

Elaboração de RVR

V1-0

Bizagi Modeler

Índice

ELABORAÇÃO DE RVR V1-0.....	1
BIZAGI MODELER.....	1
1 ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA (RVR).....	4
1.1 ELABORAÇÃO DE RVR.....	5
1.1.1 Elementos do processo	5
1.1.1.1  Registro de Ações de Avaliação de Imóveis.....	5
1.1.1.2  Atualização de Valores no SPIUNET	5
1.1.1.3  Formalização da demanda	5
1.1.1.4  Analisar demanda	6
1.1.1.5  Fornecer informações necessárias.....	7
1.1.1.6  Iniciar processo SEI específico	7
1.1.1.7  Realizar vistoria do imóvel e relatório	9
1.1.1.8  Preencher dados sobre o imóvel no RVR.....	10
1.1.1.9  Escolher a metodologia.....	10
1.1.1.10  Planejamento da pesquisa de dados de mercado.....	11
1.1.1.11  Levantamento e coleta de dados de mercado	12
1.1.1.12  Tratamento dos dados.....	13
1.1.1.13  Inserir informações no SEI	15
1.1.1.14  Formalizar conclusão da demanda	16
1.1.1.15  Demandante.....	17
2 REGISTRO DE AÇÕES DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	18
2.1 REGISTRO DE AÇÕES DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....	20
2.1.1 Elementos do processo	20
2.1.1.1  Solicitar cadastro de servidor	20
2.1.1.2  Habilitar servidor.....	21
2.1.1.3  Iniciar acesso.....	21
2.1.1.4  Mudar senha	21
2.1.1.5  Inserir avaliação	21
2.1.1.6  Atualizar situação cadastral	23
2.1.1.7  Registrar a avaliação	23

2.1.1.8	☐ Inserir responsável pela avaliação	24
3	ATUALIZAÇÃO DE VALORES NO SPIUNET	25
3.1	ATUALIZAÇÃO DE VALORES/DADOS DE IMÓVEIS DA UNIÃO	26
3.1.1	Elementos do processo	26
3.1.1.1	☐ Acessar o sistema SPIUnet	26
3.1.1.2	☐ Inserir login e senha	26
3.1.1.3	☐ Acessar opção: Cadastramento » Imóvel	26
3.1.1.4	☐ Inserir RIP do Imóvel	26
3.1.1.5	☐ Apagar campo <Valor m2 (R\$)>	27
3.1.1.6	☐ Preencher campo <Valor do Terreno (R\$)>	27
3.1.1.7	☐ Preencher campo <Data Avaliação>	27
3.1.1.8	☐ Nível de Rigor: Estimativa de valor	27
3.1.1.9	☐ Nível de Rigor: Rigorosa	27
3.1.1.10	☐ Preencher campo <Observação>	27
3.1.1.11	☐ Finalizar, clicando no botão "Avançar"	28
3.1.1.12	☐ Gravar, clicando no botão "Gravar"	28
3.1.1.13	☐ Encerrar 1ª etapa, clicando no botão "Menu"	28
3.1.1.14	☐ Acessar opção: Cadastramento » Utilização	28
3.1.1.15	☐ Inserir RIP Utilização	28
3.1.1.16	☐ Apagar o campo <CUB>	29
3.1.1.17	☐ Preencher campo <Data Avaliação>	29
3.1.1.18	☐ Preencher Nível de Rigor	29
3.1.1.19	☐ Preencher campo <Observação>	29
3.1.1.20	☐ Clicar no botão "Avançar"	29
3.1.1.21	☐ Novamente, clicar no botão "Avançar"	29
3.1.1.22	☐ Clicar no botão "Gravar"	30
3.1.1.23	☐ Encerrar 2ª etapa, clicando no botão "Menu"	30

1 Elaboração de Relatório de Valor de Referência (RVR)

Elaboração de Relatório de Valor de Referência (RVR)

