INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/MGI Nº 192, DE 11 DE MAIO DE 2026

Estabelece os procedimentos gerais utilizados na alienação onerosa, mediante venda, de imóveis sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe confere os artigos 49, inciso I, e 70 do Anexo I ao Decreto nº 12.904, de 27 de março de 2026, e tendo em vista o disposto nos artigos 11-C, 11-D e 23 a 24-D da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina os procedimentos gerais utilizados para alienação onerosa, mediante venda, de imóveis da União ou sob gestão da Secretaria do Patrimônio da União.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Este normativo regulamenta as modalidades de venda por:

I - licitação, a cargo da Comissão Permanente de Licitação para Vendas de Imóveis - CPL da Secretaria do Patrimônio da União;

II - remição de foro;

III - dispensa de licitação, nos termos da lei; e

IV - investidura, nos termos da lei.

Parágrafo único. Em caso de alienação, mediante venda, para estrangeiro, devem ser observadas as exigências e restrições previstas na Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971 e no Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946.

Art. 3º O procedimento de alienação onerosa de imóveis da União, na modalidade venda, tem as seguintes etapas:

I - formalização da demanda;

II - análise de conveniência e oportunidade;

III - estudo de viabilidade da alienação;

IV - conformidade processual e ato autorizativo; e

V - realização da venda, conforme os preceitos gerais de licitação.

CAPÍTULO II

DA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Art. 4º A formalização da demanda poderá ser realizada mediante:

I - iniciativa da Secretaria do Patrimônio da União;

II - solicitação de órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo; ou

III - iniciativa dos seguintes interessados:

a) aqueles com direito à aquisição, nos termos da lei; ou

b) aqueles que apresentarem proposta de aquisição de imóveis, na forma do art. 23-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Art. 5º O procedimento para a venda de imóveis da União a partir da demanda dos interessados externos constantes no art. 4º, incisos II e III, será iniciado com o registro da solicitação, direcionado da seguinte forma:

I - os interessados de que trata o art. 23-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, devem formalizar sua solicitação pelo sistema de gerenciamento das propostas de aquisição de imóveis da União - Sistema PAI, segundo o disposto na Portaria SPU/ME nº 12.600, de 25 de outubro de 2021, ou outro ato que vier substitui-la; e

II - os demais interessados, bem como órgãos e entidades da Administração Pública, devem encaminhar requerimento direcionado à Superintendência do Patrimônio da União da Unidade Federativa onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único. A Superintendência competente iniciará processo único no Sistema Eletrônico de Informação - SEI, sob tipo processual "Patr. União: DEST Alienação - Venda", o qual conterá toda produção documental envolvendo o imóvel.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE DE CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE DA VENDA

Art. 6º A Comissão de Destinações Especiais - CDE, de que trata a Portaria SPU/MGI nº 11.423, de 24, de dezembro de 2025, se manifestará sobre a conveniência e oportunidade da venda, observado o procedimento de que trata este capítulo.

Art. 7º Caberá à Superintendência do Patrimônio da União realizar a instrução preliminar para manifestação da CDE, observadas as condições deste capítulo.

Seção I

Instrução Preliminar à deliberação da CDE

Art. 8º Formalizada a demanda, segundo o previsto no Capítulo II, a Superintendência promoverá a instrução preliminar do pedido, em formulário próprio, que deve conter pelo menos:

I - detalhamento do imóvel, contendo informações preliminares sobre:

a) incorporação e certidão da matrícula atualizada expedida pelo respectivo serviço registral e ficha de cadastro do sistema de gestão de imóveis da União;

b) inexistência de óbices relativos às exigências da legislação ambiental;

c) localização do imóvel em relação à faixa de segurança da orla marítima;

d) existência de tombamento ou restrição de uso no imóvel;

e) localização do imóvel em relação ao raio de mil, trezentos e vinte metros em torno das fortificações e estabelecimentos militares e à faixa de fronteira, exceto quando em zona urbana consolidada;

f) proximidade do imóvel não edificado a áreas vocacionadas ao fomento de política pública federal;

g) situação atualizada de desocupação ou ocupação do imóvel, indicando a existência de ocupante com direito de preferência quando se tratar de imóvel enquadrado no art. 24, § 3º e §3º-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

h) inexistência de pedidos formulados por órgão ou entidades da administração pública para utilização do imóvel no Sistema de Requerimento de Imóveis da União - SISREI, ou outro que vier a substituí-lo;

i) existência de débitos, pendências administrativas ou judiciais em relação ao imóvel;

j) valor estimado do imóvel; e

k) condição do imóvel, mediante relatório fotográfico ou outro documento; e

II - especificação da pessoa física ou jurídica interessada.

