

Instrução normativa SPU nº 1, de 26 de fevereiro de 1993	2
Instrução normativa nº 1, de 10 de novembro de 1994	21
Instrução normativa nº 1, de 12 de janeiro de 1995	37
Instrução normativa nº 1, de 6 de outubro de 1998	39
Portaria nº 209, de 2 de setembro de 2002	40
Portaria nº 75, de 24 de março de 2003	41
Instrução normativa nº 1, de 2 de dezembro de 2014	43
Portaria conjunta nº 703, de 10 de dezembro de 2014	62
Instrução normativa nº 2, de 18 de dezembro de 2014	68
Instrução normativa nº 2, de 2 de maio de 2017	81
Orientação normativa nº 1, de 11 de abril de 2018	95
Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018	103
Instrução normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018	104
Instrução normativa SPU ME nº 43, de 31 de maio de 2022	127
Instrução normativa SPU ME nº 67, de 20 de setembro de 2022	144

## Coordenação-Geral de Programação e Logística

## DESPACHOS

Processo nº: 16168.000109/93-61  
 Interessado: Banco do Brasil e Outros  
 Assunto: Inexigibilidade de Licitação

Com a CI DIRAR/CDPDR/Nº 001, de 04 de Janeiro de 1993, foi encaminhada a esta divisão, proposta dos Bancos Integrantes da Rede Arrecadadora, no sentido de contratá-los para prestação de serviços de arrecadação de Tributos Federais e respectiva prestação de contas por meio eletrônico, de acordo com Portaria Ministerial nº 604, de 03/09/92, alterada pela Portaria Ministerial nº 689, de 27/10/92 e a Instrução Normativa/SRF/nº 112, de 28/10/92, ao valor estimado em Cr\$ 150.000.000.000,00 (cento e cinquenta bilhões de cruzeiros).

Tendo em vista ser inexigível a licitação no presente caso, de acordo com o art. 23, do Dec-Lei 2.300, de 21/11/86 "caput" e posteriores alterações, combinado com art. 29 do Decreto 30, de 07/02/91, inviabilizando assim a competição, uma vez que serão contratados todos os bancos integrantes da Rede Arrecadadora.

Encaminho o presente a U. S3 para o reconhecimento da Inexigibilidade de Licitação a que se refere este processo.

Brasília-DF, 10 de fevereiro de 1993.

MILDE FERREIRA SAMBAT  
 Chefe de Divisão/CDPOL-SRF

No uso da competência que me foi delegada pela Portaria nº 1.321, de 30.10.92, publicada no D.O.U. de 03.11.92, do Senhor Secretário da Receita Federal e conforme artigo 29 do Decreto nº 30, de 07/02/91, resolvo:

RECOMENDAR a Inexigibilidade da licitação para prestação de serviços de arrecadação de receitas federais por meio eletrônico, conforme preceitos do "Caput" do Art. 23, do Decreto-Lei nº 2.300, de 21/11/86 e posteriores alterações, combinado com Art. 29 do Decreto 30, de 07/02/91.

DETERMINAR que se publique no D.O.U. os mencionados despachos, na íntegra e em conjunto, no prazo de 72 horas, conforme preceitos do artigo 72 do Decreto nº 449, de 17 de fevereiro de 1992.

Brasília-DF, 10 de fevereiro de 1993.

MAURO RICARDO MACHADO COSTA  
 Coordenador-Geral da CDPOL

(Of. nº 268/93)

## Coordenação-Geral do Sistema de Tributação

ATO DECLARATÓRIO Nº 40, DE 26 DE FEVEREIRO DE 1993

02:25.35.10

Divulga o valor médio da UFIR no mês de fevereiro de 1993.

O COORDENADOR-GERAL DO SISTEMA DE TRIBUTAÇÃO, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no art. 48 da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, na Portaria MEFP nº 441, de 27 de maio de 1992, e considerando os critérios fixados na Instrução Normativa RF nº 66, de 21 de maio de 1992, declara:

que o valor médio da Unidade Fiscal de Referência - UFIR para o mês de fevereiro de 1993 é Cr\$ 10.958,91 (dez mil, novecentos e cinquenta e oito cruzeiros e noventa e um centavos).

JOSÉ ROBERTO MOREIRA DE MELO

(Of. nº 269/93)

## Divisão de Tributos Sobre o Comércio Exterior

ATO DECLARATÓRIO Nº 39, DE 26 DE FEVEREIRO DE 1993

O CHEFE DA DIVISÃO DE TRIBUTOS SOBRE O COMÉRCIO EXTERIOR, no uso da competência de que tratam o art. 147, inciso VI, do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal e o subitem I.VIII da Portaria CST nº 25, de 26 de outubro de 1988, resolve:

Fixar, para efeito de cálculo do imposto de importação, nos termos do parágrafo único do art. 24 do Decreto-lei nº 37, de 18 de novembro de 1966, com a redação dada pelo art. 19 da Lei nº 7.683, de 2 de dezembro de 1988, as seguintes taxas de câmbio a vigorarem no período de 01 a 07 de março de 1993:

MOEDAS	CÓDIGO	Cr\$
Bath Tailandês	015	769,34000
Bolívar Venezuelano	025	23,75000
Coroa Dinamarquesa	055	3.134,08000

Coroa Norueguesa	065	2.814,84000
Coroa Sueca	070	2.502,47000
Coroa Tcheca	075	594,46000
Dinar Iugoslavo	120	26,37600
Dirhan de Marrocos	139	2.243,02000
Dirhan dos Emirados Árabes	145	5.351,67000
Dólar Australiano	140	13.664,95000
Dólar Canadense	165	15.663,97000
Dólar Convênio	220	19.609,60000
Dólar de Cingapura	195	11.981,18000
Dólar de Hong-Kong	205	2.541,09000
Dólar dos Estados Unidos	220	19.609,60000
Dólar Neozelandês	245	10.276,41000
Drama Grego	270	10,96000
Escudo Português	315	130,79000
Florim Holandês	335	10.659,71000
Forint	345	237,63000
Franco Belga	360	582,01000
Franco da Comun.Financ.Afric.	370	73,83700
Franco Francês	395	3.531,54000
Franco Luxemburguês	400	583,39000
Franco Suíço	425	12.929,12000
Guarani	450	11,88000
Ien Japonês	470	167,15000
Libra Egípcia	535	6.045,81000
Libra Esterlina	540	28.075,06000
Libra Irlandesa	550	29.251,64000
Libra Libanesa	560	10,35000
Libra Italiana	595	12,34700
Marco Alemão	610	11.995,84000
Marco Finlandês	615	3.311,87000
Novo Dólar de Formosa	640	776,65000
Peseta Espanhola	700	166,48000
Peso Argentino	706	19.650,72000
Peso Chileno	715	46,74600
Peso Mexicano	740	6,30580
Rande da África do Sul	785	6.272,66000
Renminbi	795	3.485,16000
Rial Iemenita	810	1.204,74000
Ringgit	828	7.603,86000
Rublo	830	34.937,29000
Rúpia Indiana	860	651,05000
Rúpia Paquistanesa	875	760,12000
Shekel	880	7.210,21000
Won Sul Coreano	918	23.160,90000
Unidade Monetária Européia	930	25,19100
Xelim Austríaco	940	1.704,59000
Zloty	975	1,26740

(Of. nº 267/93)

MARIA RITA NAGELA  
 Chefe-Substituta

## Superintendência Regional da Receita Federal

## 8ª Região Fiscal

## Delegacia da Receita Federal em Santos:

PORTARIA Nº 45, DE 5 DE FEVEREIRO DE 1993

O DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM SANTOS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal, aprovado pela Portaria n. 806, de 03.09.92, do Sr. Ministro da Fazenda, e tendo em vista o que consta do processo n. 10845.008478/92-72, resolve:

Aplicar a sanção de SUSPENSÃO temporária de participação em licitação e impedimento em contratar com a Administração Federal, pelo prazo de 2 (dois) anos, à H & K COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., extensiva aos seus sócios - SUN HWANG KIM e YOUNG HEE PARK, de acordo com o que dispõe o inciso III do artigo 73 do Decreto-lei n. 2.300 de 21.11.86, republicado no D.O.U. em 17.09.87.

(Of. nº 267/93)

CELIO BRANDÃO  
 Em exercício

## SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 26 DE FEVEREIRO DE 1993

Fixa normas para a avaliação de imóveis da União e de outras providências.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 67 do Decreto-lei nº 8780, de 5 de setembro de 1948, RESOLVE:

Art. 1º Baixar a presente Instrução Normativa, destinada a estabelecer diretrizes e normas de avaliação de imóveis de propriedade da União, conforme disposições abaixo:

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 A avaliação de terrenos de União e suas benfeitorias, bem como de outros imóveis de seu interesse, e o cálculo de taxas de ocupação, taxas e laudários, aluguéis e arrendamentos daí decorrentes serão realizados de conformidade com esta Instrução Normativa.

1.2 A avaliação tem por objetivo determinar o valor mais provável do mercado para o imóvel.

1.3 A avaliação será de terreno total, lote ou gleba, seja ele no todo da União ou parte da União e parte alodial.

1.4 A avaliação dos beneficiários será feita nos seguintes casos:

- a) alienação ou aquisição de imóvel pela União;
- b) cálculo de laudêmio;
- c) aforamento, nos casos previstos no art. 48 do Decreto-lei nº 1.501, de 13 de julho 1977;
- d) aluguel ou arrendamento;
- e) para fins cadastrais e contábeis.

1.5 A ordem da avaliação seguir-se-á pelas seguintes documentos:

- a) anexo da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial as NBR 148, NBR 8.678, NBR 8.725 e NBR 8.951;
- b) a presente Instrução Normativa;
- c) o Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União, do SPU, anexo à esta Instrução Normativa.

**2. NÍVEIS DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

2.1 Avaliação de Precisão Rigorosa - destina-se ao cálculo do valor do imóvel para aquisição e alienação de bens imóveis (domínio pleno ou domínio útil), quando o valor inicialmente estimado para o imóvel for maior ou igual ao estipulado para as licitações na modalidade de concorrência, para compras e serviços, em conformidade com a legislação em vigor no ato da realização da avaliação.

2.2 Avaliação de Precisão Normal - destina-se ao cálculo do valor do imóvel para:

- a) aquisição e alienação de bens imóveis (domínio pleno ou domínio útil), quando o valor inicialmente estimado para o imóvel for menor que o estipulado na legislação em conformidade com a legislação em vigor, na época de realização da avaliação. Se, ao encerramento do valor final, este ultrapassar o limite, a avaliação deverá ser reprocessada nos padrões de precisão rigorosa;
- b) obtenção de receitas imobiliárias, classificadas como aluguel ou arrendamento de imóveis.

2.3 Avaliação Específica - destina-se ao cálculo do valor do imóvel para:

- a) obtenção de receitas imobiliárias, classificadas como taxas de ocupação, foros e laudêmios;
- b) fins cadastrais e contábeis.

**3. BANCO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

3.1 Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, principalmente as específicas, cada órgão regional constituirá um banco de dados para os valores imobiliários no âmbito de seu jurisdição, atualizados mensalmente a cada mês, segundo índices setoriais ou outros estabelecidos em lei.

3.2 A coleta de dados relativos ao valor dos imóveis far-se-á através do sistema de mercado, mediante consulta aos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, Proletários, Cartórios, corretores, leilões, vendas classificadas de jornais, revistas e periódicos especializados e outros fontes pertinentes.

3.3 Ficando a avaliação de beneficiários, deverá ser elaborada uma Tabela de Avaliação de Edificações, em que sejam considerados os vários parâmetros que influem o custo de metro quadrado de construção civil por região. Para tal, deverão ser consultados órgãos e publicações especializadas.

3.4 A Tabela de Avaliação de Edificações deverá fornecer o valor do metro quadrado construído, como atualizado, a diferença de acordo de acabamento (alto, normal e baixo) adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**3.5 Planta de Valores Genéricos**

3.5.1 O tratamento estatístico dos dados referidos no item 3.2 deverá fornecer um valor médio do metro quadrado de terreno por loteamento ou lote de loteamento, de forma a possibilitar a confecção de uma Planta de Valores Genéricos com a finalidade de manter atualizada a sobrança dos Taxas de ocupação, foros e laudêmios.

3.5.2 Os valores deverão ser atualizados pelo menos uma vez por ano ou sempre que se fizer necessário, em função de alterações morantes no mercado imobiliário, através de pesquisa como prevista no item 3.2. Na atualização anual, deverão ser priorizados os municípios e as localidades que apresentarem maior potencial de arrecadação.

3.5.3 Na atualização anual de valores, só será aceita a mera correção monetária quando os mostrar inexequível a pesquisa arcaizada no item 3.2, por razões devidamente justificadas.

**4. PRAZO DE VALIDADE DA AVALIAÇÃO**

4.1 Toda avaliação deverá ser contemporânea ao fato que motive a sua realização.

4.2 A avaliação de precisão rigorosa (rigorosa ou normal) terá validade máxima de 6 (seis) meses a o expedito, de 12 (doze) meses, durante os quais o seu valor será atualizado mensalmente a cada trinta dias.