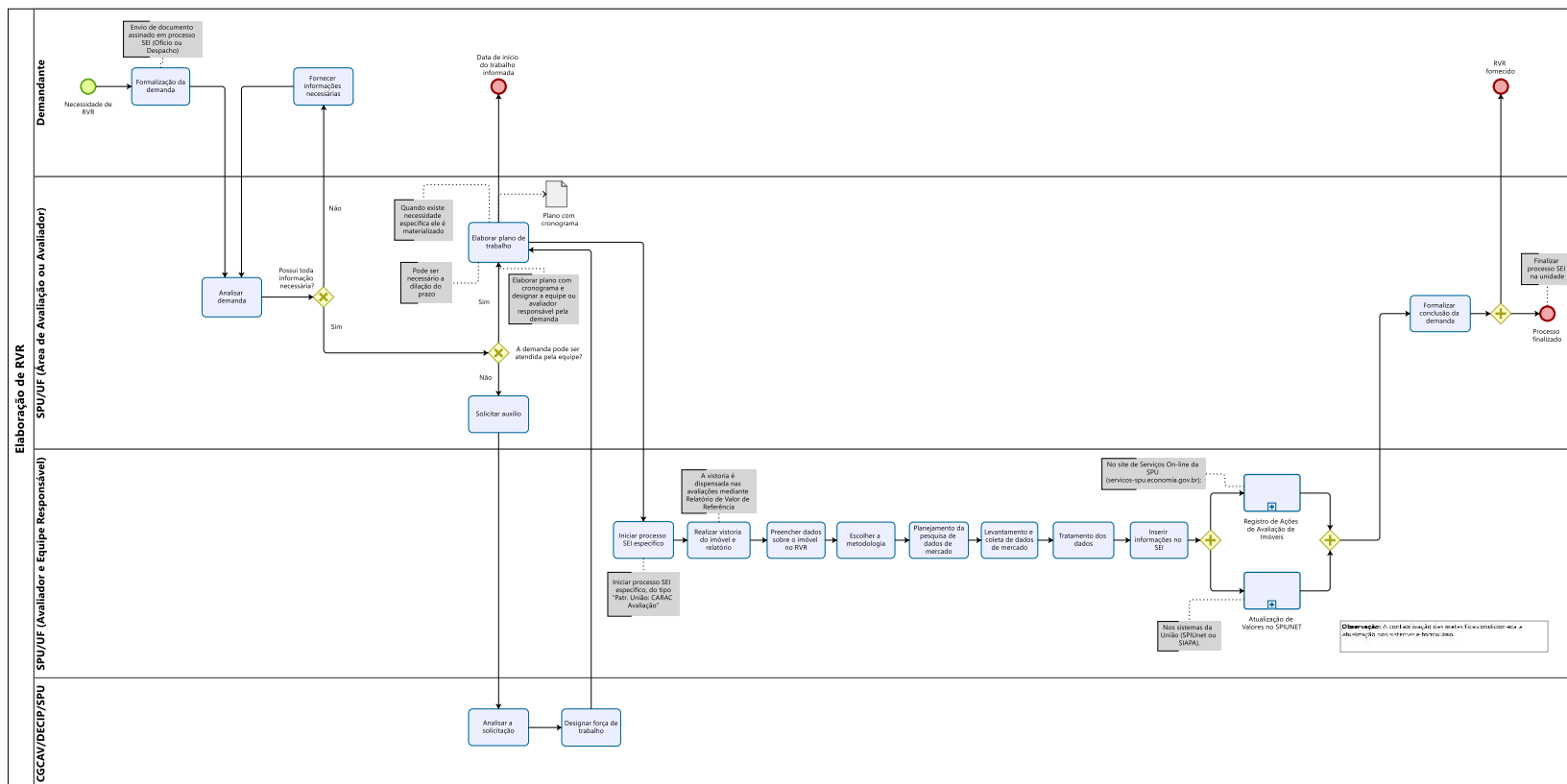
Autor: CEPRO/CGES/DEGOV/SPU/MDI
Versão: 1.0
Descrição: Elaboração do Relatório de Valor de Referência do Imóvel

Legislação

Lei nº 9.436/1996;
Lei 13.240/2013;
Decreto-L nº 9.762/2014;
Lei 13.465/2017;
Lei 13.411/2023;
Lei 14.011/2022.

Documentos correlatos

Instrução Normativa SPU nº 67/2022, de 20 de setembro de 2022.
Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União – Brasília/GF, março 2024.
ABNT NBR 14833-1:2019 - Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais e demais partes.



Descrição

Elaboração de Relatório de Valor de Referência de Imóvel

Versão:

1.0

Autor:

CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI

1.1 Elaboração de RVR

1.1.1 Elementos do processo

1.1.1.1 *Registro de Ações de Avaliação de Imóveis*

Processo

[Registro de Ações de Avaliação de Imóveis - Registro de Ações de Avaliação de imóveis](#)

1.1.1.2 *Atualização de Valores no SPIUNET*

Processo

[Atualização de Valores no SPIUNET - Atualização de Valores/Dados de Imóveis da União](#)

1.1.1.3 *Formalização da demanda*

Descrição

1. Formalização da demanda de elaboração de Relatório de Valor de Referência

1.1. O primeiro passo para elaboração do Relatório de Valor de Referência é a formalização da demanda à área responsável pela elaboração do RVR.

1.2. A formalização deverá ser feita por meio de envio de documento assinado em processo SEI (Ofício ou Despacho) pela área demandante, contendo:

1.2.1. A indicação do imóvel com o endereço completo, com RIP, caso o imóvel seja da União;

1.2.2. A matrícula do imóvel;

1.2.3. A finalidade da avaliação, listadas no art. 5 da IN n.67/2022;

1.2.4. Relatório de Fiscalização Individual/Vistoria do imóvel a ser avaliado, o mais recente possível, se houver;

1.2.5. Informações acerca da última avaliação do imóvel, por Laudo de Avaliação ou RVR, com a identificação do documento respectivo, quando houver;

1.2.6. Prazo limite para apresentação do RVR;

1.2.7. Informações sobre uso restrito do RVR.

1.1.1.4 **Analisar demanda**

Descrição

2. Análise da demanda pela área de avaliação

2.1. A área de avaliação deve se reunir e analisar a demanda, verificando:

2.1.1 Adequação da demanda com as demais atividades da área;

2.1.2. Suficiência das informações e documentos enviados, ou a necessidade de mais informações e documentos;

2.1.3 Exequibilidade do prazo para apresentação do RVR ou a sugestão de novo prazo limite;

2.2. Diante dessa análise, a área deve elaborar plano com cronograma e designar a equipe ou avaliador responsável pela demanda.

2.3. Caso a área de avaliação entenda pela impossibilidade de atendimento da demanda, por exemplo, ausência de experiência com tipologia do imóvel ou metodologia vislumbrada para a elaboração do RVR, ela deverá oficializar a CGCAV, solicitando auxílio no cumprimento da demanda, com a respectiva justificativa e assessoramento necessário.