§ 1º Se a venda implicar unificação ou desmembramento do imóvel, devem ser juntados o memorial descritivo e a planta georreferenciada da operação e elementos mínimos à análise da vantagem do fracionamento ou unificação para os interesses da União.

§ 2º Além dos dados previstos no caput, a Superintendência pode apresentar informações complementares julgadas pertinentes ou que vierem a ser exigidas em resolução da CDE.

§ 3º A instrução preliminar não depende da consulta formal a órgãos e entidades da Administração, cabendo ao Superintendente atestar as informações previstas nos incisos I e II do caput.

Art. 9º A Superintendência remeterá o formulário de instrução preliminar à Diretoria competente, que verificará a conformidade do expediente, podendo solicitar ou complementar informações.

§ 1º Se o expediente estiver apto à manifestação sobre a conveniência e oportunidade da venda, será remetido à Secretaria Executiva da CDE.

§ 2º Caso haja resolução específica da CDE sobre a venda de imóveis, a deliberação do colegiado poderá ser dispensada por despacho da Diretoria competente, que justificará a hipótese de forma fundamentada e remeterá a proposta para as providências de viabilidade de alienação prevista nesta Instrução Normativa.

Seção II

Deliberação da Comissão de Destinações Especiais - CDE

Art. 10. A CDE se manifestará pela viabilidade ou não da venda do imóvel, devendo observar os princípios de destinação de imóveis previstos na Portaria MGI n. 11.384, de 23 de dezembro de 2025, e o disposto no Decreto nº 11.929, de 24 de fevereiro de 2024, ou outros atos que vierem a substituí-los.

§ 1º Se a venda implicar unificação ou desmembramento da área, a manifestação da CDE deverá apreciar a vantagem da operação para os interesses da União.

§ 2º A CDE poderá retirar o processo de pauta e solicitar a realização de diligências para complementação de informações necessárias à sua deliberação.

§ 3º Se a manifestação da CDE for contrária à venda do imóvel, o processo será devolvido à Superintendência do Patrimônio da União, cabendo ao Superintendente dar conhecimento da decisão ao interessado.

§ 4º Se a deliberação da CDE for favorável à venda do imóvel, o processo será devolvido à Superintendência do Patrimônio da União para providenciar o estudo de viabilidade de alienação.

CAPÍTULO IV

DO ESTUDO DE VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO

Art. 11. Após deliberação da CDE, a Superintendência elaborará nota técnica com o estudo de viabilidade de alienação, em que se certifica de forma fundamentada a ausência de interesse público, econômico ou social, na forma da lei, quanto à manutenção do imóvel no domínio da União e se propõe a alienação do bem, contemplando cumulativamente:

I - as informações constantes na instrução preliminar de que trata o art. 8º, que devem ser complementadas segundo as previsões deste Capítulo;

II - laudo de avaliação vigente;

III - parecer de viabilidade jurídica, quando houver dúvidas acerca de tema específico; e

IV - levantamento de informações detalhadas sobre a existência de pendências judiciais, administrativas e de débitos do imóvel, se houver.

§ 1º A nota técnica de que trata o caput deverá conter manifestação fundamentada da Superintendência relativamente à:

I - localização do imóvel em relação à faixa de segurança da orla marítima;

II - existência de tombamento ou restrição de uso no imóvel ou de registro no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN - sobre o valor artístico, histórico ou cultural dos imóveis da extinta Rede Ferroviária Federal S/A, conforme o disposto no art. 9º da Lei 11.483, de 31 de maio de 2007;

III - ausência de interesse da administração federal em imóvel não edificado, quando próximo a áreas vocacionadas ao fomento de política pública federal;

IV - manifestação favorável do Conselho de Defesa Nacional quanto à venda de imóvel rural localizado na faixa de fronteira ou dentro do raio de mil, trezentos e vinte metros em torno das fortificações e estabelecimentos militares, dispensada em zona urbana consolidada; e

V - vantagem do fracionamento ou unificação do imóvel para os interesses da União, subsidiada por estudo técnico.