4.3 Fim do prazo de validade, será realizada nova avaliação.

**5. LAUDOS DE AVALIAÇÃO**

5.1 A avaliação expedida será formalizada através do preenchimento obrigatório do Formulário de Avaliação Técnica Específica - FATE, constante do Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União.

5.2 A FATE se constitui no laudo de avaliação expedida, que conterá obrigatoriamente nome legível, número do CREA e assinatura do responsável pela avaliação, do chefe de divisão, serviço ou seção de engenharia e o visto de Delgado.

5.3 Se o valor de m<sup>2</sup> do terreno não previer de planta de valores genéricos adotada pelo SPU, deverá ser comprovado a sua determinação em documentação anexo à FATE.

5.4 Deverá ser desenhado no FATE o croqui do terreno em avaliação, dele constando necessariamente:

- a) parte de União;
- b) parte alodial, se houver;
- c) indicação de terrenos de marinha ou áreas; e
- d) dimensões e áreas, totais e de cada parte.

5.4.1 Se necessário, o croqui poderá ser feito em anexo à FATE, valendo ainda a anotação de planta com as mesmas características.

5.5 O preenchimento de todos os campos de FATE é obrigatório, de forma a poder-se acompanhar progressivamente a obtenção dos dados relativos ao terreno da União.

5.6 A FATE e seus anexos que os tornarem necessários farão parte indispensável de respectivo processo, devendo uma cópia ser arquivada na Delegacia.

5.7 Nas avaliações de precisão, o laudo de avaliação será formalizado através de modelo constante do Manual de Avaliação, devendo ser acompanhado, obrigatoriamente, pelas demais formalidades dele constantes, as quais deverão, de modo a informar, claro e minuciosamente, os dados que levarão à conclusão de valor.

**6. RESPONSABILIDADE PELA AVALIAÇÃO**

6.1 Cabe ao avaliador, profissional devidamente habilitado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, a responsabilidade técnica pelo laudo de avaliação.

6.2 Compete ao chefe de divisão, serviço ou seção de engenharia das Delegacias zelar pela correta aplicação das normas técnicas de avaliação.

6.3 De laudo final de avaliação, deverá constar o visto de Delgado, que será o seu responsável em termos administrativos.

**7. REALIZAÇÃO DE VISTORIA**

7.1 Em se tratando de avaliação de precisão, a vistoria de imóvel pelo avaliador é indispensável, em conformidade com as normas da ABNT.

7.2 Nas avaliações expedidas, as vistorias serão obrigatórias quando não se dispuser de elementos de convicção para a correta avaliação do imóvel, quais sejam:

- a) Planta de Valores Genéricos de local, inexistente ou desatualizada; ou
- b) plantas, memoriais descritivos, fotografias e outros documentos pertinentes ao imóvel, inexistentes ou insuficientes.

7.2.1 O interessado será notificado a fornecer os documentos e os dados sobre o imóvel citados no alínea "a" do item 7.2, ficando ao dispor o seu cargo.

7.3 Quando a avaliação vier à instrução de processo de inscrição de ocupação a pedido ou "ex-officio", ou de aforamento, ou outros requeridos pela interessado, as despesas de vistoria serão por este suportadas, mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF.

7.3.1 No caso de pessoas consideradas correntes, as despesas de vistoria ficarão a cargo da Administração, nos termos do art. 48 do Portaria NEFF no 003/92.

**8. CÁLCULO DOS VALORES DO DOMÍNIO PLENO E DO DOMÍNIO ÚTIL**

8.1 Para fins de cálculo de taxas de ocupação, foros, laudêmios, aluguéis e arrendamentos, o valor do domínio pleno terá por base o valor de mercado determinado pelo método estatístico convencional.

8.2 Na alienação de domínio útil, seu valor será igual a 85% (oitenta e três por cento) de domínio pleno, conforme prevê a legislação vigente.

8.3 O valor do imóvel deverá ser expresso, obrigatoriamente, em moeda nacional, refletindo-se o uso concomitante de indicadores que melhor reflitam as variações de preços no mercado imobiliário.

8.4 Os valores poderão ser arredondados no intervalo de mais ou menos 15 (hum por cento), respeitado, quando for o caso, o campo de arbritrio definido nas normas do ADNT.

#### 9. CÁLCULO DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO, FOROS, LAUDEMÍOS, ALUGUÉIS E ARRENDAMENTOS

9.1 As taxas de ocupação e foros são calculadas em função do valor de domínio pleno do terreno da União. Se o terreno avaliado for parte de União é parte alodial, a avaliação será realizada observado o disposto no item 1.3, e o valor do domínio pleno será calculado proporcionalmente à área pertencente à União.

9.1.1 Em se tratando de condomínios, cada condômino responde pela fração ideal do terreno em relação à área da União.

9.2 No cálculo do laudêmio, será considerado também o valor das benfeitorias existentes. Em se tratando de terrenos parte da União e parte alodial, será computado o valor das benfeitorias, independentemente de sua localização, multiplicado pelo fator de proporcionalidade entre a área do terreno da União e do terreno total.

9.2.1 Em se tratando de condomínios, o laudêmio sobre as benfeitorias será calculado em função da avaliação da unidade imobiliária, consideradas as áreas construídas, privativa e comum.

9.3 Caso a fração ideal de cada condômino não conste expressamente no título de propriedade, deverá ser calculada pela Delegacia, dividindo-se a área privativa de cada unidade pela área total do terreno, de forma que o somatório de todas as frações ideais seja igual a 1 (um).

9.4 O valor do laudêmio efetivamente devido será calculado com base no valor de avaliação realizado pela SPU, que deve ser contemporâneo com o ato que gerou a obrigação.

9.5 No cálculo da diferença de laudêmio a cobrar ou a restituir, o valor determinado pela SPU e o recolhido pelo interessado deverão ser referenciados à mesma data, usando-se, para isto, os índices previstos em lei.

9.6 Os valores de aluguel e arrendamentos devem ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local. Para isto, deverão ser utilizadas os métodos adequados, inclusive, em casos especiais, os de rentabilidade e de participação.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Instrução Normativa nº 02, de 29 de maio de 1989, e demais disposições em contrário.

RUBENS YOSHIZUMI YONAMINE

### MANUAL DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

#### CAPÍTULO I CONCEITOS GERAIS

#### 1. INTRODUÇÃO

##### 1.1 Escopo

O presente Manual destina-se a descrever procedimentos que conduzem a uma homologação das avaliações de imóveis, nos serviços afetos ao Departamento do Patrimônio da União.

##### 1.2 Significado do Valor

O conceito de valor admitido pelas normas da SPU, em função da legislação vigente, é o de valor de mercado.

Como se sabe não se trata do valor de mercado uma idéia probabilística, conceituada-se então, o VALOR MAIS PROVÁVEL DE MERCADO de um imóvel como o resultado de uma análise dos fatores e forças de mercado, pela lei da oferta e da procura. Salvo referência em contrário, esse valor é pago imediatamente à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação.

O valor do imóvel será a soma das parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias.

##### 1.3 Procedimentos Gerais

Os coeficientes e parâmetros aqui empregados, embora resultem da experiência brasileira, de engenharia de avaliações e da própria experiência acumulada pela SPU, têm mais um caráter metodológico, para melhor sistematização dos procedimentos avaliatórios. Caso o encarregado de avaliação em determinada circunstância tenha razões efetivas para alterar estes parâmetros, poderá fazê-lo, desde que fundamente estas razões por escrito, de maneira clara e comprovável.

#### 2. CONCEITUAÇÃO, TERMINOLOGIA E SIMBOLOGIA

2.1 Para os efeitos deste manual são adotadas as definições e conceitos abaixo transcritos em ordem alfabética:

**APROVEITAMENTO EFICIENTE DE TERRENO** - é aquele recomendável para o local, observado a tendência do uso circunvizinho, dentro os permitidos pelas posturas municipais.

**ÁREA COBERTA PADRÃO** - é a área coberta de acabamento semelhante ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.

**ÁREA COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE** - é a área coberta de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.

**ÁREA COBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO** - é a medida de superfície de qualquer dependência descoberta, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.

**ÁREA DESCOBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO** - é a medida da superfície de qualquer dependência descoberta, que se destina a outros fins que não, apenas, o de simples cobertura (tarracos, play-grounds, etc.), incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.

**ÁREA EDIFICADA** - é qualquer construção que caracterize um imóvel, tais como: casas, edifícios, galpões, garagens etc.

**ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO** - é a área estimada, fictícia, que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor que o efetivamente estimado para a Área Real de Construção correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

**ÁREA HOMOGENEA** - é a região cujas características locais (tais como: paisagem, topografia, pedologia e serviços urbanos) se assemelham e cuja legislação quanto ao uso e parcelamento do solo, percentual de construção admissível, gabarito e áreas mínimas dos lotes, é a mesma.

**ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** - é a soma da Área Coberta Padrão de Construção e da Área Equivalente de Construção, contida nos limites de uso exclusivo da unidade considerada.

**ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO TOTAL DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** - é a soma da Área Real de Construção Privativa da Unidade Imobiliária e a parcela da Área Real de Construção de Uso Comum.

**ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM** - é a soma da Área Coberta Real de Construção com a Área Equivalente de Construção, contida nos limites das dependências de uso comum.

**BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRÉTAS (BDI)** de uma construção compreendem o custo da administração central, financiamentos, benfeitorias da construtora e da incorporadora etc.

**BENFEITORIA** - é qualquer melhoria incorporada permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano, e que vise conservá-lo, torná-lo mais útil ou produtivo. Exceção-se cercas, muros limitrofes, storres e gramados. Consideram-se ainda, segundo o ADNT, as culturas de longa duração, florestas e pastagens artificiais formadas, que possam ter colheita separada do terreno, nos negócios de propriedades rurais.

**CADASTRO DE LOGRADOUROS** - é o sistema organizado de informações que, mediante códigos apropriados, atribui a cada logradouro ou seção um valor genérico do m<sup>2</sup> do terreno, observado os fatores de desvalorização ou valorização que incidem sobre sua localização e características próprias.

**COEFICIENTE OU FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA E FUNCIONAL - F<sub>f</sub>** - é o multiplicador que visa à depreciar o imóvel novo para atingir condições semelhantes às do imóvel avaliado, retirado da tabela de Ass-Heidecke, se usado este critério de depreciação.

**COEFICIENTE DO VALOR PLENO - K<sub>p</sub>** - é o multiplicador que permite passar do valor do m<sup>2</sup> de construção publicado pelas revistas técnicas especializadas, ao valor de reprodução da benfeitoria; nele se incluem as despesas complementares, não contempladas no custo unitário básico (elevadores, fundações etc.) e os benefícios e despesas indiretas (BDI). Este coeficiente não incorpora a vantagem de opção, taxa, nem o fator de valorização comercial, que devem ser usados, quando for o caso, para obter-se o Valor de Mercado de benfeitorias.

**DEPRECIACÃO** - é a perda de parte do valor da benfeitoria causada por obsolescência física, econômica ou funcional.

**DESPESAS COMPLEMENTARES** de uma construção compreendem: custos de projetos de arquitetura, estrutura e instalações (elétrica, hidráulica, água pluvial, esgoto etc.), licenças, seguros, despechamentos, instalações provisórias, equipamentos mecânicos (elevadores, compactadores, exaustores etc.), administração local e outras.

**DIVISAS** do terreno são os seus limites que confinam diretamente com os de outras unidades.

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO** - são multiplicadores que visam transformar os dados provenientes dos imóveis utilizados como amostra, para fins de levantamento de valores adequados ao imóvel avaliado.

**FRENTE OU TESTADA** - é a porção de linha limitrofe do terreno que se situa ao longo do alinhamento de via ou logradouro público, servido, orla marítima, lacustre ou fluvial, ou ainda costões e canais.

**GLEBA URBANIZÁVEL** - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento e urbanização prevista, em terreno de área superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Este limite no tamanho da área deve ser considerado meramente indicativo, não devendo ser tomado como fator decisivo no enquadramento da gleba como urbanizável.

**LOTE-PADRÃO URBANO** - é aquele de forma retangular, com uma só frente ou testada, com as medidas padrões adotadas pela municipalidade

em que esteja localizado, ou estabelecidas pela SPU, quando da elaboração da Planta de Valores Genéricos.

**LOTÉ URBANO** - é o terreno, situado em zona urbana ou de expansão urbana, como tal definida na lei municipal, de zoneamento urbano, passível de ser aceito como unidade autônoma conforme o disposto na Lei 8.788 de 18.12.78, especialmente nos artigos 28, 42 e 82, e na legislação local do uso do solo e cujo aproveitamento eficiente não dependa de parcelamento.

**PLANTA DE VALORES GÊNICOS** - é a representação gráfica de uma localidade na escala conveniente, onde estão indicados os códigos de lotes e quadras correspondentes aos valores genéricos de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um fundo de comparação.

**SEÇÃO DE LOGRADOURO** - é constituída por um trecho de logradouro com igual valor genérico para o m<sup>2</sup> dos terrenos nele situados. O ponto inicial da seção deve ser o início do logradouro ou o término de um trecho anterior, e o seu ponto final o início do trecho subsequente. A seção pode considerar apenas ao lado direito ou esquerdo de um determinado logradouro no trecho considerado.