2.4. Nos casos em que a CGCAV for acionada a auxiliar a elaboração do RVR, a análise da demanda será feita em conjunto com elaboração de plano de trabalho.

1.1.1.5 *Fornecer informações necessárias*

Descrição

3. Resposta à demanda

3.1 O responsável pela área de avaliação ou o avaliador responsável pela demanda deverá responder à área demandante a solicitação de RVR com informações sobre o início da elaboração ou com a necessidade de mais informações/documentos e prazo para a conclusão do trabalho. O mesmo deve acontecer nos casos envolvendo a CGCAV.

1.1.1.6 *Iniciar processo SEI específico*

Descrição

4. Início dos trabalhos técnicos

4.1. Concluída a etapa de aceite da demanda e acordado os prazos e demais questões, sugere-se que o avaliador responsável pela elaboração do RVR inicie processo SEI específico, do tipo "Patr. União: CARAC Avaliação", para a inserção das peças técnicas do RVR, devendo relacioná-lo ao processo SEI de solicitação da demanda, de forma a concentrar as informações exclusivas do RVR em processo próprio, evitando misturar as peças técnicas com outros assuntos da demanda.

4.2. O referido processo SEI pode ser iniciado com documento informando da demanda e do início dos trabalhos.

4.3. Entende-se oportuna a inserção do documento "Relatório de Valor de Referência de Imóvel" no processo logo após sua abertura ou documento de abertura, a ser preenchido ao longo do desenvolvimento dos trabalhos, para melhor entendimento processual.

5. Inserção da documentação do imóvel

5.1. A documentação do imóvel deve ser inserida no processo, preferencialmente em documentos separados para facilitar o acesso rápido às informações, como matrícula do imóvel separada do espelho do sistema da União em que o mesmo está cadastrado.

5.2. A área demandante do RVR deve fornecer as documentações necessárias ao avaliador. Caso esta não detenha toda a documentação necessária, deve fornecer ao avaliador contato do responsável pelo imóvel para que possa obter a documentação necessária.

5.3. A documentação do imóvel necessária para a elaboração do RVR pode variar a depender do imóvel a ser avaliado, uma vez que cada avaliação é única. No entanto, pode-se considerar como documentação básica do imóvel:

5.3.1. Matrícula do imóvel atualizada;

5.3.2. Espelho do cadastro do imóvel no Spiunet ou SIAPA, caso seja imóvel de propriedade da União;

5.3.3. Leis, normas e diretrizes locais acerca dos parâmetros urbanísticos e edílios para o imóvel;

5.3.4. PVG do Município onde o imóvel está localizado.

5.4. A depender da metodologia a ser utilizada na elaboração do RVR, podem ser necessários documentos não previstos na fase inicial, como, por exemplo, plantas as built para a quantificação de custos de reedição.

5.5. É importante lembrar que não cabe a área de avaliação, em sua função, realizar saneamento de informações do imóvel, como atualização da situação cadastral nos sistemas da União, contudo, as inconsistências verificadas no decorrer do trabalho devem ser informadas à área demandante e, a critério da pertinência para a finalidade do RVR, devem constar no RVR na parte de “Ressalvas e pressupostos”.

5.6. Caso a documentação do imóvel avaliando não seja fornecida ou conhecida, a área de avaliação deve julgar sobre a possibilidade de elaborar o RVR, caso opte por realizar, deve relatar o fato no corpo do Relatório, ressaltando todos os fatos considerados importantes.

5.7. Para mais informações consulte itens:

5.7.1. NBR 14653-1:2019: item 6.1 e 6.2;

5.7.2 Manual 2024 SPU: item 7, Parte II.

1.1.1.7 Realizar vistoria do imóvel e relatório

Descrição

6. Realização da vistoria do imóvel e relatório

6.1. A vistoria é dispensada nas avaliações mediante Relatório de Valor de Referência, podendo ser realizada a critério do avaliador ou a partir de cooperação intrasetoriais ou intersetoriais das Superintendências;

6.2. No caso do avaliador optar por realizar a vistoria no imóvel ou quando esta vistoria for realizada por outro(s) servidor(es) da Superintendência como cooperação, será considerado o que segue:

6.3. O relatório de vistoria do imóvel deverá relatar as informações visualizadas in loco e ser inserido no processo SEI do RVR.

6.4. Sugere-se a inserção no processo SEI do relatório como o documento "Relatório de Fiscalização Individual", de forma a padronizar os documentos, sendo assinado pelos responsáveis pela vistoria.

6.5. No relatório de fiscalização individual para vistoria de RVR não é necessário o preenchimento de:

6.5.1. Número de Ocorrência;

6.5.2. Ordem de Fiscalização.

6.6. Quando da realização da vistoria, sugere-se a inserção ao processo SEI de documento externo em PDF com as fotos da vistoria, em sua totalidade ou seleção que aborde características relevantes, de forma a facilitar o acesso e não sobrecarregar o Relatório de Fiscalização Individual com imagens.

6.7. Nos casos em que a vistoria não for realizada, este fato deverá constar do Relatório de Valor de Referência, admitindo-se a adoção de situação paradigma.

6.8. Nos casos em que é necessária a realização de deslocamento com diárias e/ou passagens para a realização da vistoria do imóvel avaliando, os trâmites para a realização deverão ser realizados em processos separados, podendo ser relacionados ao processo de elaboração do RVR.