§ 2º Para subsidiar a manifestação fundamentada de que trata o § 1º, sempre que aplicável, a Superintendência deverá oficiar os órgãos competentes ou interessados para que se manifestem no prazo de trinta dias, sob pena de anuência tácita.

§ 3º Não se presume a anuência tácita do Conselho de Defesa Nacional quanto à venda de imóvel da União localizado na faixa de fronteira ou dentro do raio de mil, trezentos e vinte metros em torno das fortificações e estabelecimentos militares, sendo

obrigatória a obtenção de manifestação favorável para o prosseguimento da alienação, dispensada apenas em caso de imóveis localizados em zona urbana consolidada.

CAPÍTULO V

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - PAI

Seção I

Disposições Gerais

Art. 12. O processamento da Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI de que trata o artigo 23-A da Lei nº 9.636, de 1998 terá as seguintes etapas:

I - análise da proposta;

II - elaboração e envio do laudo de avaliação; e

III - homologação do laudo de avaliação.

Art. 13. A tramitação das propostas poderá ser suspensa nas seguintes hipóteses:

I - por até três meses, contados da decisão da Superintendência que determinar, se viável, o aguardo da conclusão dos procedimentos de incorporação ou transferência; e

II - pelo prazo necessário, nos casos em que for determinada a realização de diligências por decisão da Superintendência, devendo ser dada ciência do fato ao proponente, com as devidas justificativas.

Art. 14. A proposta será cancelada quando ocorrer qualquer uma das situações abaixo:

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

II - o imóvel for inalienável;

III - não existir interesse da União na alienação;

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

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

VI - houver desistência por parte do proponente;

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

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

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

X - se o imóvel pretendido for destinado.

§ 1º Caso o imóvel indicado possua avaliação válida na data da proposta, a Secretaria do Patrimônio da União, ao efetuar o cancelamento, registrará no sistema o valor da avaliação e seu prazo de validade.

§ 2º Havendo mais de uma proposta para o mesmo imóvel, o cancelamento de uma delas com base nos incisos VI a VIII do caput, enseja a convocação sucessiva das demais, observada a ordem cronológica de recebimento, nos termos da Portaria SPU/ME nº 12.600, de 25 de outubro de 2021, ou outro ato que vier substituí-la.

§ 3º O proponente que tiver a proposta cancelada será comunicado sobre o fato e o seu fundamento.

Seção II

Análise da Proposta

Art. 15. A Proposta de Aquisição de Imóvel recebida será analisada em duas etapas:

I - validação, etapa em que se certifica que:

a) os dados apresentados pelo proponente permitem identificar o imóvel; e

b) o imóvel pertence à União ou está sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União;

II - viabilidade de alienação, etapa em que são certificadas as condições gerais para venda do imóvel, a saber:

a) que é passível de alienação mediante venda, de acordo com a legislação e demais normas do patrimônio imobiliário da União;

b) que existe interesse por parte da União em aliená-lo, mediante manifestação da CDE; e

c) que não possui avaliação válida na data da proposta.

§ 1º A Secretaria do Patrimônio da União poderá solicitar ao proponente documentação complementar para a correta identificação e localização do imóvel.

§ 2º Validada a proposta, nos termos do inciso I do caput, a Superintendência do Patrimônio da União procederá à instrução preliminar para deliberação pela CDE, conforme o disposto no Capítulo III.

§ 3º Havendo mais de uma proposta para o mesmo imóvel, a validação da primeira, observada a ordem cronológica de recebimento, levará ao sobrestamento das demais.

§ 4º Na hipótese do § 3º, havendo proposta cancelada, a manifestação da CDE acerca da primeira proposta dispensará nova manifestação do colegiado quanto à tramitação das demais, salvo se sobrevier justificativa fundada para nova análise.

§ 5º A etapa de viabilidade de alienação de que trata o inciso II será tratada após a deliberação da CDE, de que trata o art. 10.

Seção III

Apresentação do Avaliador

Art. 16. Concluída a etapa de viabilidade da alienação na PAI, de que trata o art. 15, inciso II, o proponente será convocado a indicar e custear profissional avaliador, nos termos da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, e da Portaria SPU/ME nº

812, de 31 de janeiro 2022, para apresentar laudo de avaliação do imóvel, conforme determina o art. 23-A, § 3º da Lei nº 9.636, de 1998.