**TABELA DE VALORES** - é o relatório de saída do sistema eletrônico de cadastro onde estão listados os códigos, a descrição dos trechos de logradouros e os correspondentes valores genéricos do m<sup>2</sup> de terreno.

**TÍTULO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL** - é o instrumento, ou o documento, em que se passa, ou se transmite, o ato jurídico translativo e constitutivo da propriedade, devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis competente. O título de propriedade de imóvel é igualmente denominado de título domínial ou título de domínio de imóvel.

**TÍTULO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL** - é o documento mediante o qual o direito se transmite, ou passa, de seu antigo ou anterior titular para o novo, que o adquiriu, devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis competente. O título de transferência de imóvel pode ser por ato "inter vivos" ou "causa mortis", gratuito ou oneroso, universal ou singular.

**VALOR GÊNERICO DO M<sup>2</sup> DE TERRENO** - é o valor mais provável de mercado, resultante de pesquisa de mercado imobiliário local, do m<sup>2</sup> de terreno para os lotes situados em um trecho ou todo um logradouro.

**VALOR MAIS PROVÁVEL DE MERCADO DE UM IMÓVEL** - é o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado, pela lei de oferta e da procura. Semelhante referência ao contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação.

**VANTAGEM DO VALOR DA COISA FEITA** - é a diferença entre o valor de mercado e o custo de reprodução depreciado do imóvel.

**UNIDADE IMOBILIÁRIA** - é o terreno ou sua fração ideal, com ou sem benfeitorias, passível de matrícula individual no Registro Geral de Imóveis.

2.2 Simbologia

A simbologia adotada é aquela de ABNT, complementada com as convenções literais que seguem.

2.2.1 Medidas

- Att - área total de terreno
- Atu - área de terreno de União.
- Ag - área total de gleba
- A1 - área de parte de gleba urbanizável considerada como terreno urbano (lote) para fins de avaliação
- A2 - área restante da gleba urbanizável (Ag - A1)
- T - frente ou testada real
- Tef - frente efetiva (projeção da frente sobre a normal a um dos lados)
- Tr - frente de referência
- Tmin - frente mínima recomendada para a zona
- Pee - profundidade equivalente
- Pmax - profundidade máxima recomendada para a zona
- Pmin - profundidade mínima recomendada para a zona
- U - profundidade-padrão (ou do lote-padrão)
- Ab - área real de construção das benfeitorias
- Abp - área real de construção privativa da unidade imobiliária
- Phtu - área de construção projetada contida no terreno de União
- Pht - área de construção projetada total

2.2.2 Idade

- Iap - idade aparente (ou estimada) do imóvel
- Ir - idade remanescente
- Ip - vida útil provável (Iap + Ir)

2.2.3 Valores e Custos

- Vtt - valor do terreno total
- Vtu - valor do domínio pleno do terreno de União
- Vdu - valor do domínio útil do terreno de União
- Vg - valor genérico unitário (por m<sup>2</sup>) do terreno para o trecho de logradouro ou de área rural
- Vg - valor genérico máximo recomendado para o trecho de frente e profundidade padrão no trecho de logradouro
- Vp - valor potencial do terreno
- Vb - valor das benfeitorias
- Vbp - valor da benfeitoria proporcional à relação entre a área do terreno de União e do terreno total

- Vti - valor total do imóvel (Vtt + Vb)
- Vip - valor do imóvel para fins de laudêmio (Vtu + Vbp)
- Vr - valor residual
- Vl - valor locativo
- Vui - valor unitário inicial (por m<sup>2</sup> ou por ha)
- Vuh - valor unitário homogeneizado
- Pvg - produto geral de vendas
- Mgd - montante global das despesas
- L - lucro de incorporador
- Mio - margem líquida operacional
- Rlef - receita líquida efetiva
- Rlt - receita líquida total
- Cr - custo de reprodução
- Cub - custo unitário básico de construção por m<sup>2</sup>
- Yi - índice de valor do trecho de logradouro do imóvel homogeneizado
- Yip - índice de valor do trecho de logradouro de lote padrão

2.2.4 Coeficientes e Taxas

- r - coeficiente de proporcionalidade (Atu / Att)
- i - taxa de juros (por período ou mensal)
- f - taxa de inflação (por período ou mensal)
- n1 - expoente do modelo de profundidade
- n2 - expoente do modelo de frente
- Kp - coeficiente do valor plano
- Kcf - coeficiente de vantagem da coisa feita
- Kr - coeficiente do valor residual
- Kv - coeficiente de vantagem
- fi - fração ideal em condomínios horizontais ou verticais

2.2.5 Estatísticas

- n - número de elementos da amostra
- X - média da amostra
- Xi - média aritmética
- s - desvio-padrão de amostra
- t - abscissa da distribuição de Student
- La - limite superior de aceitação
- Li - limite inferior de aceitação

2.2.6 Fatores de Homogeneização e Correção

- Fg - fator de gleba
- Fat - fator de acionamento topográfico
- Fp - fator de profundidade
- Ft - fator de frente (ou de testada)
- Ftm - fator de frentes múltiplas
- Ftr - fator de transposição de local
- Fd - fator de depreciação física e funcional ou de idade
- Ff - fator de frente
- Fp - fator de homogeneização (ágraga)
- Fct - fator corretivo total
- Fc - fator de condomínio
- Ftc - fator devido ao tipo de construção

3. NÍVEIS DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo as prescrições de NBR 5076, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, a seguir transcritas para fins de sistematização, os níveis de precisão de avaliação estão condicionados à quantidade e à confiabilidade, bem como ao tratamento dos dados possuídos, podendo ser classificadas em:

- a) avaliação de precisão rigorosa;
- b) avaliação de precisão normal; e
- c) avaliação expedida.

A supracitada norma se refere a imóveis urbanos, mas a NBR 8789, para imóveis rurais e a NBR 8951, para glebas urbanizáveis, se acompanham na classificação.

3.1 Avaliação de Precisão Rigorosa

As avaliações de precisão rigorosa são aquelas em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, impondo-se, ainda que:

- a) a confiabilidade de cada um dos elementos utilizados seja assegurada quanto:
  - à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação;
  - ao detalhamento da descrição de suas características;
  - à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificadas;
- b) a confiabilidade do conjunto de elementos que atendam aos requisitos de elementos seja assegurada por:
  - uniformidade dos elementos entre si;
  - contemporaneidade dos elementos;
  - número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 05 (cinco);
- c) o tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos, possibilitar conferência aos mesmos:
  - equivalência financeira, nos casos de valor à prazo, mediante a transformação em valor à vista, pelo desconto composto dos juros usuais, acrescidos da previsão de inflação inferior com base nos doze meses anteriores;
  - equivalência no tempo, mediante a transposição dos valores dos elementos, considerando-se a desvalorização mone-

tória e a valorização efetiva dos imóveis, inferida e

Justificadas esta última por equação da regressão:

- equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovem por Instrumental matemático;

- equivalência de característica, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, gráficos ou tabelas, sempre com a citação da fonte e dos pressupostos técnicos de sua elaboração, que deverão ser específicos ao tipo de imóvel objeto da avaliação;

d) as taxas de capitalização, quando empregados métodos indiretos, sejam justificadas e comprovadas estatisticamente;

g) em casos de insuficiência de eventos de mercado de imóveis semelhantes contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente, e considerada a sua valorização real, mediante tratamento estatístico-econômico e abordagem dedutiva fundamentada teoricamente por modelo matemático, nestes casos cotando-se com elementos contemporâneos colhidos em mercados equivalentes;

h) o valor arbitrado pelo avaliador esteja compreendido por um intervalo de confiança mínima de 80% (oitenta por cento), em caso de valor mais provável calculado através de método estatístico e, nos casos de regressão, testada a hipótese de sua existência pela análise de variância ao nível de confiança mínima de 80% (noventa por cento);

i) o valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário com atendimento dos requisitos de precisão exigidos nos itens anteriores; na impossibilidade do uso de mais de um método ou no caso de adoção do resultado obtido em apenas um deles, é obrigatória a justificativa fundamentada.

c) quanto à confiabilidade de elementos assegurada por:

- homogeneidade dos elementos entre si;

- contemporaneidade;

- número de casos de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 05 (cinco);

d) quando de emprego de mais de um método, o valor final deverá estar contido entre os valores extremos encontrados.

### 3.3. Avaliação Expedita

"Aquelas que se ouvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor."

No âmbito de SPU, as avaliações expeditas seguem a metodologia constante do CAPÍTULO III.

## CAPÍTULO II ANÁLISE TÉCNICA DE PRECISÃO

### 4. INTRODUÇÃO

Esta parte contém recomendações de ordem metodológica para a realização de avaliações de precisão, destinadas a subsidiar as operações com imóveis de propriedade ou de interesse da União, conforme prescrito em Instrução Normativa.

Vale dizer que são admitidos todos os métodos diretos (comparativo e de custo) e indiretos (renda e residual) de avaliação técnica de imóveis para a obtenção das informações individualizadas, que sofrerão um tratamento de homogeneização e padronização, aqui previsto, para delas derivarem os valores dos imóveis. O avaliador não está definitivamente preso aos formulários e roteiros aqui estabelecidos, podendo optar por outros formulários de laudos, e acrescentando obrigatório o preenchimento do LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA (formulário F-1), que deverá ser assinado pelo engenheiro responsável, com nome legível e registrado no CREA, devendo ainda receber o visto do Delegado da SPU.

## 5. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

### 5.1 O Método Comparativo

#### 5.1.1 Conceituação

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outras de características similares.

#### 5.1.2 Procedimentos Gerais

A boa aplicação do método comparativo exige uma sequência de procedimentos tais como:

- vistoria e caracterização do imóvel avaliando;
- definição de uma área homogênea para a pesquisa de valores de imóveis que servirão como referência de mercado;
- definição de uma amostra de valores;
- tratamento preliminar dos valores pesquisados visando a obter:
  - equivalência financeira (valores à vista)
  - equivalência no tempo (referidos à data de avaliação)
  - correção devida pela natureza da fonte de informações;

e) homogeneização dos valores pesquisados, por suas características técnicas;

f) tratamento estatístico dos dados homogeneizados, para obtenção de amostra com determinado grau de confiança;

g) estimativa de média dos valores observados e de faixa de fixação aceitável para o valor final estimado, dentro de um intervalo de confiança pré-definido;

h) procedimento judicioso do valor final a ser atribuído ao imóvel avaliando.

#### 5.1.3 Cuidados Especiais

A questão central está na escolha de uma amostra relativamente homogênea, desde o início, sem o que diversos elementos amostrais poderão ser prejudicados no teste estatístico posterior, levando a um trabalho inútil de coleta e à necessidade de reposição de elementos amostrais exigidos pelo nível de precisão adotado.

O método comparativo será ampliado com o uso de informações de mesma natureza do imóvel avaliando. Assim, estima-se que em caso caso sejam colhidas informações pertinentes a:

- terrenos nus;
- apartamentos, salas comerciais, vagas de garagem;
- lojas.

A não observância deste cuidado poderá levar à comparação de imóveis heterogêneos, ou à necessidade de apoio ao método residual ou de custo para transformar os imóveis da amostra em elementos comparáveis, o que, além de ser mais trabalhoso e demorado, introduz novos fatores de percepção subjetiva, baixando a qualidade de avaliação comparativa.

O detalhamento de alguns desses procedimentos é feito adiante, no item 7.

### 5.2 O Método do Custo

#### 5.2.1 Conceituação

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento suprido ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto de avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

#### 5.2.2 Procedimentos Gerais

Embora o avaliador possa dispor de seus próprios orçamentos padrões e critérios de orçamentação, facilitados com o uso de microcomputadores, na prática utiliza-se a informação proveniente de revistas técnicas e de Sindicatos de Empresas de Construção. Estes órgãos acompanham e publicam dados sobre a evolução dos custos unitários dos diferentes projetos-padrão, indicados na NB-140, além de outros projetos modernos, estes adaptados à legislação de proteção contra incêndios ou projetos de edifícios comerciais.

A partir de informação do custo unitário de um projeto similar ao do imóvel avaliando, adotam-se os seguintes procedimentos:

- correção do custo unitário para o custo pleno do imóvel;
- depreciação do valor pleno do imóvel em função de sua vida econômica útil e de seu estado de conservação;
- aplicação do coeficiente de loja ou de áreas comerciais, onde caber;
- aplicação do coeficiente de coisa feita, quando for o caso;
- soma do valor da benfeitoria assim calculado com o do terreno.

No método do custo, o valor do terreno ou é conhecido, por exemplo, através da atualização do custo de aquisição do terreno em que foi construída a benfeitoria, ou é estimado através do método comparativo.

O detalhamento de estimativa do custo da benfeitoria é visto no item 7.

### 5.3 O Método da Renda

#### 5.3.1 Conceituação

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

#### 5.3.2 Procedimentos Gerais

Este método de avaliação é aplicável aos imóveis suscetíveis de produzir renda, seja a proveniente de simples aluguéis ou arrendamentos, seja a decorrente da produção ou de atividades de negócio.