6.9. Para mais informações sobre o que verificar na vistoria consulte itens:

6.9.1. NBR 14653-1:2019: item 6.3;

6.9.2. NBR 14653-2:2011: item 7.3;

6.9.3. Manual SPU 2024: item 9, Parte II.

1.1.1.8 *Preencher dados sobre o imóvel no RVR*

Descrição

7. Preenchimento de dados sobre o imóvel no Laudo

7.1 Após a realização da análise da documentação do imóvel, da vistoria e da elaboração do relatório de fiscalização, quando o avaliador optar por fazê-la, é possível iniciar o preenchimento de alguns campos do RVR inserido no processo, como, por exemplo:

7.1.1. Informações da demanda: Finalidade, objetivo;

7.1.2. Identificação do imóvel: Endereço, proprietário, RIP, matrícula, posição geográfica, identificação e caracterização do imóvel;

7.1.3. Características do terreno e da região; e

7.1.4. Características das benfeitorias.

7.2. Em casos excepcionais, na impossibilidade de obter informações acerca do imóvel avaliando em relação a algum atributo importante, admitir-se-á a adoção de situação paradigma, desde que devidamente ressalvado no corpo do relatório.

1.1.1.9 *Escolher a metodologia*

Descrição

8. Escolha da metodologia

8.1. O RVR poderá ser realizado a partir de todas as metodologias já presentes nos Laudos de Avaliação, com pesquisa mercadológica, inferência estatística, tratamento por fatores e, em último caso, utilização de PVG.

8.2. A escolha da metodologia a ser utilizada para a elaboração do RVR irá depender da amostra de dados obtida pela pesquisa de mercado.

8.3. Deve-se indicar no RVR o método utilizado.

8.4. Para mais informações consulte itens:

8.4.1. NBR 14653-1:2019: item 7;

8.4.2. NBR 14653-2:2011: item 8.2;

8.4.3. Manual SPU 2024: Parte IV.

1.1.1.10 **Planejamento da pesquisa de dados de mercado**

Descrição

9. Planejamento da pesquisa de dados de mercado

9.1. Quando da escolha de metodologia que contenha pesquisa de mercado, altamente sugerida.

9.2. O objetivo de pesquisar dados de mercado é compor uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, observadas nas etapas anteriores, considerando preferível o uso do Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme NBR 14653-2:2011.

9.3. O planejamento da pesquisa é caracterizado pela estruturação e estratégia de quais dados serão interessantes e representativos para compor a amostra, a partir das características do avaliando, da situação do mercado imobiliário local, dos conceitos existentes da região, hipóteses e experiências do mercado local e da tipologia do avaliando.

9.4. Nesta etapa são desenhadas as futuras variáveis independentes representativas para explicar a tendência de formação de valor. Sendo estabelecidas as informações necessárias (quantitativas ou qualitativas) para a escolha dos dados visando a composição da amostra para a avaliação do imóvel;

9.5. A quantidade de variáveis e de dados amostrais utilizados na inferência estatística será função do mercado no qual está inserido o imóvel avaliando, mudando de acordo com o imóvel, sendo que o modelo poderá ser simplificado para a elaboração do RVR,

9.6. Para mais informações consulte itens:

9.6.1. NBR 14653-1:2019: item 6.4;

9.6.2. NBR 14653-2:2011: item 8.2.1.1;

9.6.3. Manual SPU 2024: item 12, Parte IV.

1.1.1.11 **Levantamento e coleta de dados de mercado**

Descrição

10. Levantamento e coleta de dados de mercado

10.1. A estratégia traçada nas etapas anteriores fornecerá o perfil para a coleta de dados imobiliários a serem utilizados como comparativo para a avaliação.

10.2. A coleta de dados será feita por pesquisa de mercado, podendo ser utilizada as opções constantes no Art. 54 da IN 67/2022.

10.3. A caracterização e a valoração dos dados devem ser previamente definidas e mantidas para todos os dados, utilizando-se como referencial o imóvel avaliando, vislumbrando a transformação das características para variáveis independentes. Utilizando-se padrões amplamente conhecidos e difundidos em literatura, como, por exemplo:

10.3.1. Critério de HEIDECKE para estado da edificação;

10.3.2. Critério ROSS-HEIDECKE para a depreciação física.

10.4. Todas as informações possíveis dos dados obtidos poderão ser armazenadas em documento, inclusive imagens, podendo ser agrupados em documento único no decorrer da coleta, para que seja inserido como documento externo no processo SEI, a critério do avaliador.

10.5. Sugere-se a elaboração de planilha em Excel que facilitará durante a etapa de inserção dos dados no programa SisDea, utilizado pela SPU para modelos de regressão linear, caso este seja utilizado.

10.6. Para mais informações consulte itens:

10.6.1. NBR 14653-1:2019: item 6.4;

10.6.2. NBR 14653-2:2011: item 8.2.1.3 e 8.2.1.4;

10.6.3. Manual SPU 2024:item 12, Parte IV.

1.1.1.12 *Tratamento dos dados*

Descrição

11. Definição das variáveis para o modelo de regressão linear

11.1. Diante dos dados de mercado obtidos, é possível identificar elementos que possam ser transformados em variáveis independentes, ou seja, variáveis que influenciam a formação de valor do imóvel.

