa justificativa ser analisada pelo servidor responsável pela homologação.

Art. 63. Caso não se verifique o atendimento de alguma das informações obrigatórias a serem apresentadas, o laudo não será homologado e a área técnica responsável comunicará tais inconsistências ao interessado.

§ 1º O apontamento de inconsistências, complementações e/ou esclarecimentos do laudo em análise deve se ater a questões objetivas.

§ 2º A comunicação a que se refere o caput, da qual o interessado disporá de 30 dias para apresentar resposta, realizar-se-á via processo SEI e preferencialmente por meio de correio eletrônico ou Ofício.

§ 3º Recepcionada resposta, esta deverá ser analisada pela área técnica responsável, a qual por intermédio de nota técnica recomendará ao responsável pela unidade gestora a homologação ou não do laudo de avaliação.

§ 4º O responsável pela unidade gestora do imóvel comunicará sua decisão final ao interessado, acompanhada de cópia da última análise realizada, momento no qual se encerra o processo de análise de homologação.

§ 5º O presente artigo se aplica aos casos previstos no art. 21, à exceção do previsto na Instrução Normativa SPU/ME nº 43, de 31 de maio de 2022.

Art. 64. Com a homologação do laudo de avaliação, este passa a ser considerado como laudo de avaliação válido.

Parágrafo único. O laudo de avaliação válido poderá ser submetido a análise de revalidação pela SPU ou unidade gestora com vista a prorrogação de seu prazo de validade.

Art. 65. É dispensada a homologação dos laudos de avaliação nas seguintes situações:

I - avaliações efetuadas por servidores habilitados das unidades gestoras;

II - avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das Forças Armadas;

IV - avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal; V - avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro

hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais;

VI - avaliações realizadas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

VII - avaliações realizadas por bancos públicos federais e empresas públicas, para fins de alienação onerosa, observado o art. 11-C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 1998;

VIII - avaliações realizadas por bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, mediante celebração de instrumento previsto no art. 24-C da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 66. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12 da Lei nº 9.636, de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou pela Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67. Outras orientações de caráter operacional deverão ser consultadas no Manual de Procedimento Operacional Padrão - POP em sua versão vigente, elaborado pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 68. Ficam revogados as disposições contidas do art. 1º ao 66 da Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022.

Art. 69. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

CAROLINA GABAS STUCHI

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.