No caso de imóveis prediais urbanos, a renda está geralmente associada à possibilidade de obtenção de aluguéis e como tal será aqui tratada.

Em síntese, para se estimar o valor de um bem imóvel através do método da renda é preciso definir ou estimar:

- o valor locativo;
- a vida economicamente útil restante ou remanescente;
- a receita bruta esperada durante o prazo de sua vida econômica útil;
- a provisão para vacância e outras perdas;
- as despesas operacionais;
- o valor de salvado;
- a taxa de capitalização a adotar.

Com estes elementos, estima-se a capitalização da renda líquida ou dos benefícios futuros, durante a vida remanescente, e acrescenta-se o valor de salvado atual.

#### 5.3.3 Valor Locativo - VJ

O valor locativo deverá ser o de mercado. Para isto deverão-se pesquisar valores de contratos recentes de imóveis semelhantes, usando-se o método comparativo e homogeneizando os valores encontrados.

Tendo em vista as restrições impostas pela legislação do inquilinato, indica-se o seguinte procedimento para a obtenção do valor locativo atual:

a) tomar o valor dos contratos novos de imóveis semelhantes, dividindo-os pela Área (Gtli) do imóvel, obtendo um valor unitário, que deve ser atualizado monetariamente para a data de avaliação.

b) tomar valores de oferta de imóveis semelhantes para alugar, aplicar-lhes a correção do fator de fonte (item 7.2), se o avaliador entender que na sua região existe margem de barganha entre os locadores e locatários; dividir o resultado pela Área (Gtli) do imóvel e atualizar os valores por 100 para a mesma data acima referida;

c) aplicar sobre os valores obtidos nos itens (a) e (b) acima, os demais fatores de homogeneização cabíveis (vide item 7.4).

**5.3.4 Receita Líquida Operacional - Rio**

A receita bruta resultará da estimativa do valor atual de todas as locações a serem obtidas ao longo da vida economicamente útil do imóvel.

Em contrapartida, durante a vida útil do imóvel, ocorrerão despesas operacionais de manutenção, de impostos, inclusive as de condomínio, caso estas não sejam transferíveis ao locatário.

Na prática se estima uma despesa média mensal, que é deduzida do valor locativo mensal para se apurar uma receita operacional líquida.

Assim, tem-se o seguinte esquema de apuração:

(+) VALOR LOCATIVO .....	
(-) DESPESA MÉDIA MENSAL .....	
-----	
- Despesas Fixas .....	
- Imposto Predial .....	
- Seguro .....	
- Reserva para manutenção e substituição de componentes .....	
- Outras Despesas .....	
- Administração .....	
- Anúncios .....	
- Depreciação .....	
- Impostos Diversos .....	
-----	
(=) RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL (Rio) .....	

**5.3.5 Receita Líquida Efetiva - Rio**

Sobre o valor apurado no item anterior há que se aplicar um prudente fator correspondente ao chamado coeficiente de vacância (Kv) para dar conta das períodos em que o imóvel permanecerá desalugado; durante a sua vida útil. Adotando-se, por exemplo, Kv = 10% teremos uma receita líquida efetiva assim formada:

$$Rio = Rio (1 - Kv) = Rio (1 - 0,10) = 0,90 Rio$$

**5.3.6 Receita Líquida Total - Rio**

Considerando o caso de uma locação com período de revisão de aluguel (anual, semestral, quadrimestral etc.), a estimativa do valor atual da receita líquida poderá ser obtida com a aplicação da seguinte fórmula:  $R_{t(n)}$

$$R_{t(n)} = \frac{Rio}{i} \left[ (1+i)^n - 1 \right] + \frac{Rio(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

onde: Rio = valor líquido do pagamento no primeiro mês do contrato (ou início de um período de reajuste);

- i = taxa mensal de inflação esperada ao longo prazo;
- n = número de meses do período para reajuste;
- i = taxa mensal de juros cobrada do mercado financeiro correspondente à remuneração do capital;
- n = número de aluguéis mensais obtidos durante a vida útil do imóvel.

O valor de  $R_{t(n)}$  deve ser determinado com o máximo cuidado, pois este depende da fixação do valor venal do imóvel.

Uma alternativa ainda mais simples (embora majorante), será considerar a renda como uma perpetuidade, dando à renda líquida total será obtida pela simples divisão de Rio pela taxa "i" de juros do mercado. Assim,

$$R_{t(\infty)} = \frac{Rio}{i}$$

**5.3.7 Valor do Imóvel**

O valor do imóvel resultará da agregação da receita líquida total com o valor de salvado e com o valor de terreno (ou da fração de terreno, quando for o caso).

O valor de salvado poderá corresponder, por sua vez, a um percentual do valor pleno de reprodução da beneficiária.

Entretanto, adotando-se a renda per capita, não há porque considerar o valor de salvado e do terreno.

**5.4 O Método Residual**

**5.4.1 Conceituação**

Também chamado de técnica residual, é aquela método em que, a partir do valor total do imóvel, o valor do terreno é obtido através da subtração do valor das beneficiárias e o desta resulta do subtração do valor do terreno.

**5.4.2 Procedimentos Gerais**

Para a estimativa do valor do terreno (Vtt) pelo método residual (o caso mais comum), pode-se:

- a) estimar o valor das beneficiárias (Vb) pelo método de custo (no valor das beneficiárias sendo considerada incorporada uma parcela relativa à coisa feita);
- b) deduzir o valor das beneficiárias do valor total (conhecido) do imóvel (Vt).

Na hipótese contrária, sabido o valor do terreno pelo método comparativo, subtrai-se esta parcela do valor total do imóvel para se estimar o valor das beneficiárias como residuo.

**5.4.3 O Máximo Aproveitamento Econômico**

Uma variante do método residual, também chamada de técnica ou processo, ou ainda método involutivo, é aquela em que se considera o máximo aproveitamento econômico de um terreno, segundo as posturas municipais, para então estimar o seu valor em função deste potencial econômico. Esta é uma técnica especialmente aplicável ao caso de sítios urbanizáveis.

Na utilização desta técnica podem ser adotadas os procedimentos que seguem:

- a) formula-se um plano de massa para a utilização do terreno em sua potencialidade máxima;
- b) estima-se o produto geral de venda (Pgv) de todas as parcelas ou unidades, pelo método comparativo, através de pesquisas de mercado;
- c) estima-se o custo direto de urbanização (levantamento topográfico, projeto de loteamento, licenças municipais, equipamentos urbanos etc.);
- d) estimam-se as demais despesas, chegando-se ao montante geral de despesas (Mgd), de acordo com o seguinte esquema:

(1) Despesas de Urbanização .....	
(2) Despesas Legais e Contábeis .....	
(3) Despesas de Comercialização .....	
(4) Despesas de Seguro .....	
(5) Despesas Financeiras .....	
-----	
Sub-total (1 a 5) .....	
-----	
(6) Despesas Eventuais (5% do Sub-total) .....	
-----	
MONTANTE GERAL DE DESPESAS - (1 a 6) .....	

e) acha-se o valor potencial do terreno (Vpt), subtraindo-se o Montante Global de Despesas (Mgd) do Produto Geral de Venda (Pgv):

$$Vpt = Pgv - Mgd$$

f) encontra-se o valor de mercado do terreno (Vtt) pela distribuição de uma parte do valor potencial para remunerar o lucro do incorporador (Li). Assim:

$$Vtt = (1 - Li) Vpt$$

onde Li varia entre 0,35 e 0,50, usualmente.

**6. PROCEDIMENTOS AVALIATIVOS PRELIMINARES**

Antes de se lançar os trabalhos de campo, o avaliador deverá:

- a) reunir e estudar a documentação do imóvel, em especial:
  - título de transferência;
  - certidão do Registro de Imóveis;
  - ficha cadastral;
  - plantas;
- b) analisando os elementos acima, ir a campo, visitar o imóvel avaliando e fazer as medições que julgar necessárias;
- c) formada a ideia a respeito do imóvel avaliando, selecionar o(s) método(s) avaliatório(s) que usará e preparar um plano de ação compatível com o(s) mesmos;
- d) identificar e, se possível, delimitar a área homogênea do imóvel avaliando, na qual fará os pesquisas de valores, recorrendo para isto a profissionais que conheçam o mercado ou à proficiência local;
- e) procurar obter uma planta da área homogênea, onde irá colher informações, de preferência uma planta de valores genéricas (de Vg ou de Vv), onde esta existir, para orientações das transações;
- f) colher o máximo de informações pertinentes aos imóveis que servirão de amostra de mercado (vide item 7).

**7. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

Para a avaliação de imóveis urbanos, alguns critérios e procedimentos já estão cristalizados e são aqui reproduzidos para fins de sistematização e orientação dos técnicos da SPU.

## 7.1 Pesquisa dos Valores Imobiliários

Os valores a serem levantados devem ser, preferencialmente, aqueles oriundos de transações de compra e venda efetuadas há até 08 (oito) meses anteriores à data da pesquisa, cujas condições dos negócios realizados estejam bem caracterizadas. Observar que os valores declarados em documentos tais como a escritura de compra e venda nem sempre traduzem a realidade.

Para os valores obtidos de corretores ou em jornais, deve ser bem caracterizada a fonte e aplicado o respectivo fator de correção (Ff), conforme item 7.2.1.

## 7.2 Tratamento dos Valores Pesquisados

## 7.2.1 Primeira Etapa Atualização de Valores e Fator de Fonte

A atualização visa a homogeneizar informações pesquisadas sobre transações ocorridas nos últimos 08 (oito) meses.

A atualização será feita considerando a transformação dos dados em valores monetariamente transportados para a data de avaliação.

Quando a informação disponível não tratar de venda à vista, o valor da transação será transformado no equivalente para venda à vista, através do cálculo do valor atual para a mesma data do pagamento da entrada, de todas as demais parcelas que correspondam à parte financiada, utilizando-se as fórmulas usuais de matemática e a taxa de juros real de 12% (doze por cento) ao ano. Sempre que possível, as parcelas financeiras deverão ser expressas em moeda constante ou reduzidas monetariamente à data da transação.

Nesta mesma etapa será corrigido o valor pesquisado em função da natureza da qualidade da fonte.

O fator de fonte visa justamente corrigir o valor atribuído ao imóvel pela prática comercial. Em princípio, assumirá os seguintes valores, conforme a respectiva fonte:

- 1,00 para informações de transações de vendas efetivas ou de aluguéis firmados há menos de 08 (oito) meses;
- 1,20 para informações oriundas de aluguéis firmados há mais de 08 (oito) meses;
- 0,80 para anúncios de oferta de imóvel para vendas;
- 0,60 para valores opinativos de vendas e/ou aluguéis (censo de opinião);

## 7.2.2 Segunda Etapa Homogeneização

Os dados serão homogeneizados, para se tornarem comparáveis, sendo aplicado um teste estatístico para expurgar informações extremas, conforme itens 7.4, 7.5 e 7.6.

## 7.2.3 Terceira Etapa Cálculo do Valor

Os resultados serão expressos em valores monetários correntes e em indicador monetário real (ou moeda constante), se necessário.

Admite-se que o valor do imóvel seja formado pela agregação do valor do terreno com a edificação ou benfeitoria, acrescido de um valor referente à coisa feita, quando for o caso.

Para se atribuir um valor à coisa feita, poder-se-á adotar a seguinte Tabela:

## COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA - Kcf (%)

TIPO DE CONSTRUÇÃO	NOVA	ATÉ 10 ANOS	DE 10 A 20 ANOS	MAIS DE 20 ANOS
Grande Estrutura	25	25 a 21	21 a 13	13 a 3
Pequena Estrutura e residencial de luxo	15	15 a 12,5	12,5 a 7,8	7,8 a 2,5
Industrial e residencial média	10	10 a 8,4	8,4 a 5,2	5,2 a 2,0
Residencial modesto e proletário	5	5 a 4,2	4,2 a 2,8	2,5 a 1,5

No caso das informações provenientes de unidades em condomínio, às quais está vinculada uma fração ideal do terreno, o valor residual obtido para a fração de terreno, através da dedução do valor da benfeitoria do valor total do imóvel, deverá ser dividido pela fração ideal para se obter uma estimativa global de área do terreno.

O valor, tanto de imóvel global com as benfeitorias, será sempre o valor atual à vista, conforme consta do item 7.2.1.

## 7.3 Avaliação das Benfeitorias

Para a estimativa de custo de reprodução da benfeitoria ou edificação e sua depreciação, usar-se-ão as fórmulas e informações constantes deste item.

7.3.1 Serão consideradas como benfeitorias, no presente item, apenas as construções residenciais, comerciais e industriais.

O valor das benfeitorias (Vb), será considerado igual ao custo de reprodução (Cr), depreciado em função da idade do imóvel (I) e, do seu estado de conservação, e multiplicado pelo coeficiente de vantagem da coisa feita (Kcf).