11.2. Podendo ser utilizadas informações dos dados sem tratamento (ex: número de quartos) ou com tratamento (ex: bairro central = 1/ bairro afastado = 0).

12. Desenvolvendo o modelo de regressão linear ou tratamento por fatores

12.1. Quando da utilização de metodologia que necessite tratamento de dados após a sua coleta.

12.2. Diante das informações obtidas nas etapas anteriores, o avaliador iniciará o tratamento dos dados, podendo ser por meio científico com modelo de regressão linear ou por fatores.

12.3. Caso opte pelo tratamento científico com modelo de regressão linear, o avaliador irá:

12.3.1. Abrir o programa SisDea com o plug/pendrive de habilitação conectado.

12.3.2. Criar modelo e preencher os dados solicitados, atenção especial na inserção das variáveis independentes e na escolha de seu tipo.

12.3.3. Salvar arquivo em pasta específica para a avaliação, de preferência junto com os documentos do imóvel e com o banco de dados obtido com a pesquisa.

12.3.4. Na guia "Dados", incluir os dados de mercado coletados com as variáveis de cada dado na aba "Amostra". A inclusão pode ser manual ou importada de uma planilha Excel.

12.3.5. Ainda na guia "Dados", incluir os dados do imóvel avaliando na aba "projeções".

12.3.6. Para iniciar o processamento, acessar a guia "Ferramentas", acionar o item "Calcular", conferir o sinal da relação de cada variável, marcar a variável dependente e clicar em "calcular" da janela.

12.3.7. Escolher a equação observando os diversos parâmetros da inferência estatística, como, por exemplo, significância e F calculado, e clicar em "aplicar".

12.3.7.1 Importante mencionar que o RVR não segue todo o rigor disposto no Laudo de Avaliação, em relação aos parâmetros do modelo de regressão, não sendo necessário, inclusive, o seu enquadramento em grau de fundamentação.

12.3.8. Para verificar os resultados, ir à guia "Ferramentas" itens: Equação, Resíduos, Aderência, Projetar e Correlações.

12.3.9. Após verificar os resultados e escolher a equação mais adequada para o modelo, deve-se salvar o arquivo do modelo e extrair relatório em "Projetar" e o relatório no item "resultado" na guia "Exibir".

12.3.10. A depender de cada modelo, pode ser necessário desabilitar alguns dados para nova realização de cálculo, caso haja necessidade de desabilitar dados, sugere-se registro separado dos dados desabilitados a cada tentativa, assim como salvar cada arquivo de teste separadamente.

12.3.11. No caso da utilização do tratamento por fatores em imóveis rurais, dar preferência para aqueles fundamentados por estudos conforme descrito no subitem 7.7.2.1 da NBR 14.653-3 2019, e posteriormente, realizar a análise estatística dos resultados homogeneizados.

12.4. No caso da utilização do tratamento por fatores em imóveis rurais:

12.4.1. Dar preferência para aqueles fundamentados por estudos conforme descrito no subitem 7.7.2.1 da NBR 14.653-3 2019, e posteriormente, realizar a análise estatística dos resultados homogeneizados.

12.4.2. No cálculo da nota agrônômica de uma propriedade agrícola visando saber o valor da terra nua pelo método comparativo, é fundamental associar o conhecimento da capacidade de uso das terras com a localização e qualidade das estradas de acesso a propriedade.

12.5. Para mais informações consulte itens:

12.5.1. NBR 14653-2:2011: item 9.2;

12.5.2. NBR 14653-3:2019;

12.5.3. Manual SPU 2024: Parte V, Anexos.

1.1.1.13 *Inserir informações no SEI*

Descrição

13. Inserindo as informações no documento Relatório de Valor de Referência no SEI

13.1. Após a escolha do modelo de regressão linear para a avaliação ou finalizado o tratamento por fatores, as informações obtidas do modelo devem ser inseridas no documento SEI Relatório de Valor de Referência de Imóvel, atentando para os itens sugeridos, como gráfico de resíduos, gráfico de valores observados vs valores calculados, entre outros.

13.2. Quando houver, indicar o intervalo de valores admissíveis calculado.

13.3. Preencher na parte “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes” informações relevantes, como, por exemplo:

13.3.1. O arredondamento do valor médio, sem ultrapassar 1% do valor, conforme preconizado no item 7.7.1 da norma ABNT NBR 14653-1:2019;

13.3.2. As informações dos referidos documentos e que as informações fornecidas por terceiros foram consideradas verdadeiras e válidas, não havendo investigações ou saneamentos desses dados;

13.3.3. As informações e documentações fornecidas foram consideradas como de boa fé e confiáveis;

13.3.4. Qualquer situação adotada no RVR que seja importante destacar, como utilização de situação paradigma, não consideração de alguns fatores do imóvel, entre outros.

13.4. Indicar na parte “Memorial de Cálculo”, nas respectivas áreas de acordo com cada metodologia a ser indicada:

13.4.1. Método utilizado;

13.4.2. Equação utilizada;

13.4.3. Relato sobre a pesquisa de mercado;

13.4.4. Relato sobre as variáveis do modelo, explicando cada uma e indicando amplitudes;

13.4.5. Os atributos do bem avaliando, segundo as variáveis do modelo;

13.4.6. Os pressupostos do modelo de regressão linear, como: distribuição de resíduos, correlações, distância de Cook, outliers, teste Durbin Watson, micro numerosidade, extrapolações, campo de arbítrio, e outros, quando utilizado o tratamento científico com modelo de regressão linear.