Parágrafo único. O ato de convocação do proponente deverá conter:

I - informações sobre possíveis restrições identificadas no imóvel, conforme disposto no art. 8º e no art. 11; e

II - notificação sobre o enquadramento do imóvel no art. 24, § 3º e § 3º-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, se for o caso.

Art. 17. O proponente poderá indicar como avaliador:

I - banco público federal;

II - empresa pública;

III - empresa especializada; ou

IV - profissional avaliador.

§ 1º Bancos públicos federais e empresas públicas, além de automaticamente habilitados, são dispensados do processo de homologação do laudo de avaliação, conforme art. 11-C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 2º O profissional avaliador ou empresa especializada que atender aos critérios estabelecidos, na Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021, será automaticamente considerado habilitado, sem necessidade de declaração da Secretaria do Patrimônio da União, conforme art. 11-D, § 3º, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

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

I - nome do profissional ou empresa;

II - CPF ou CNPJ do contratado; e

III - e-mail e telefone de contato.

§ 4º Serão considerados inabilitados os profissionais avaliadores quando identificado conflito de interesse, conforme art. 11-C, § 11, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e art. 3°, § 3º e § 4º, da Portaria SPU/ME nº 11.488, de 22 de setembro de 2021.

Seção IV

Do Laudo de Avaliação

Art. 18. O laudo de avaliação deve ser apresentado na modalidade completa, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser autoexplicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e demais normativos vigentes, e, ainda:

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

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

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

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

V - conter, no que couber, as informações previstas no Anexo I desta Instrução Normativa e os seguintes anexos:

a) Relatório Estatístico;

b) Relatório Fotográfico detalhado do imóvel avaliado;

c) Documentação do imóvel - Matrícula RGI; e

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 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, dentre outros;

VIII - conter relatórios originais dos programas computacionais;

IX - apresentar análise e informações específicas sobre as restrições identificadas ;

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

XI - ser apresentados com data de elaboração não superior aos sessenta dias que antecedem a data da proposta; e

XII - considerar o domínio útil do imóvel, que corresponde a 83% (oitenta e três por cento) do seu valor, quando estiver localizado na faixa de segurança de que trata o art. 1º, § 3º da Lei nº 13.240, 30 de dezembro de 2015.

§ 1º No ato de apresentação do laudo de avaliação, o profissional avaliador deve declarar, sob pena de responder legalmente por omissão, que não tem vínculo de parentesco com o interessado no imóvel submetido à sua avaliação, nem possui interesse direto na venda do bem avaliado.

§ 2º As justificativas previstas no § 1º, incisos III e IV deverão ser fundamentadas, no mínimo, com base na análise do mercado local e das características do imóvel avaliado.

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

§ 4º O imóvel poderá ser visitado pelo proponente ou avaliador contratado mediante solicitação de agendamento, que deve ser enviada ao e-mail da Superintendência do Patrimônio da União respectiva com antecedência mínima de três dias úteis.

Art. 19. O laudo de avaliação será enviado à Secretaria do Patrimônio da União através do seu sítio eletrônico de vendas, em até trinta dias a partir da convocação do proponente para este fim.

§ 1º O prazo de apresentação de que trata o caput poderá ser prorrogado por igual período, nos casos de necessidade fundamentada pelo proponente, desde que requerido antes do seu termo final.

§ 2º O sítio eletrônico de vendas da Secretaria do Patrimônio da União enviará link de acesso ao sistema PAI para o profissional ou empresa indicada pelo proponente enviar o laudo de avaliação.

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

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

§ 5º Se o proponente for impossibilitado de enviar o laudo de avaliação no prazo previsto por indisponibilidade do portal eletrônico de vendas causada exclusivamente pela Administração, poderá solicitar à Secretaria do Patrimônio da União auditoria sobre o ocorrido, mediante envio formal de evidências do fato.

§ 6º Comprovada a responsabilidade da Administração pela instabilidade do portal eletrônico de vendas, o proponente será autorizado a encaminhar o laudo de avaliação em novo prazo indicado.

Seção V

Homologação do Laudo de Avaliação

Art. 20. Compete à Superintendência do Patrimônio da União ou à Unidade Gestora do imóvel apreciar e homologar o laudo de avaliação do imóvel em até trinta dias do seu recebimento.