7.3.2 Custo de reprodução (Cr) é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada.

O custo de reprodução (Cr) será igual ao produto da área real de construção (Ab) pelo custo unitário básico (Cub), multiplicado pelo coeficiente do valor pleno (Kp), a título de despesas complementares, benefícios e despesas indiretas.

Assim,

Cr = Kp . Ab . Cub onde:  
Cr = Custo de reprodução da construção avalianda  
Ab = Área real de construção avalianda em m<sup>2</sup>  
Cub = Custo unitário básico por m<sup>2</sup>  
Kp = Coeficiente de valor pleno

7.3.3 A área de construção será calculada, quando não diretamente disponível, pelo critério de área equivalente, usando-se as seguintes relações de equivalência:

PAVIMENTO TIPO	= 1,00
Pavimento de uso comum e acesso	= 0,50
Varanda	= 0,50
Depósito	= 0,50
Caragem	= 0,50
Subsolo comum	= 0,50
Subsolo especial	= 0,75
Áreas descobertas	= 0,25
Play-ground	= 0,25

Num condomínio, quando não se dispuser da área real de construção da unidade imobiliária avalianda, considerará-se um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre a área real de construção privativa da unidade imobiliária avalianda.

Assim,

Ab = 1,2 . Abp onde:  
Ab = Área real de construção da unidade imobiliária avalianda, em condomínio.  
Abp = Área real de construção privativa da unidade imobiliária avalianda.

7.3.4 Custo unitário básico (Cub) é o custo de material e de mão de obra, por metro quadrado de construção idêntica à avalianda. Deverá ser obtido a partir das séries mensais de custos e índices do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), dos Sindicatos de Indústria de Construção Civil ou de revistas técnicas especializadas, acrescidos dos elementos de custo que advierem antes não figurem, como, por exemplo, fundações, elevadores e instalações especiais. A parcela relativa a benefícios e despesas indiretas é estimada pelo coeficiente do valor pleno (Kp) na expressão do item 7.3.2. Mencionar-se-á, sempre, a data do custo unitário básico utilizado e a sua origem ou fonte.

No caso de se usar os índices do SINAPI, que não incluem elevadores, fundações e instalações especiais, custo financeiro e administração, lucro do construtor e do incorporador, o orçamento por metro quadrado será dado pela seguinte expressão:

$$Of = \left[ \frac{Oel + (Ofc - Ofd) + OI}{Ab} \right] \times (1+Of)(1+Oad)(1+OI)$$

onde,

Cub = custo unitário básico publicado pelo SINAPI  
Oel = orçamento para elevadores  
Ofc = orçamento das fundações efetivamente usadas  
Ofd = orçamento das fundações diretas (Carca de 3% (três por cento) do Cub)  
OI = orçamento de instalações especiais  
Ab = área construída, calculada segundo os critérios da NB - 140  
Of = taxa de custo financeiro para o período de obras  
Oad = taxa de administração da empresa  
OI = taxa de lucro da empresa  
Of = orçamento final.

Exemplo: seja um projeto habitacional de 08 (oito) pavimentos (NB), apresentar um 02 (dois) quartos (Q2), primeiro piso apoiado no terreno (T), padrão normal (N), em determinada cidade, cujo custo indicado na Tabela publicada fosse Cr\$ 720/m<sup>2</sup>.

Suponhamos que a área total seja de 5000 m<sup>2</sup>, servida por um conjunto de elevadores cujo orçamento seja de Cr\$ 300.000; as fundações estejam orçadas em Cr\$ 400.000; as instalações especiais em Cr\$ 100.000. A obra deve durar 18 (dezoito) meses, com o capital empastado, em média 10 (dez) meses, a juros de 10% (dez por cento) ao ano.

$$Of = 10 \times \frac{0,10}{12} = 8,33\%$$

Se a empresa tiver um custo de administração de 10% (dez por cento) e obter um lucro de 15% (quinze por cento) e considerando o orçamento de fundações diretas como 3% (três por cento) do custo publicado:

$$Of = 0,03 \times 720 \times 5000 = 108000$$

O orçamento final por m<sup>2</sup> será:

$$Of = 720 \times \left[ \frac{300000 + (400000 - 108000) + 100000}{5000} \right] (1,0833)(1,10)(1,15)$$

$$Of = 1178,33$$

Para o cálculo do coeficiente de valor pleno, de um modo geral, poderá ser adotado o seguinte esquema de composição de custos, a ser atualizado pelo avaliador:



CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (Cub)		Cr5/m²
Elevadores	=	12% Cub
Administração e Lucro	=	25% Cub
1ª Sub-total	S =	1,37Cub
Despesas Legais	=	3% S
Despesas de Seguro	=	1% S
Despesas Financeiras	=	18% S
2ª Sub-total	Z =	1,20 S
	ou	Z = 1,844 Cub
Despesas Eventuais	=	5% Z
Despesas de Comercialização	=	1% Z
CUSTO UNITÁRIO TOTAL	ou	Cut = 1,14 Z
	ou	Cut = 1,874 Cub
COEFICIENTE DE VALOR PLENO	=	1,874

7.3.5 O valor de construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função da idade do imóvel e do estado de conservação, segundo o critério de ROSS-HEIDECHEK ou de G.B. DEI VECCHI-NERI.

O critério de NERI é dado pela expressão:

$$Fv = 1 - (1 - Kr) \frac{lim}{Ia} \quad \text{onde:}$$

Fv = fator de depreciação física e funcional  
 Kr = coeficiente de valor residual tabelado (ver Tabela 3)  
 lim = idade física e funcional do imóvel  
 Ia = vida útil provável do imóvel.

Para o critério de ROSS-HEIDECHEK, usar a Tabela 2 anexa, para obter o fator "K" e aplicar a expressão:

$$Fv = \frac{100 - k}{100}$$

7.3.6 Os padrões de acabamento serão os adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT): alto, normal e baixo.

Sempre que haja dúvida sobre o padrão de acabamento da construção avaliada, será adotada a custo unitário básico do padrão normal.

7.3.7 Ao valor de construção deverá ser acrescido a vantagem de colagem feita, de acordo com a Tabela do item 7.2.3, caso o coeficiente Kc correspondente à unidade acrescida do percentual tabelado para o caso em apreço.

7.3.8 Quando se tratar de avaliação de loja, o valor de construção obtido de acordo com a sistemática deste item deverá seguir o prescrito no item 7.4.11.

7.3.9 A expressão sintética do valor de beneficiária será dada por:

$$Vb = Kp \cdot Ab \cdot Cub \cdot Fd \cdot Fij \cdot Kct$$

Observe-se que o Fij assume o valor 1 (um) na expressão, quando não se tratar de loja.

7.4 Homogeneização dos Valores

7.4.1 Uma vez obtido o valor global à vista para cada um dos terrenos pesquisados, com as correções previstas no item 7.2.1, far-se-á a divisão de valor pela respectiva área, e aplicar-se-á o Fator de Fonte, para se obter a primeira indicação do valor (Vui) por m². Este valor deverá ser dividido pelo Fator de Homogeneização (Fh), para se obter a segunda indicação de valor (Vun) por m² homogeneizado, que será usada, de fato, para o cálculo do valor do imóvel avaliado.

7.4.2 Observe-se que o cálculo do valor do Fator de Homogeneização será feito, também, em duas etapas:

- a) na primeira etapa, se calculará o valor em função de um lote padrão, inclusive para o imóvel avaliado, com o uso dos modelos de definição dos fatores diante mencionados;
- b) a seguir, tomando-se como referência o coeficiente agregado de imóvel avaliando, serão corrigidos na mesma proporção os demais coeficientes dos imóveis pesquisados, isto se fará simplesmente, dividindo-se todos os coeficientes ou coeficientes agregados (Fh) referidos ao lote padrão, pelo valor do coeficiente do imóvel avaliando, o qual assim assumirá o valor de unidade.

7.4.3 A homogeneização dos valores pesquisados se fará através do fator Fh resultante do produto dos seguintes fatores:

- a) No caso de terrenos:
  - Fp - fator de profundidade
  - Ff - fator de frente ou testada
  - Ftr - fator de transposição de local
  - Ftm - fator de testadas múltiplas
  - Fat - fator de acidentação topográfica
- b) No caso de apartamentos, lojas, salas comerciais, vagas de garagem, casas, etc.:
  - Ftr - fator de transposição de local
  - Fp - fator de projeto

Fac - fator de acabamento  
 Fij - fator de loja  
 Fd - fator de depreciação física e funcional.

No caso de glebas urbanizáveis (casuals em princípio com área igual ou superior a 10.000 m², cujo aproveitamento econômico depende de parcelamento), sugere-se a aplicação do método involutivo.

7.4.4 Fator de Profundidade - Fp

Via-se corrigir a profundidade real do lote em questão (P) para aquela do lote-padrão(M). Esta correção se fará através da hipótese de HARPER-BERINNI, com a correção introduzida por MEDINOS-AZAMBUJA:

$$Fp = (P/M)^{1/2}$$

Considerar-se-á a área homogênea como incluída numa das seguintes categorias ou zonas abaixo, com respectivas profundidades e testadas de aproveitamento econômico eficiente:

ZONAS	CARACTERIZAÇÃO	PROFUNDIDADE (m)		TESTADA (m)
		Mínima	Máxima	
1	Residências isoladas, apartamentos e escritórios de alto padrão.	30	60	15
2	Apartamentos de padrão médio e comércio de densidade média.	25	50	10
3	Residências de padrão médio e comércio de densidade alta.	20	40	10
4	Residências de padrão modesto e comércio de densidade baixa e áreas de expansão urbana.	15	30	10

a) Terranos de uma testada.

Quando se tratar de terrenos de uma só frente, calcular-se-á para o terreno a profundidade equivalente (Peq), resultante da divisão de sua área (A) pela frente efetiva (Fef), que substituirá o valor de P.

- a.1) Caso a profundidade equivalente do sítio se insereja entre as profundidades mínima e máxima acima estabelecidas, o fator de profundidade (Fp) será mantido constante e de valor igual à unidade, não influenciando, portanto, o valor do m² unitário.
- a.2) Caso a profundidade equivalente seja inferior à profundidade mínima de zona, utilizar-se-á, na expressão acima, em lugar da profundidade padrão (M), o valor de profundidade mínima (Pmin), até o limite de 0,707, que será mantido para profundidades equivalentes menores que o metade de mínima:

$$Fp = (Peq/Pmin)^{1/2} \quad (\text{Limite: } Fp = 0,707)$$

b.3) Caso a profundidade equivalente seja superior à profundidade máxima de zona, utilizar-se-á, na expressão acima, em lugar da profundidade padrão (M), o valor de profundidade máxima (Pmax) como medida de comparação, até o limite de 0,707, que será mantido para profundidades equivalentes superiores ao dobro de máxima:

$$Fp = (Pmax/Peq)^{1/2} \quad (\text{Limite: } Fp = 0,707)$$

b) Terranos de Duas ou Mais Testadas

Quando se tratar de terrenos de duas ou mais testadas, dando para logradouros distintos, utilizar-se-á nos cálculos acima a testada do logradouro mais valorizado ou a melhor testada para um único logradouro.

7.4.5 Fator de Testada - Ft

Será determinado pela seguinte expressão:

$$Ft = (Tef/Tmin)^{1/4} \quad \text{onde,}$$

Tef - frente efetiva do terreno  
 Tmin - testada mínima de zona (Vide Tabela)

Sendo aplicada com Tef no intervalo de 0,5.Tmin a 2,0.Tmin, a expressão terá limites inferior e superior de 0,841 e 1,188 para testadas fora dos limites acima.

Para terrenos de mais de uma testada, adotar-se-á a testada mais extensa, uma vez que o coeficiente de homogeneização já prevê correções para terrenos com mais de uma testada.

No caso de terreno encravado, o fator de testada será assumido como valendo 0,70.

7.4.6 Fator de Transposição - Ftr

As informações para estimativa deverão, de preferência, ser obtidas no próprio trecho de logradouro ou em logradouros próximos. Não se admita o uso de informações fora da área homogênea em que se situe o trecho em questão. Estimando-se, dentro de área homogênea, para fins de transposição de valores, se utilize um fator que varie entre 0,80 e 1,30, a critério dos avaliadores, para distinguir trechos mais valorizados ou menos valorizados do que aquele em estudo.

Nas localidades que usem Plantas de Valores ou não, se houver uma informação confiável de valorização relativa dos logradouros,

elaborada pela prefeitura, far-se-á a relação entre o indicador de valor do trecho de logradouro do imóvel pesquisado para aquele do lote padrão:

$$F_{tr} = V_i/V_j$$

Quando, embora dentro de uma área homogênea, se utilizarem informações de quadras internas para inferir o valor de terrenos com teste para praia, aplicar-se-á o fator de correção de 1,30, na ausência de melhores informações. O mesmo fator será aplicado inversamente, quando se utilizar valores pesquisados de terrenos de praia para inferir os de quadras interiores.

#### 7.4.7 Fator de Testadas Múltiplas - F<sub>tm</sub>

Para terrenos com duas ou mais testadas, utilizar-se-á o fator de testadas múltiplas que é uma extensão de fator de esquina. Este fator poderá variar entre 1,15 e 1,30, sugerindo-se os valores abaixo:

- 1,15: para duas testadas;
- 1,25: para três testadas;
- 1,30: para quatro ou mais testadas.