13.4.7. Essas informações foram listadas de forma exemplificativas, podendo ser ou não incluídas no RVR, a critério do avaliador.

13.5 Inserir no processo arquivos externos, quando cabível:

13.5.1. Relatório estatístico extraído do SisDea, de preferência em pdf para facilitar leitura, quando utilizado o tratamento científico com modelo de regressão linear, ou memória de cálculo para tratamento por fatores;

13.5.2. Planilha com todos os dados da Amostra e suas informações, marcando os dados não utilizados, de preferência em pdf para facilitar leitura, destaque para o fato de que atualmente o relatório gerado pelo SisDEA já contém a tabela das amostras pesquisadas;

13.5.3. E extrato em Excel do modelo do SisDea extraído "no item "Planilhas do MS Excel" na guia "Dados", quando utilizado o tratamento científico com modelo de regressão linear.

13.6. Fazer referência aos anexos na parte específica do laudo.

13.7. Conferir todas as informações e dados inseridos no documento.

13.8. Preencher o campo de responsável e assinar o Relatório de Valor de Referência.

1.1.1.14 **Formalizar conclusão da demanda**

Descrição

15.1 Formalizar conclusão da demanda

15.1 O processo SEI do RVR deve ser finalizado com documento SEI assinado pelo avaliador responsável encaminhado à área demandante do relatório, com ciência da chefia, caso acordado.

15.2. A demanda será considerada concluída após enviado o documento SEI, assinado pela área de avaliação ou pelo avaliador responsável pelo RVR, no processo SEI da demanda, informando sua conclusão ao demandante, junto com o número do processo, o número do documento do RVR e relacionando os processos.

1.1.1.15 *Demandante*

Descrição

Tipo de manifestação: Denúncia; Reclamação; Elogio; Sugestão.

Forma de registro: Plataforma fala.BR; E-mail; Telefone; Presencial.

2 Registro de Ações de Avaliação de Imóveis

Registro de Ações de Avaliação de Imóveis

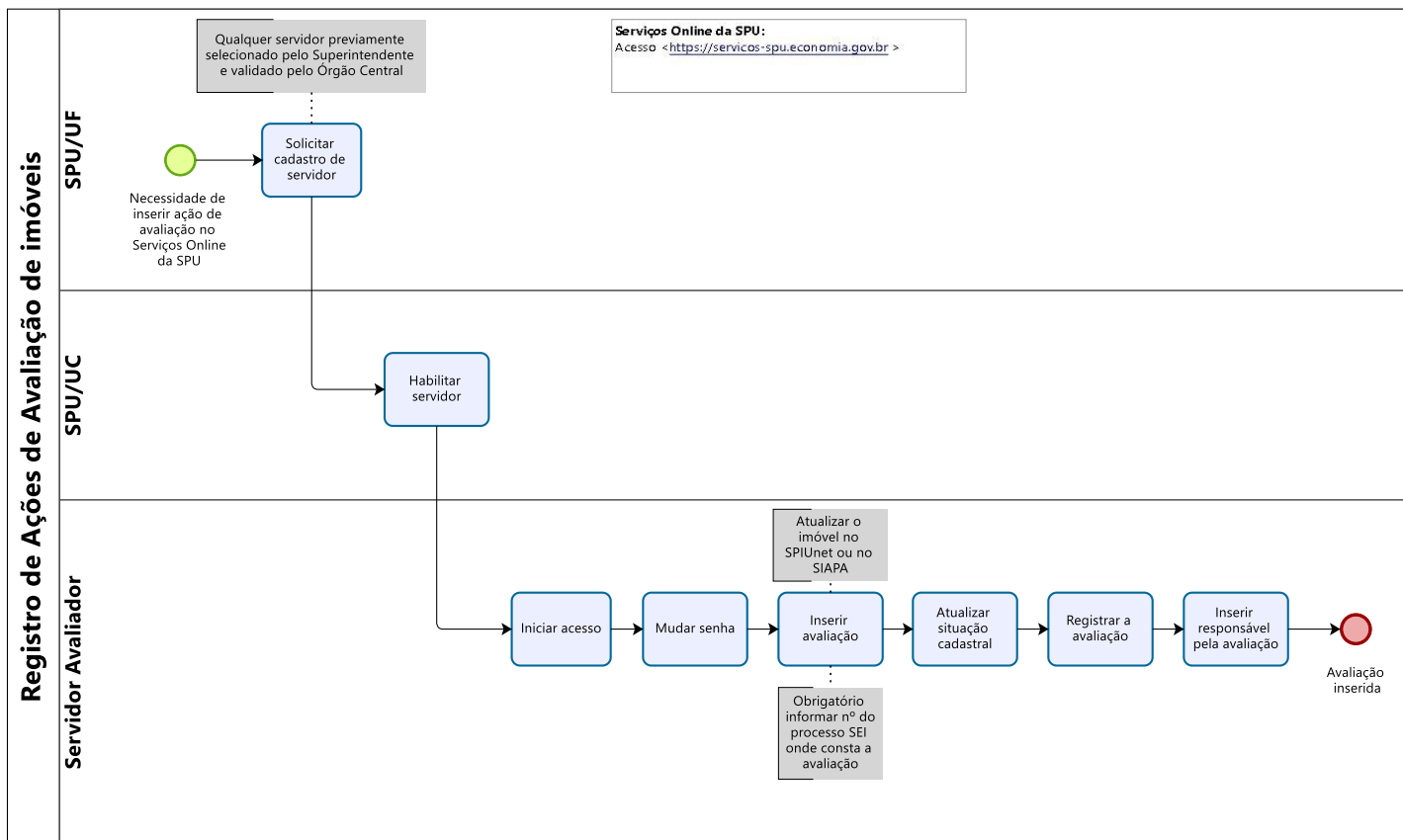
Autor: CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI
Versão: 1.0
Descrição: Inserção de ações de avaliação de imóveis da União no Serviços Online