§ 1º A homologação de avaliação não constituirá nenhum direito ao interessado quanto à aquisição do imóvel, conforme estabelecido no art. 23-A, § 5º, da Lei 9.636, de de 1998.

§ 2º A homologação do laudo de avaliação limitar-se-á à verificação da adequada aplicação das normas técnicas de avaliação de ativos e à assinatura do documento por profissional habilitado para o trabalho de avaliação.

§ 3º A análise técnica do laudo de avaliação recomendará ou não a sua homologação e será realizada das seguintes formas:

I - análise completa, a ser formalizada por nota técnica, observado o disposto nos arts. 23 a 25; e

II - análise simples, a ser formalizada diretamente no sistema da PAI, observado o disposto no art. 21 e 22.

§ 4º Dispensam homologação os laudos de avaliação realizados pelas seguintes instituições:

I - bancos públicos federais ou empresas públicas;

II - órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios que tenham como atividade-fim o desenvolvimento urbano ou imobiliário; e

III - órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal, que tenham convênios ou acordos de cooperação firmados com a Secretaria do Patrimônio da União, na forma do art. 24-C, § 1º, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Art. 21. A homologação do laudo de avaliação será simplificada quando cumpridos os seguintes requisitos:

I - tratarem-se de imóveis de natureza urbana que possuem abundância amostral no mercado suficiente para:

a) a aplicação do Método Comparativo Direto; e

b) o alcance dos parâmetros normativos estatísticos que possibilitem a verificação expressa dos dados; e

II - conforme o tipo de imóvel:

a) se terreno, ter até quinhentos m² de área;

b) se terreno com benfeitorias, ter até quinhentos m² de área de terreno e até duzentos m² de área de benfeitorias;

c) se apartamento, ter até duzentos m² de área privativa; ou

d) se sala comercial ou loja, ter até duzentos m² de área privativa.

Art. 22. O laudo de avaliação a ser submetido à homologação simplificada deve atender cumulativamente os seguintes requisitos:

I - ser apresentado na modalidade completa;

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 (setenta e cinco centésimos);

VIII - apresentar correlação entre as variáveis independentes inferior a 0,80 (oitenta centésimos);

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, a área competente atestará a conformidade entre o dado informado pelo interessado e o laudo apresentado e submeterá o expediente à decisão do Superintendente do Patrimônio da União ou do responsável da unidade gestora do imóvel.

§ 2º A homologação simplificada do laudo de avaliação deve ser formalizada pelo Superintendente do Patrimônio da União ou responsável pela Unidade Gestora do imóvel diretamente no sistema da PAI.

Art. 23. A homologação do laudo de avaliação será realizada na modalidade completa:

I - quando não se verificarem os requisitos para a homologação simplificada de que tratam os arts. 21 e 22; ou

II - sempre que o caso concreto recomendar a análise pormenorizada, ainda que o laudo tenha sido submetido à homologação pela forma simplificada.

§ 1º No caso de homologação na modalidade completa, será utilizado o documento modelo "Nota Técnica - Homologação de Laudo de Avaliação" no processo no Sistema Eletrônico de Informação - SEI.

§ 2º Na hipótese deste artigo, a recomendação técnica acerca da possibilidade ou não da homologação do laudo de avaliação observará o seguinte:

I - deverá ser realizada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, vinculado à Secretaria do Patrimônio da União ou à Unidade Gestora do Imóvel, que deverá observar o enquadramento do laudo analisado nas disposições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e demais normativos em vigor; e

II - independentemente da metodologia adotada, deverá:

a) verificar o cumprimento das informações e exigências do laudo através de check-list; e

b) contemplar os aspectos descritos no Anexo II.

§ 3º São de exclusiva responsabilidade do profissional que elaborar o laudo de avaliação a indicação das seguintes informações:

I - metodologia utilizada, composição da amostra, vocação do imóvel, variáveis utilizadas, bem como a definição do valor do imóvel avaliado, nos termos do art. 11-C, § 13, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998; e

II - existência 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.

§ 4º A análise técnica somente procederá à verificação dos elementos de que trata o §3º, inciso II, se eles forem informados pelo avaliador no laudo de avaliação e desde que seja possível comparar as informações com outras fontes disponíveis, em especial, relatório de fiscalização da Secretaria do Patrimônio da União realizado nos últimos seis meses e as informações registradas na base dos seus sistemas.