#### 7.4.8 Fator de Acidentação Topográfica - Fat

É aplicável a terrenos que apresentem características de topografia acidentada que dificultam seu aproveitamento eficiente, assim entendidas as acotadas elevações e depressões, açúes e declives que exijam movimentação de terra, podendo ser usada a seguinte Tabela:

NATUREZA DA TOPOGRAFIA	Fat
- Terrenos acidentados	0,70
- Terrenos em aclive	0,80
- até 15%	0,80
- entre 15% e 30%	0,85
- mais de 30%	0,70
- Terrenos em declive	0,80
- até 15%	0,70
- entre 15% e 30%	0,80
- mais de 30%	0,80

Considera-se a posição em relação ao principal logradouro para fim de sua classificação como inclinação em aclive ou declive.

Outras aspectos topográficos podem ainda surgir, tais como o fato de o terreno estar situado acima ou abaixo do logradouro com consequência de aumento ou atenuação do valor, etc.

Todos estes casos deverão ser apreciados com base no conhecimento judicioso do avaliador.

#### 7.4.9 Fator de Projeto - F<sub>pj</sub>

É um fator pelo qual se procura comparar a qualidade do projeto e o seu funcionamento em relação ao imóvel avaliado, adotado como padrão 1,0. Estima-se que este fator possa variar no intervalo 0,80 e 1,10.

#### 7.4.10 Fator de Acabamento - Fac

Fator que procura homogeneizar os diferentes padrões de acabamento, inclusive o do imóvel avaliado. Poderá ser usada a Tabela 4 em anexo.

#### 7.4.11 Fator de Loja - F<sub>lj</sub>

Viz a distinguir imóveis comerciais de imóveis residenciais, atribuindo-se comercial um fator entre 2,5 e 3,5.

#### 7.4.12 Fator de Depreciação Física e Funcional - Fd

Tm por objetivo desvalorizar o imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Sugere-se a utilização do critério de Rossmeldecke da Tabela 2 ou o coeficiente de obsolescência de Mori, citados no item 7.3.5.

#### 7.4.13 Fator de Homogeneização - Fh

O fator de Homogeneização a ser aplicado será composto pelo produto dos fatores anteriores:

$$F_h = F_e \cdot F_{tr} \cdot F_{tm} \cdot F_{at} \text{ - para terrenos}$$

ou

$$F_h = F_{tr} \cdot F_{pj} \cdot F_{ac} \cdot F_{lj} \cdot F_d \text{ - para apartamentos, salas comerciais, lojas, casas, etc.}$$

#### 7.5 Aplicação dos Fatores Corretivos

Deverá ser adotados os procedimentos previstos no item 7.4.1 e 7.4.2.

Os fatores exemplificados nos itens anteriores não são exclusivos, podendo ser necessária a aplicação de outros, tais como, de erosão, natureza de solo etc.

Dentre estes, destacam-se alguns, a seguir.

a) FATOR DE RESTRIÇÃO LEGAL - É aplicável aos terrenos sobre os quais incidam restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias no caso de tombamento, utilizando-se os seguintes parâmetros:

NATUREZA DA RESTRIÇÃO	F <sub>rl</sub>
- Faixas "non edificandi" de qualquer natureza	0,10
- Projetos de alinhamento com recuo	0,30
- Imóveis tombados	0,70
- Zona de vida silvestre	0,10
- Unidade de conservação de natureza	0,10
- Reserva florestal	0,10
- Manguezais	0,10
- Zona de influência ecológica	0,80

b) FATOR DE PEDOLOGIA - quando tratar-se de solos pouco produtivos para construção, aplicar um fator igual a 0,80.

Os fatores que incidam apenas sobre uma parcela do terreno deverão assim ser aplicados, ou seja, apenas a área que sofre a restrição deverá ter seu valor por ela influenciado. Nesta caso, o fator corretivo total não será o simples produto dos vários fatores; o valor corrigido do terreno será então o somatório dos valores corrigidos de cada segmento que o compoem.

Os valores e critérios indicados poderão sofrer alteração para atender a peculiaridades. Em qualquer destes casos, a aplicação deverá ser devidamente fundamentada.

#### 7.6 Tratamento Estatístico dos Valores Pesquisados

A análise estatística dos valores V<sub>ih</sub>, obtidos pela homogeneização, é exigência de Normas S.078/80 de ABNT. A prática vem demonstrando que amostras corretamente homogeneizadas ajustam-se à distribuição normal, que é a adotada para a referida análise. Portanto, o primeiro teste a fazer-se é o de verificação de normalidade da amostra. Para tal, recomenda-se o critério de verificação de assimetria e curtose (achatamento).

Para isto, calcula-se:

$$a_1 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^3}{n \cdot s^3}, \quad e \quad a_2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^4}{n \cdot s^4} - 3, \quad \text{onde}$$

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}} \quad (\text{desvio padrão da amostra})$$

x<sub>i</sub> = elementos da amostra.  
 $\bar{x}$  = média aritmética da amostra.  
 n = número de elementos da amostra.

Numa distribuição normal a<sub>1</sub> = 0 e a<sub>2</sub> = 0. No teste de verificação, aplica-se um critério de tolerância. Calcula-se

$$G_{a_1} = \sqrt{\frac{6(n-2)}{(n+1)(n+3)}} \quad G_{a_2} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n+1)^2(n+3)(n+5)}}$$

$$\text{Se } |a_1| < 1,5\sqrt{a_1} \text{ e } |a_2 + \frac{6}{n+1}| < 1,5\sqrt{a_2} \text{ aceita-se}$$

a hipótese da normalidade.

$$\text{Se } |a_1| > 2\sqrt{a_1} \text{ ou } |a_2 + \frac{6}{n+1}| > 2\sqrt{a_2} \text{ rejeita-se}$$

a hipótese. Casos que não se acima exigem verificação complementar por outro critério.

Caso se verifique não ser normal a amostra, é preciso rever-se a homogeneização e, se necessário, substituir elementos suspeitos, até obter-se um resultado satisfatório.

Verificada a normalidade, pode-se aplicar um critério de rejeição de valores que se mostram muito desviados da média. O critério mais recomendável, especialmente para pequenas amostras (n < 30) é o de Chauvenet. Calcula-se para os elementos extremos, ou seja, os de maiores desvios absolutos da média, a relação

$$\frac{x_i - \bar{x}}{s} \quad \text{que deve ser menor ou igual ao desvio crítico,}$$

dado na Tabela 1 anexo, função do número de elementos da amostra, sendo:

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1}}$$

Ultrapassado o limite, pode-se rejeitar o valor em questão e, calculando nova média e desvio padrão, repetir o teste para os remanescentes.

Deve-se observar, entretanto, que nenhum critério estatístico obriga a rejeitar-se um elemento - eis apenas indica a possibilidade de tratar-se de um dado atípico, dada sua pequena probabilidade. Assim, a rejeição deve ser acompanhada de uma análise do avaliador sobre a conveniência de mantê-lo ou não o valor na amostra - afinal, valores pequenos ou grandes, desde que reais, também fazem parte do mercado.

Saneada a amostra, desde que o número mínimo de elementos seja 05 (cinco), estabelece-se o campo de arbitrio para o valor final, definido na supracitada norma como compreendido no intervalo de confiança máxima de 80% (oitenta por cento). É conveniente para isso adotar-se a distribuição "t" de Student, usando-se a expressão:

$$Lc = \bar{x} \pm \frac{t.s}{\sqrt{n-1}} \quad \text{onde:}$$

t = abscissa da distribuição de Student para o percentil 0,80, com (n-1) graus de liberdade (t0,80).

7.7 Resultado da Avaliação

Com base na faixa de tolerância dos valores acertos para o terreno e para os benfeitorias, considerado o valor de coisa feita, quando for o caso, por agregação dos mesmos se chegará ao valor de imóvel. Para facilitar a apresentação dos laudos, de sequência de cálculos e do resultado final indicado, são apresentados, em anexo, formulários estatísticos adequados à avaliação de imóveis da União.

TABELA - TRATAMENTO STATÍSTICO DA AMOSTRA

Nº DE ELEMENTOS ACERTOS NA AMOSTRA	STUDENT - t (VAL DE CORR. (t))	CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE OBSERVAÇÃO (MÉD. Cálculo)
5	1,80	-
6	1,94	-
7	1,99	1,99
8	1,99	1,99
9	1,99	1,99
10	1,99	1,99
11	1,97	1,99
12	1,96	2,00
13	1,96	2,00
14	1,96	2,00
15	1,94	2,00
16	1,94	2,00
17	1,94	2,00
18	1,93	2,00
19	1,93	2,00
20	1,93	2,00
21	1,93	2,00

(1) - A tabela já considera os valores de "t" para (n-1). Entre-se diretamente com o número de elementos acertos na amostra.

CRITÉRIO DE AJUSTAMENTO

$$R = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n} < \text{M. Crítico: aceita-se o valor de } x$$

STUDENT - LIMITE DE CONFIANÇA

$$R_{\text{Máx}} = \bar{x} + \frac{t.s}{\sqrt{n-1}}$$

$$R_{\text{Mín}} = \bar{x} - \frac{t.s}{\sqrt{n-1}}$$

TABELA - MÉTODO DE DEPRECIACAO BOM-HIBRIDO

IDADE EM PERCENTUAIS DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACAO			
	BOM	REGULAR	DEFICIENTE	REPAROS
2	1,00	3,81	19,3	89,1
4	2,00	4,90	19,9	89,6
6	3,18	5,82	20,7	90,1
8	4,32	6,79	21,6	90,6
10	5,50	7,80	22,6	91,2
12	6,72	8,87	23,6	91,8
14	7,98	10,0	24,6	92,4
16	9,28	11,3	25,7	93,0
18	10,6	12,6	26,9	93,6
20	12,0	14,2	27,9	94,2
22	13,4	15,6	28,1	94,9
24	14,9	17,0	28,3	95,6
26	16,4	18,5	28,5	96,4
28	17,8	20,0	28,9	97,1
30	19,6	21,8	29,1	97,8
32	21,1	23,1	29,4	98,6
34	22,8	24,7	29,9	99,4
36	24,8	26,4	30,1	99,9
38	26,2	28,1	30,6	99,9
40	28,0	29,9	31,9	99,9
42	29,9	31,6	33,6	99,7
44	31,7	33,4	34,9	99,6
46	33,6	35,2	36,8	99,6
48	35,5	37,1	37,2	99,4
50	37,5	39,1	38,9	99,4
52	39,5	41,9	39,8	99,3
54	41,6	43,9	40,1	99,3
56	43,7	46,1	40,9	99,3
58	45,8	47,8	41,8	99,3
60	48,0	49,3	37,4	99,3
62	50,2	51,6	36,2	99,4
64	52,6	53,7	33,1	99,5
66	54,9	55,9	33,9	99,6
68	57,1	58,2	34,9	99,7
70	59,5	60,6	36,9	99,9
72	62,2	62,9	39,9	99,9

74	64,4	65,9	70,9	99,1
76	66,9	67,7	72,9	99,3
78	69,4	70,2	74,9	99,9
80	71,9	72,7	77,1	99,7
82	74,6	75,3	79,2	99,9
84	77,3	77,9	81,4	99,2
86	80,0	80,5	83,6	99,6
88	82,7	82,2	85,9	99,9
90	85,5	85,3	88,1	99,1
92	88,3	88,9	90,4	94,6
94	91,2	91,4	92,9	99,9
96	94,1	94,2	95,1	97,2
98	97,0	97,1	97,6	99,9
100	100,0	100,0	100,0	100,0

TABELA - VIDA ÚTIL PROPOSTA E CONDIÇÃO DE TERRENO

TIPO DE IMPLANTACAO	TIPO DE CONSERVACAO			
	ALVENARIA DE TUAJO		ALVENARIA EM ARGAMASSA	
	Vida (anos)	Br	Vida (anos)	Br
- Casa isolada	50	0,15	50	0,30
- Casa de vila	40	0,15	45	0,30
- Apart. elevador	35	0,20	40	0,30
- Apart. elevador	30	0,20	35	0,30
- Casa. elevador	35	0,15	40	0,30
- Casa. elevador	30	0,15	35	0,30
- Loja	40	0,10	50	0,30
- Armazém	40	0,10	55	0,15
- Depósito	35	0,10	45	0,15
- Estações públicas	35	0,10	40	0,15
- Estação industrial	35	0,10	50	0,15
<b>CONSERVACAO DE TERRENO</b>				
- Modelo de tipo primitivo (não pintado)	30	0,10		
- Modelo de tipo moderno (pintado)	40	0,10		
- Barris ameados (paredes rebocadas e cobertas, cobertura de telhas)	30	0,10		
- Barris ameados (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)	25	0,10		
- Barris ameados (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)	20	0,10		
- Pisos-a-pique cobertos de telhas	25	0,10		
- Pisos-a-pique cobertos de sapé	20	0,10		

TABELA - FATOR DE AJUSTAMENTO - Faj

TIPUS	FATOR	NOTA
01. Apartamentos residenciais de padrão normal	0,50 a 0,90	0,65
02. Apartamentos residenciais de padrão alto	0,90 a 1,00	0,90
03. Apartamentos residenciais de padrão baixo	0,40 a 0,70	0,65
04. Lojas de frente de rua, shoppings e galerias com dupla fachada		
(depend. igual ou maior que 3,00 m) em pavimento nobre	2,50 a 4,50	3,50
05. Idem (sem 4); demais pavimentos nobres	1,50 a 2,50	2,00
06. Lojas de frente de rua em prédios antigos	1,50 a 2,50	2,00
07. Lojas de galeria de baixa padrão	1,00 a 1,25	1,13
08. Salas comerciais em edifícios de alto padrão	1,30 a 1,50	1,40
09. Idem (sem 8); edifícios de padrão inferior	0,50 a 0,90	0,70
10. Sobrelajes e Juntas (mezzaninos)	1,10 a 1,50	1,30
11. Lojas de subsolo	0,80 a 1,20	1,00
12. Sobrados em prédios antigos, uma unidade (1º)	0,30 a 0,90	0,35
13. Idem (sem 12); 2 lajeas (2º)	0,30 a 0,90	0,35
14. Depósitos, armazéns e garagens	0,30 a 0,50	0,40

Nota: (01) - Situação penúltima: sala comercial de padrão normal de construção com banheiros privativos, sem garagem (Faj = 1,00).