Legislação

Art. 20 da Constituição Federal de 1988;
Lei nº 9.636/1998;
Lei nº 13.240/2015;
Decreto-Lei nº 9.760/1946;
Lei nº 43.465/2017;
Lei nº 14.011/2020.

Documentos correlatos

IN SPU nº 67/2022, de 20/09/2022;
 Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União - Brasília/DF, março de 2020;
 ABNT NBR 14.653 - Avaliação de bens.



Descrição

Inserção de ações de avaliação de imóveis da União no Serviços Online

Versão:

1.0

Autor:

CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI

2.1 Registro de Ações de Avaliação de imóveis

Descrição

Inserção de ações de avaliação de imóveis da União no Serviços Online

2.1.1 Elementos do processo

2.1.1.1 Solicitar cadastro de servidor

Descrição

1. Solicitar cadastro de servidor

1.1. Para cadastro do servidor, o superintendente deve enviar e-mail para cgcav-suporte@economia.gov.br com os seguintes dados do servidor que irá realizar a inserção das avaliações:

1.1.1. Nome completo;

1.1.2. CPF;

1.1.3. Matrícula SIAPE;

1.1.4. E-mail; e

1.1.5. Respectiva unidade da federação em que trabalha.

2.1.1.2 *Habilitar servidor*

Descrição

2. Habilitar servidor

2.1. O Órgão Central responderá o e-mail do superintendente com cópia ao servidor responsável atestando o atendimento da demanda em até dois dias úteis.

2.1.1.3 *Iniciar acesso*

Descrição

3. Iniciar acesso

3.1. Primeiro acesso:

3.1.1. O servidor deverá realizar o login com o seu CPF e com a senha numérica de 1 a 6.

2.1.1.4 *Mudar senha*

Descrição

4. Mudar de senha

4.1. Aconselha-se que o servidor altere sua senha após efetuado o primeiro acesso.

4.2. Ele deverá acessar a aba "Administração" e em seguida clicar no botão "Dados Pessoais".

4.3. Feito isso, preencher obrigatoriamente todos os campos em vermelho e facultativamente os demais campos.

4.4. Por fim, alterar a senha.

2.1.1.5 *Inserir avaliação*

Descrição

5. Inserir avaliação

5.1. Acessar a aba "Avaliação", botão "Avaliação" e, em seguida, clicar no botão "Avaliação de Imóvel".

5.2. O servidor deverá preencher todos os campos possíveis que estão no lado esquerdo da tela, na seguinte ordem, são eles: N° Documento SEI, Estado (UF), Município, Situação Cadastral, Tipo Imóvel, Motivo Avaliação, Ação, Órgão Detentor, Avaliação, Valor Anterior e Data de Assinatura.

5.3. O resultado da avaliação já deverá estar cadastrado no SEI/ME para que seja possível a sua inserção no formulário com o respectivo número SEI.

5.4. A seguir, são mostradas as opções disponíveis que podem ser escolhidas para cada campo a ser preenchido:

Estado (UF)

Município

Situação Cadastral:

Cadastrado no SPIUnet;

Cadastrado no SIAPA;

Imóvel não cadastrado.

Tipo Imóvel

Terreno sem benfeitorias;

Terreno com benfeitorias;

Apartamento;

Loja;

Galpão;

Espelho d'água;

Sala.

Motivo Avaliação

Incorporação;

Atualização Contábil;

Destinação;

Locação para terceiros;

Cobrança de receitas;

Revisão de valor.

Ação

Elaboração de Laudo de Avaliação (prioritário);

Elaboração de Laudo de Avaliação (SPU);

Elaboração de Laudo de Avaliação (outra UG);

Elaboração de Relatório de Valor de Referência;

Homologação de Laudo de Avaliação/Revisão de Valor;

Revalidação de Laudo de Avaliação.

Órgão Detentor

SPU.

2.1.1.6 ☐ **Atualizar situação cadastral**

Descrição

5.6. Atualizar situação cadastral

5.6.1. No campo "Situação Cadastral" aparecerá três opções disponíveis, porém, para imóveis cadastrados no SPIUnet, deve ser fornecido o RIP Spiunet e o seu DV (dígito verificador), já para imóveis cadastrados no SIAPA, deve ser fornecido o RIP Siapa e seu DV (dígito verificador).

2.1.1.7 ☐ **Registrar a avaliação**

Descrição

5.7. Registrar avaliação

5.7.1. Depois de preenchidos todos os campos possíveis, a avaliação deverá ser registrada. Isso se dá através do terceiro botão em verde (tique de visto/check) que está localizado no lado direito da janela.