Art. 24. Será colocado "em exigência" o laudo de avaliação que deixar de apresentar quaisquer das informações obrigatórias.

§ 1º A área técnica responsável comunicará o profissional avaliador ou o proponente sobre as inconsistências identificadas, juntando cópia da análise técnica e notificando-o para que, no prazo de trinta dias, responda ao comunicado e realize eventual complementação processual.

§ 2º O prazo de que trata o § 1º do caput inicia a partir da data de envio da notificação via sítio eletrônico de vendas da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 3º O apontamento de inconsistências, complementações ou esclarecimentos não configura consultoria técnica sobre o laudo de avaliação, devendo a área competente se ater a questões objetivas.

§ 4º A comunicação sobre as inconsistências do laudo de avaliação e os esclarecimentos complementares apresentados pelo interessado serão inseridos no respectivo processo, para subsidiar a elaboração da recomendação técnica sobre o laudo de avaliação.

§ 5º Recebida a resposta do interessado sobre os apontamentos feitos ao laudo de avaliação, a área competente procederá à sua análise no prazo de até quinze dias, emitindo a recomendação técnica fundamentada e remetendo-a ao Superintendente para análise e decisão.

Art. 25. A homologação do laudo de avaliação é ato de competência do Superintendente do Patrimônio da União, devendo ser fundamentada em recomendação técnica formulada pela área competente, na forma desta Seção.

§ 1º É facultado ao Superintendente do Patrimônio da União solicitar a emissão de uma segunda opinião à Diretoria competente da Secretaria do Patrimônio da União, caso não concorde com a recomendação técnica recebida.

§ 2º O Superintendente do Patrimônio da União deverá adotar como fundamentação para sua decisão a recomendação técnica feita pela área competente ou a segunda opinião emitida pela Diretoria respectiva da Secretaria do Patrimônio da União, sendo-lhe vedado decidir a partir de razões próprias.

§ 3º A decisão do titular da Superintendência do Patrimônio da União sobre a homologação do laudo de avaliação é terminativa, não estando sujeita a recurso, devendo ser comunicada ao interessado junto com a análise adotada.

Art. 26. Com a homologação do laudo de avaliação, o imóvel passa a ser considerado com laudo de avaliação válido.

§ 1º A validade do laudo de avaliação submetido aos procedimentos de alienação onerosa de bens imóveis da União ou sob gestão da Secretaria do Patrimônio da União é de doze meses.

§ 2º O laudo de avaliação válido poderá ser submetido a análise de revalidação pela Secretaria do Patrimônio da União ou Unidade Gestora do Imóvel com vistas à prorrogação de seu prazo de validade.

CAPÍTULO VI

CONFORMIDADE PROCESSUAL E ATO AUTORIZATIVO

Art. 27. Concluída a etapa de estudo de viabilidade de alienação, a Superintendência do Patrimônio da União encaminhará o processo à área técnica competente da unidade central para verificação da conformidade da instrução processual.

§ 1º Após a verificação de conformidade, a área técnica remeterá o processo à autoridade competente para a autorização da venda.

§ 2º Publicada a portaria autorizativa de alienação, mediante venda, o processo seguirá para a Comissão Permanente de Licitação de Vendas de Imóveis - CPL para preparação e publicação do Edital de licitação, conforme normativos vigentes.

§ 3º Nos casos em que a venda não for mediante licitação, o processo será encaminhado à Superintendência para adoção dos procedimentos subsequentes.

CAPÍTULO VII

DA REALIZAÇÃO DA VENDA

Art. 28. O processo de venda dos imóveis da União ou sob gestão da SPU poderá ser conduzido das seguintes formas:

I - o processo de alienação, mediante venda, o qual será conduzido pela Comissão Permanente de Licitação de Vendas de Imóveis da SPU, nos termos da Portaria SPU/MGI nº 8.073, de 22 de setembro de 2025, ou da que vier substituí-la; ou

II - a remição de foro, a dispensa de licitação e investidura, as quais serão conduzidas pela Superintendência respectiva, nos termos da lei.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. As informações relativas aos imóveis da União ou sob gestão da Secretaria do Patrimônio da União disponibilizados para licitação poderão ser consultadas diretamente no sítio eletrônico de vendas da SPU.

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

Art. 30. As fases do tratamento das propostas de aquisição de imóvel estarão disponíveis e poderão ser consultadas pelo proponente diretamente no sítio eletrônico de vendas da Secretaria do Patrimônio da União.