(02) - Crítico: tabela elaborada pelo Eng. Francisco Alves Gomes Jr.

FORMULÁRIO DE MATEMÁTICA FINANCEIRA

Notação:  
 P = presente, valor atual  
 S = soma de todas as prestações  
 I = soma de juros  
 n = número de prestações de capitalização  
 S = soma de todas as prestações  
 R = pagamento de uma única unidade  
 Obs.: os símbolos adotados são os mesmos em matemática financeira e são dados em conformidade com as unidades nas fórmulas usadas de利息, no campo de moedas.

DADOS	ACHAR	FÓRMULA	FATOR
P, i, n	S	$S = P \frac{(1+i)^n}{i}$	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{P} \right)}{\log(1+i)}$
S, i, n	P	$P = S \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{P} \right)}{\log(1+i)}$
S, P, n	i	$i = \sqrt[n]{\frac{S}{P}} - 1$	
S, P, i	n	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{P} \right)}{\log \left( \frac{S}{P} \right)}$	
P, i, n	S	$S = P \frac{(1+i)^n - 1}{i}$	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{P} \right)}{\log(1+i)}$
S, i, n	R	$R = S \frac{i}{(1+i)^n - 1}$	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{R} \right)}{\log(1+i)}$
S, P, i	n	$n = \frac{\log \left( \frac{S}{P} \right)}{\log \left( \frac{S}{P} \right)}$	

$P_n$	$P$	$P = P \times a \frac{1 - a^{-n}}{1 - a}$	$\frac{a^{-n}}{1 - a} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$
$F_n$	$F$	$F = P \times a^{-1} \frac{1 - a^{-n}}{1 - a}$	$\frac{a^{-n}}{1 - a} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$
$P_n$	$n$	$n = \frac{\log(1 - P/F)}{\log(1 + i)}$	
$S_n$	$S$	$S = S \times a \frac{1 - a^{-n}}{1 - a}$	$\frac{a^{-n}}{1 - a} = \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$
$S_n$	$n$	$n = \frac{-1 - \frac{S}{P}}{1 + i} \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$	
$S_n$	$S$	$S = S \times a^{-1} \frac{1 - a^{-n}}{1 - a}$	$\frac{a^{-n}}{1 - a} = \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$
$S_n$	$n$	$n = \frac{-1 - \frac{S}{P}}{1 + i} \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$	
$P_n$	$P$	$P = P \times a \frac{1 - a^{-n}}{1 - a}$	$\frac{a^{-n}}{1 - a} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$
$P_n$	$n$	$n = \frac{-1 - \frac{P}{S}}{1 + i} \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$	

MINISTÉRIO DA FAZENDA

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PRDLC

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL - TERREIRO RFP Nº

1.2

1. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

1.1  Lote Urbano  Bloco Urbanizável

1.3 DIMENSÕES (Especificar todas contêdo e espaço)

Polígono \_\_\_\_\_ m Área \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Fração Ideal \_\_\_\_\_

1.4 CONFRONTAÇÕES (Especificar contêdo espaço)

1.5 SITUAÇÃO NA QUADRA

Meio da Quadra  Meio de uma frente  Frente p/ o mar  Quilada Total  Não

1.6 TOPOGRAFIA

Plano  Alinhado  Inclinado \_\_\_\_\_ %

Máximo nível do logradouro  Abaixo do logradouro  Acima do logradouro

Regularizado  Regular plano  Não regular

1.7 SOLO

Favela  Ruído  Inocuidade  \_\_\_\_\_

1.8 PORTURAS MUNICIPAIS PARA APROVEITAMENTO EFICIENTE

Área Res. Adm. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Reserva Florestal \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Servidão \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Área Total Edif. Até \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Área \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Inocuidade \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Abastecimento: Frente \_\_\_\_\_ m Furo \_\_\_\_\_ m Lateral \_\_\_\_\_ m Taxa de ocup. máx. \_\_\_\_\_ %

Estatuto: número de parâmetros \_\_\_\_\_ no sistema de \_\_\_\_\_ m

1.9 PLANO DIRETOR

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

2.1 SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS

Paralelepípedo  Pavimento  Calça e Bueiro

Sinalização Pública  Rede Elétrica  Rede Saneado

Rede de Água  Rede de Esgoto  Rede Pluvial

Linhas Públicas  Telêfones

Outros de Lote  Transp. C/ab. Públ.

2.2 MELHORAMENTOS LOCAIS

Enxada  Povo de Bujão  Cimento  Buro  Área de Lote

2.3 ZONEAMENTO MUNICIPAL

Residencial  Comercial  Industrial  \_\_\_\_\_

3. OUTRAS INFORMAÇÕES

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PRDLC

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA - RFP Nº

1.1

PROPRIETÁRIO - UNIÃO FEDERAL

CONCURRENÇÃO -

Atividade  Paralela  Rec. Interior

Próp. Nacional  Não  Marginal

Bairro \_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_ Complemento \_\_\_\_\_

Bairro / Distrito \_\_\_\_\_ Município \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ÁREA TERREIRO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ÁREA CONSTR. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

(Terreno e Benefícios)

(Preço/m<sup>2</sup> no caso de concessão)

W. P. Nº \_\_\_\_\_ RNF \_\_\_\_\_ OF. - LV. \_\_\_\_\_ - RLS \_\_\_\_\_ MATRÍC. \_\_\_\_\_

OUtras INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

VALOR ENQUADRADO

Terreno C&B \_\_\_\_\_ Benefícios C&B \_\_\_\_\_ Total C&B \_\_\_\_\_

(Valor Total por Bônus)

DADOS SOBRE OS AVALIADORES

Nome \_\_\_\_\_ CREA Nº \_\_\_\_\_ ART \_\_\_\_\_

Lote \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

Ass. Resp. CREA nº \_\_\_\_\_ De Acordo \_\_\_\_\_

Chefe da Divisão de Avaliação - CREA nº \_\_\_\_\_

VALOR DO DEBENHO DA OPU /

Lote \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_ Ass. \_\_\_\_\_

MINISTÉRIO DA FAZENDA

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PRDLC

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL - TERREIRO RFP Nº

1.2

4. CROQUI

MINISTÉRIO DA FAZENDA

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PRDLC

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL - BENEFITÓRIA RFP Nº

1.2

5. CARACTERÍSTICAS DA BENEFITÓRIA

5.1 DENOMINAÇÃO SINTÉTICA

5.2 EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

ÁREA DE CONSTRUÇÃO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

USO  Residencial  Comercial  Industrial  Misto

ESTRUTURA  Concreto  Tijolo  Alvenaria  Madeira

CUBERTURA  Laje  Tel. Barro  Fibrocimento  Ch. Metá.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA**

PROC.

## CÁLCULOS COMPLEMENTARES

E.6

DADOS TÉCNICOS DO TERRENO	
ÁREA DO TERRENO TOTAL (At)	m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO DA UNIÃO (Au)	m <sup>2</sup>
CORFICIENTE $r$ (Au / At)	
FRAÇÃO IDEAL (i)	
VALOR DO m <sup>2</sup> DO TERRENO (Vt)	

  

AVALIAÇÃO DO TERRENO (VALOR DO DOMÍNIO PLENO)	
VALOR	FÓRMULAS
Valor Total	$Vt = At \times Vt$
DOMÍNIO PLENO DA UNIÃO	$Vu = Vt \times r$
Valor do Terreno da União em	$Vu = Vt \times r$
Valor do Terreno Ideal	$Vu = Vt \times r \times i$

  

TAXA DE OCUPAÇÃO = <input type="checkbox"/> 0,20 <input type="checkbox"/> 0,30 %	FORO = 0,005 x Vu
T.O. = <input type="checkbox"/> 0,20 <input type="checkbox"/> 0,30	FORO =
AVALIAÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DO TERRENO DA UNIÃO	
DOMÍNIO ÚTIL DA UNIÃO	$Vu = Vu \times 0,20$
AVALIAÇÃO DA BENEFITÓRIA (CONSTRUÇÃO)	
VALOR TOTAL DA BENEFITÓRIA	Vb
VALOR PROPORCIONAL DA BENEFITÓRIA	$Vb = Vu \times r$
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELA DELIBERAÇÃO	
VALOR TOTAL	$Vt = Vu + Vb$
VALOR PARA FINS DE LAUDO	$Vt = Vu + Vb$
REVALUO DO LAUDO	
VALOR DE REVALUO DO IMÓVEL	$Vr = Vu + FAM$
VALOR DO LAUDO CALCULADO PELA DELIBERAÇÃO	$L = 0,85 \times Vu$
VALOR DO LAUDO RECOLHIDO EM	LR
FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO LAUDO RECOLHIDO	FAM
VALOR ATUALIZADO DO LAUDO RECOLHIDO	$LAT = LR + FAM$
DIFERENÇA DE LAUDO	A COBRAR (D > 0) A RESTITUIR (D < 0)
Local _____ Data ____/____/____ Ass. Resp. CREA nº _____ De Acordo _____  _____ Chefe de Divisão/Seção - CREA nº _____  VOTO DO DELEGADO DA DRU / Local _____ Data ____/____/____ Ass. _____	

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA**

PROC.

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E CONCLUSÕES

E.6

VALOR FINAL INDICADO	UNITÁRIO	TOTAL
- TERRENO	R\$ _____	R\$ _____
- BENEFITÓRIAS	R\$ _____	R\$ _____
TOTAL DO IMÓVEL	R\$ _____	R\$ _____
Local _____ Data ____/____/____		
Ass. Resp. CREA nº _____ De Acordo _____		
_____		
Chefe de Divisão/Seção - CREA nº _____		
VOTO DO DELEGADO DA DRU /		
Local _____ Data ____/____/____ Ass. _____		

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

## INSTRUÇÕES PARA O PREENCHIMENTO

As informações abaixo se destinam a facilitar a utilização dos formulários padronizados para a preparação dos Laudos de Avaliação Técnica dos Imóveis da União. Apenas foram destacados os itens ou elementos que não são considerados auto-explicáveis, podendo levar a alguma dúvida na sua aplicação.

## F.1 - SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA

**DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL** - Destina-se a caracterizar o imóvel para fins de transcrição e edital de leilão público, quando for o caso. Descreva o terreno e suas benfeitorias principais, resumidamente. Uma especificação mais detalhada constará dos F.2 e F.3.

**ÔNUS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL** - Incluem os ônus reais, os judiciais e extra-judiciais. Para melhor orientação dos interessados na arrematação do imóvel, indicar se o imóvel está ocupado, com ou sem contrato, quando for o caso.

## F.2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

**1.3 DIMENSÕES** - Quando alguma das dimensões assinaladas for formada por mais de um segmento de reta ou de curva, indicar neste item as dimensões resultantes do somatório das medidas dos referidos segmentos. Numerar os lados no croqui, e transcrevê-los aqui com as respectivas medidas.

**1.4 CONFRONTAÇÕES** - No caso acima indicado, mencionar os vários segmentos que fazem as confrontações. Caso necessário, utilize o espaço no ITEM 3 - Outras informações, ou o verso do formulário para melhor caracterização do terreno.

**1.5 INCLINAÇÃO** - Em princípio, a inclinação será positiva, indicando-se no formulário com o sinal (+), se o terreno for em acive em relação ao logradouro principal e (-) em caso contrário.

**1.6 INVESTIDURA** - É a incorporação a uma propriedade de uma área de terreno do patrimônio municipal adjacente à mesma propriedade, que não possa ter utilização autônoma, com a finalidade de permitir a execução de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela municipalidade.

**1.8 PLANO DIRETOR** - Informar quais incidências que estimulam ou restringem uma edificação.

## F.3 - CARACTERIZAÇÃO DAS BENEFITÓRIAS

## 4.2 EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

**PAORIO** - Usar a conceitualização da NB-140.

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO** - As classes aqui mencionadas são aquelas indicadas no método de depreciação Ross-Heidecke, porém podem ser interpretadas sem recursos, pelo método.