2.1.1.8 ☐ *Inserir responsável pela avaliação*

Descrição

6. Inserir responsável pela avaliação

6.1. Feita a inserção da avaliação, deve-se adicionar um responsável pelo trabalho.

6.2. Clicar no primeiro botão (um avatar) da coluna ação.

6.3. Inserir o nome do responsável no campo apropriado da janela que se abrirá.

6.4. Clicar no botão gravar.

6.5. Caso exista mais de um responsável, repetir os procedimentos dos itens 6.3 e 6.4.

Documentos correlatos

Instrução Normativa SPU nº 67/2022;
Manual de Aval. de Imóveis do Pat. da União – Brasília/DF, março de 2024;
ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens.
Manual do SPIUnet



Descrição

Atualização de valores/dados de imóveis da União

Versão:

1.0

Autor:

CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI

3.1 Atualização de Valores/Dados de Imóveis da União

3.1.1 Elementos do processo

3.1.1.1 ☐ Acessar o sistema SPIUnet

Descrição

1.1. Acessar o site do SPIUnet: <http://spiunet.spu.planejamento.gov.br/Default.asp>;

3.1.1.2 ☐ Inserir login e senha

Descrição

1.2. Realizar login com CPF e senha;

3.1.1.3 ☐ Acessar opção: Cadastramento » Imóvel

Descrição

1.3. Seguir o caminho seguinte na tela inicial do SPIUnet: Cadastramento → Imóvel;

3.1.1.4 ☐ Inserir RIP do Imóvel

Descrição

1.4. Inserir o RIP do imóvel desejado;

3.1.1.5 ☐ *Apagar campo <Valor m2 (R\$)>*

Descrição

1.5. Apagar o campo "Valor m² (R\$)" (deixar em branco);

3.1.1.6 ☐ *Preencher campo <Valor do Terreno (R\$)>*

Descrição

1.6. Preencher o campo "Valor do Terreno (R\$)" de acordo com o valor fornecido pela avaliação do imóvel;

3.1.1.7 ☐ *Preencher campo <Data Avaliação>*

Descrição

1.7. Em seguida, preencher o campo "Data Avaliação" com a data de elaboração do laudo de avaliação atual;

3.1.1.8 ☐ *Nível de Rigor: Estimativa de valor*

Descrição

1.8. Caso a atualização decorra de um laudo de avaliação, o campo "Nível de Rigor" deve ser alterado para "Rigorosa (6 meses)", caso contrário, deverá constar nesse campo a opção "Estimativa de Valor (24 meses)".

3.1.1.9 ☐ *Nível de Rigor: Rigorosa*

Descrição

1.8. Caso a atualização decorra de um laudo de avaliação, o campo "Nível de Rigor" deve ser alterado para "Rigorosa (6 meses)", caso contrário, deverá constar nesse campo opção "Estimativa de Valor (24 meses)".

3.1.1.10 ☐ *Preencher campo <Observação>*

Descrição

1.9. No campo "Observação", o servidor deve indicar qual o tipo de laudo elaborado, o motivo deste trabalho, o número do documento SEI referente à avaliação e seu respectivo número de processo SEI, ou seja, devem ser informadas as principais informações acerca dessa avaliação.

3.1.1.11 ☐ *Finalizar, clicando no botão "Avançar"*

Descrição

1.10. Para finalizar, deve-se clicar no botão "Avançar".

3.1.1.12 ☐ *Gravar, clicando no botão "Gravar"*

Descrição

1.11. Em seguida, clicar no botão "Gravar"

3.1.1.13 ☐ *Encerrar 1ª etapa, clicando no botão "Menu"*

Descrição

1.12. Por fim, clicar no botão "Menu" que se encontra no canto superior direito da tela.

3.1.1.14 ☐ *Acessar opção: Cadastramento » Utilização*

Descrição

2.1. Seguir o caminho seguinte: Cadastramento → Utilização;

3.1.1.15 ☐ *Inserir RIP Utilização*

Descrição

2.2. Inserir o RIP de utilização desejado;

3.1.1.16 ☐ *Apagar o campo <CUB>*

Descrição

2.3. Caso o imóvel contenha benfeitoria, apagar o campo "CUB" (deixar em branco).

3.1.1.17 ☐ *Preencher campo <Data Avaliação>*

Descrição

2.4. Preencher o campo "Data Avaliação" com a data de elaboração do laudo de avaliação (a mesma que foi inserida na atualização do RIP Imóvel);

3.1.1.18 ☐ *Preencher Nível de Rigor*

Descrição

2.5. Preencher o campo "Nível de Rigor" com a mesma opção selecionada na atualização do RIP Imóvel;

3.1.1.19 ☐ *Preencher campo <Observação>*

Descrição

2.6. No campo "Observação", o servidor deve indicar qual o tipo de laudo elaborado, o motivo deste trabalho, o número do documento SEI referente à avaliação e seu respectivo número de processo SEI, ou seja, devem ser informadas as principais informações acerca dessa avaliação;

3.1.1.20 ☐ *Clicar no botão "Avançar"*

Descrição

2.7. Para finalizar, deve-se clicar no botão "Avançar".

3.1.1.21 ☐ *Novamente, clicar no botão "Avançar"*

Descrição

2.8. Novamente, clicar no botão "Avançar"

3.1.1.22 *Clicar no botão "Gravar"*

Descrição

2.9. Em seguida, clicar no botão "Gravar"

3.1.1.23 *Encerrar 2ª etapa, clicando no botão "Menu"*

Descrição

2.10. Por fim, clicar no botão "Menu" que se encontra no canto superior direito da tela.