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

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

Art. 31. Fica revogada a Instrução Normativa SPU/MGI nº 43, de 31 de maio de 2022, mantendo-se válidos os atos praticados durante sua vigência.

Art. 32. Fica revogada a Instrução Normativa SPU/MGI nº 179, de 05 de maio de 2026, publicada no Boletim de Serviço Eletrônico em 07/05/2026

Art. 33. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

CAROLINA GABAS STUCHI

ANEXO I

MODELO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

	(Identificar com máxima exatidão o endereço do bem avaliando)		
Finalidade:	(Informar o instrumento que será subsidiado pelo laudo, ex: Aquisição/compra de imóvel etc.)		
Solicitante:	(Informar a qualificação do solicitante de forma resumida, ex.: Interessado xyz)		
Objetivo:	(Informar o foco na determinação do valor, ex.: valor unitário, valor de mercado, etc.)		
Proprietário:	(Informar o proprietário atual do imóvel)		
Normas utilizadas:	(Ex: NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018)		
Método utilizado:	(Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico)		
Responsáveis técnicos:	(Informar o técnico responsável seguido do cargo pelo qual ocupa)		
Data:	(Xx/xx/xxxx)		
Processo	(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)		
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO			
Enquadramento:	(Informar o grau de fundamentação e precisão)		
Valor adotado:	(Ex: R$ 1000,00 (mil reais))		
Valor mínimo:	(Ex: R$ 800,00 (Oitocentos reais))		
Valor médio:	(Ex: R$ 1000,00 (mil reais))		
Valor máximo:	(Ex: R$ 1500,00 (mil e quinhentos reais))		
Liquidez:	(Ex: Baixa liquidez)		
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL			
Tipo de Imóvel:	(Informar se é urbano ou rural)		
RIP:	(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)		
Matrícula:	(Informar a matrícula do imóvel)	Cartório: (Informar o cartório de registro do imóvel)	
Endereço:			
Bairro:			
Município		UF:	
CEP:			
Posição geográfica:	(Latitude / Longitude em graus decimais)		
Descrição Sintética do Imóvel:	(Descrição do bem de forma a caracterizá-lo . Ex.: O bem avaliando trata-se de apartamento inserido em imóvel multifamiliar composto por edifício de seis pavimentos dotado de guarita, elevador, garagem privativa, interfone e jardim paisagístico. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação Na área externa, o edifício possui uma idade aparente de 30 anos com estimativa de vida útil de 65 anos...etc.)		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO			
Índice fiscal:	(Solicitar junto ao município no qual o imóvel é situado)		
Formato:	(Ex: Retangular, trapezoidal...)		
Dimensões:	Área Total (m²):		
	Área Total da União (ATU) (m²):		
	Testada Principal (m):		
	Profundidade Equivalente (m):		
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:		
	Fundos:		

	Lado direito:		
	Lado esquerdo:		
Situação:	(Ex: meio de quadra, mais de uma frente, encravado, vila, etc.)		
Topografia:	Plano ( )	Mesmo nível logradouro ( )	Requer corte ( )
	Acidentado ( )	Abaixo do logradouro ( )	Requer aterro ( )
	Inclinado ( )	Acima do Logradouro ( )	Outro ( ) _____
Superfície:	Ex: seco, brejoso, inundável, etc		
Características do Logradouro:	Infraestrutura Urbana	Pavimentação ( )	Iluminação Pública ( )
		Rede Pluvial ( )	Passei ( )
		Rede Elétrica ( )	Guias/Sarjetas ( )
		Rede de Água ( )	Telefone ( )
		Rede de Esgoto ( )	TV a Cabo ( )
		Gás encanado ( )	Outro( )_____
	Serviços Públicos e Comunitários	Escola ( )	Comércio ( )
		Posto de Saúde ( )	Rede Bancária ( )
		Segurança ( )	Área de lazer ( )
		Transporte coletivo ( )	Coleta de lixo ( )
	Usos predominantes	Residencial unifamiliar ( )	Comercial ( )
		Residencial multifamiliar( )	Industrial ( )
		Misto ( )	Outro ( ) _____
Outras informações:			
CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS			
Descrição Sintética:	Descrição da benfeitoria de forma a caracterizá-la. Eventuais observações a seu respeito não feitas na síntese de avaliação técnica.		
Edificação:	Área coberta padrão (m²):		CUB:
	Área coberta de padrão diferente (m²):		Classificação:
	Área descoberta (m²):		Fonte:
	Área equivalente de construção (m²):		Data:
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):		
Tipo	Apartamento ( )	Loja ( )	Prédio ( )
	Garagem ( )	Galpão ( )	Sala comercial ( )
	Casa geminada ( )	Casa isolada ( )	Conjunto comercial ( )
Divisão interna:	Salas_____	Copa/Cozinha_____	Quartos_____
	Sanitários_____	WC/Empregada_____	Suítes_____
	Sacada_____	Área de Serviço_____	Quarto empregada_____
Uso:	Residencial ( )	Comercial ( ) Industrial ( )	Misto ( )
Estrutura:	Concreto ( )	Metálica ( ) Alvenaria ( )	Madeira ( )
Cobertura	Laje ( )	Telha de Barro ( ) Fibro-Cimento ( )	Metálica ( )
Padrão:	Alto ( )	Normal ( ) Baixo ( )	Popular ( )
Revestimento da fachada:	Reboco/Pintura ( )	Cerâmico ( ) Mármore/Granito ( )	Vidro ( )
Pisos:	Cimento ( )	Cerâmico ( ) Mármore/Granito ( )	Taco/Tábua ( )

Forros:	Laje ( )	Madeira ( ) Gesso ( )	PVC ( )
Esquadrias:	Ferro ( )	Madeira ( ) Alumínio ( )	Vidro ( )
Tabela de ROSSHEIDECKE - Estado de conservação:	1 - Novo ( )		1,5 - Entre novo e regular ( )
	2 - Regular ( )		2,5 - Entre regular e reparos simples ( )
	3 - reparo simples ( )		3,5 - Entre reparos simples e importantes ( )
	4 - Reparos importantes ( )		5,0 - Sem valor ( )
Idade Aparente:			
Ano do Habite-se			
Vida Útil:			
Nº de Pavimentos:			
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:		
	Descobertas:		
Situação Atual:	Ex: Ocupado, invadido, etc		
Instalações e Equipamentos:	Quadra de esportes ( )	Playground ( )	Gás Central ( )
	salão de festas ( )	Elevadores ( )	Subestação ( )
	Ar condicionado Individual ( )	Ar condicionado central ( )	Escada Rolante ( )
	Piscina ( )	Gerador próprio ( )	
Observações:			

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
(Para realização do trabalho avaliatório, recomenda-se que a documentação referente ao imóvel a ser avaliado esteja disponível. Na ausência de tais informações, caberá ao avaliador descrever os fatores limitantes e ressalvas assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e fatores limitantes) O profissional avaliador deverá registrar, como pressuposto, que o mesmo não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
(Via de regra o diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez. A finalização de tal descritor apontar de forma resumida: liquidez baixa, média ou alta; desempenho de mercado recessivo, normal ou aquecido; quantidade de oferta de bens similares baixa, média ou alta. Caso julgue necessário, o 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 II

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

A.1 INTRODUÇÃO

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

A.2 DO ENQUADRAMENTO DO LAUDO

A.2.1 Quando da formulação da recomendação técnica, na mesma deve ser observado o enquadramento conforme previsto no Art. 20 da presente Instrução Normativa.

A.3 DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

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

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

II - Objetivo e a finalidade da avaliação;

III - Identificação e a caracterização do bem avaliando;

IV - Verificação da metodologia utilizada e a sua justificativa;

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

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

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

VIII - Conferência da avaliação quanto a:

(a) quando da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, mesmo que associado a outros métodos, apresentação do gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo, bem como atender os demais critérios contidos no item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

(b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou

referendados pelo próprio avaliador através de apresentação do estudo feito por metodologia científica que reflitam em termos relativos, o comportamento mercado com determinada abrangência espacial e temporal), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 se imóvel urbano, e item 7.7.2.1 da NBR 14.653-3 se imóvel rural;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.4 DA CONCLUSÃO DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

A.4.1 Caso não sejam alcançados, pelo laudo, os requisitos observados em A.3.1, ou caso se verifique a existência de conclusões irrazoáveis e desproporcionais latentes no mesmo, a área técnica responsável deverá seguir o estabelecido no inciso IV do art. 18 da presente Instrução Normativa.

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

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