**VALOR DE SALVADO** - É o valor apurado com a venda do material resultante de uma demolição, descontado o custo da demolição. Tem o sentido de valor residual.

**IDADE AFARENTE** - Aquela que é percebida pelo avaliador como a de existência da benfeitoria. Naturalmente, havendo uma indicação precisa de data de construção, indicar a idade real, fazendo menção ao fato.

**IDADE REMANESCENTE ESTIMADA** - Corresponde ao número de anos que o avaliador supõe que a benfeitoria poderá ainda ter de vida útil. Observa-se que, com sucessivos reparos, um imóvel poderá ter dilatada a sua vida útil.

**4.3 EDIFICAÇÕES SECUNDÁRIAS** - Informar o tipo de cada edificação secundária existente (cozinha, garagem, casa de banheiro, oficina, depósitos, quadras de esportes, etc.), tendo em vista possíveis custos diferenciados de construção.

Havendo mais de uma edificação que pelo seu porte ou outra característica mereça ser classificada como "principal", poderão ser usados outros formulários F.3 para a descrição pormenorizada das mesmas.

## F.4 - PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

As informações constantes deste formulário são aquelas usualmente fornecidas para compradores e se destinam a levantar dados comparativos para confronto com o imóvel avaliando. Os itens não precisam ser necessariamente todos preenchidos, subordinando-se ao caso em espécie (ex.: terreno sem benfeitorias). Alguns dos elementos indicados serão convenientes para a homogeneização de valores.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - Quando o preço não for dado à vista, indicar as condições de venda (entrada, prestações, prazo).

**PREÇO** - Indicar o valor nominal do preço.

**PREÇO À VISTA GLOBAL** - Indicar o valor do preço à vista, tendo em conta as condições de venda, aplicando-se para isto as transformações indicadas na matemática financeira. Indicar também o preço à vista por metro-quadrado. Informar, quando usada, a taxa de capitalização adotada para o cálculo do preço à vista, bem como a taxa de atualização monetária, quando aplicada.

**F.5 E F5A - HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO TÉCNICA**

O avaliador usará estes formulários, em quantas vias forem precisas, para desenvolver sua metodologia de avaliação, utilizando os métodos preconizados pela ABNT e pela SPU.

**F6 - CÁLCULOS COMPLEMENTARES**

Destina-se ao cálculo de foros, taxas de ocupação e laudêmio. Os quadros que o compõem são, praticamente, cópias das existentes na FATE. Portanto, procurar instruções detalhadas nos Anexos ao CAPÍTULO III.

Para revisão de laudêmio, se for necessário obter valores do ME anteriores à data da avaliação, poderão ser utilizados os constantes da tabela de valores de época.

**F6A - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E CONCLUSÕES**

Utilizar o formulário para quaisquer informações que o avaliador ainda julgue pertinente fazer e para concluir a respeito do valor atribuído ao imóvel, que deverá ser transcrito no F.1.

**CAPÍTULO III  
AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA**

**8. INTRODUÇÃO**

Entendem-se como expeditas as avaliações feitas visando à cobrança de taxas de ocupação, foros e laudêmio, que não requerem o rigor preconizado para avaliações de precisão, tais como constam das Normas da ABNT, mas que, no âmbito da SPU, devem seguir o prescrito neste Manual.

Notem-se estes procedimentos os seguintes princípios:

- a) permitir a avaliação de grande quantidade de imóveis;
- b) dispensar sempre que possível a vistoria;
- c) reduzir a quantidade dos dados que conduzem ao valor avaliado;
- d) obter um valor do imóvel condizente com as finalidades da avaliação e coerente com a realidade do mercado imobiliário.

A avaliação, apesar de ser expedita, não deixa de determinar o valor de mercado do imóvel, apenas com menos rigor que nos avaliações de precisão.

**9. ELEMENTOS PARA AVALIAÇÃO EXPEDITA**

9.1 Serão utilizadas as medidas do terreno constantes de planta topográfica ou fotogramétrica com as seguintes características:

- a) escala entre 1:200 e 1:2000;
- b) vinculação a sistema de coordenadas geográficas, UTM ou coordenadas locais, devendo neste último caso haver amarração a pontos de referência geográficos notórios da região (rios, estradas, pontes, edificações etc.);
- c) indicação do norte magnético;
- d) dimensões, áreas e confrontações do terreno.

9.2 Tratando-se de ilha, a planta deverá obrigatoriamente estar referida à Carta Náutica editada pelo Ministério da Marinha.

9.3 A planta de localização do terreno, referida no item 9.1, deverá ser anexada, ainda que em forma de encarte, a respectiva planta de situação, em escala compatível com as dimensões do imóvel.

9.4 Havendo benfeitorias, deverá ser anexada planta baixa da(s) construção(ções), na escala 1:50 ou 1:100, consignando a área total da(s) mesma(s) e do terreno.

9.5 Devem acompanhar as plantas os respectivos memoriais descritivos do terreno e das benfeitorias contendo:

- a) descrição pormenorizada dos limites, com dimensões, direções e confrontações;
- b) descrição das benfeitorias, com área útil das diversas dependências e total das construções, (idade provável) tipo de acabamento e outros dados necessários à perfeita caracterização das mesmas.

9.6 As plantas e respectivos memoriais descritivos deverão ser obrigatoriamente datados e assinados por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, bem como pelo interessado.

9.7 Caso se trate de loteamento, acrescentar a respectiva planta aprovada pelo município, aí constando o devido registro.

9.8 Para subsidiar a avaliação das benfeitorias, devem ser apresentadas os seguintes jogos de fotografia em cores:

- a) 04 (quatro) fotografias, tamanho 9x12, tomadas de cada canto, em diagonal, de forma que os prolongamentos das visadas se cruzem;
- b) 03 (três) fotografias tamanho 9x12, tiradas do logradouro de acesso, tomadas uma de frente e uma de cada lado a 45º (quarenta e cinco graus).

9.9 Todas as fotografias deverão estar identificadas, datadas e assinadas no verso pelo mesmo profissional que assinar a respectiva planta e memorial descritivo.

9.10 Na impossibilidade de obter-se as plantas e fotografias referenciadas, serão coletados os dados necessários à avaliação através de vistoria, obedecendo as instruções em vigor na SPU.

9.11 O valor unitário por metro quadrado do terreno, função de sua localização, será obtido da Planta de Valores Genéricos, organizada de acordo com o CAPÍTULO IV.

9.12 Para a estimativa do valor das benfeitorias, será utilizada a Tabela de Avaliação de Edificações, prevista na Instrução Normativa Nº 01/93 da SPU, que fornece o custo por metro quadrado diferenciado por padrões de acabamento e regiões.

9.13 Na ausência dos elementos citados nos dois itens anteriores, poderá ser aplicado qualquer um dos métodos de avaliação de precisão, com as simplificações convenientes.

**10. METODOLOGIA PARA LOTES URBANOS**

- 10.1 O valor do terreno é função:
  - a) da área obtida da planta (Item 9.1);
  - b) do valor do metro quadrado obtido da Planta de Valores Genéricos para a respectiva seção do logradouro (Item 9.11);
  - c) das características particulares do imóvel (Item 10.5)

10.2 Quando o lote possuir mais de uma testada, será adotado o valor de metro quadrado do logradouro, servidão ou outro acesso mais valorizado.

10.3 O valor do metro quadrado das servidões poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) dos atribuídos aos logradouros que deem acesso a elas.

10.4 Os loteamentos ou condomínios, que ainda não estiverem com todos os lotes ou frações ideais registrados individualmente na SPU, serão avaliados como um lote urbano único, calculando-se, quando necessário, a parte correspondente ao lote ou fração ideal.

10.5 Para melhor caracterizar o imóvel, são usados fatores multiplicativos de valorização e desvalorização, em função de situações particulares, desde que estas já não estejam consideradas na estimativa de valor genérico do local. Estes fatores, aqui chamados corretivos, são os mesmos usados na homogeneização, listados no item 7.4, sendo válidos as observações do item 7.5.

O fator corretivo total - Fc - é a produto dos fatores corretivos efetivamente necessários à correta avaliação de lote.

**11. METODOLOGIA PARA GLEBAS URBANIZÁVEIS**

11.1 Na avaliação de gleba urbanizável, o segmento de área com frente ou testada para logradouros públicos, servidões, praias marítimas, lacustres ou fluviais, e com profundidade igual à de um lote urbano municipal, deverá ser calculado à parte do restante da gleba. Este segmento será avaliado como lote urbano e seu valor será adicionado ao da área remanescente para calcular-se o valor total de gleba.

11.2 O valor de parte remanescente da gleba urbanizável é obtido pelo produto de sua área pelo valor do metro quadrado de lote urbano que lhe seja homólogo, multiplicado pelo fator de gleba Fg, dada pela expressão seguinte, para valores entre 1 e 100 ha, e listada na Tabela abaixo:

$$Fg = 1 - 0,375 \times \log A \dots \dots \dots A = \text{área, em hectares}$$

ÁREA (ha)	FATOR (Fg)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR (Fg)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR (Fg)
10.000	1,00	44.000	0,76	140.000	0,57
15.000	0,92	46.000	0,75	150.000	0,55
18.000	0,90	48.000	0,75	180.000	0,53
20.000	0,89	50.000	0,74	200.000	0,51
22.000	0,87	55.000	0,72	250.000	0,49
24.000	0,86	60.000	0,71	300.000	0,48
26.000	0,84	65.000	0,70	350.000	0,46
28.000	0,83	70.000	0,68	400.000	0,44
30.000	0,82	75.000	0,67	450.000	0,43
32.000	0,81	80.000	0,66	500.000	0,38
34.000	0,80	85.000	0,65	600.000	0,33
36.000	0,79	90.000	0,64	700.000	0,31
38.000	0,78	95.000	0,63	800.000	0,29
40.000	0,77	100.000	0,62	900.000	0,27
42.000	0,77	120.000	0,60	1.000.000	0,25

11.3 Em princípio, se, excluído o segmento citado no item 11.1, a área for inferior a 01 (um) hectare, não será utilizado o fator de gleba, procedendo-se como para terrenos urbanos.

11.4 Se necessário, serão aplicados fatores corretivos conforme estabelecido no item 10.5.

**12. METODOLOGIA PARA TERRENOS INDUSTRIAIS**

12.1 São aqueles utilizados ou preparados para a finalidade produtiva "lato sensu" de caráter industrial, tais como fábricas, instalações industriais, depósitos, armazéns, "shopping", supermercados, instalações de apoio à pesca e clubes de serviços náuticos.

12.2 Tais terrenos serão avaliados segundo a mesma metodologia aplicada a glebas urbanizáveis, porém sem destaque de área frontal a logradouros.

13. METODOLOGIA PARA GLEBAS RURAIS

13.1 Área rural é aquela localizada fora de zona urbana, assim definida pelo município em que se localiza, cujo aproveitamento eficiente para fins rurais independe de parcelamento.

13.2 Há que se distinguir três casos, que conduzem a procedimentos diversos:

- a) a propriedade da União se constitui em uma unidade rural definida, produtiva ou não; a avaliação será feita segundo a metodologia indicada para propriedades rurais, apenas adequando o nível de precisão, às conformidades com a NBR 0739 da ABNT;
- b) a propriedade da União é caracterizada a partir da linha de proamar média de 1931; neste caso, é possível e desejável adotar-se uma metodologia de avaliação em massa, semelhante à usada para confecção da planta de valores genéricos urbana, com as adaptações que se fizerem necessárias; cada porção de terra será avaliada como os lotes urbanos, no que for aplicável;
- c) a propriedade da União é definida a partir da linha média de enchentes ordinárias; tomar o valor unitário que for atribuído à propriedade alodial linear.

14. METODOLOGIA PARA ILHAS

14.1 Tratando-se de avaliação de terrenos que se situem em ilhas, o procedimento será idêntico ao adotado para os imóveis continentais, conforme sua natureza.

14.2 No caso de pequenas ilhas, a serem avaliadas como um todo, não se aplicam os procedimentos de avaliação em massa (planta de valores genéricos), devendo-se optar por uma avaliação individualizada, adequada a cada caso em particular.

15. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

15.1 A metodologia aqui prevista aplica-se apenas a construções. Outras benfeitorias deverão ser avaliadas segundo métodos próprios, condizentes com sua natureza.

15.2 O valor da construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função de sua idade e valorizado pela vantagem da coisa feita.

15.3 O custo de reprodução será calculado conforme a expressão do item 7.3.2, adotando-se para o coeficiente de valor pleno um valor entre 1,3 e 1,8, a ser estimado conforme as condições peculiares do imóvel, podendo-se para tal seguir o roteiro previsto no item 7.3.4.

15.4 O custo unitário básico, composto basicamente do custo de mão de obra e de material, será retirado de Tabela de Avaliação de Edificações, citada no item 9.12.

15.5 Havendo dúvida quanto ao padrão de acabamento da edificação, para fins de determinação do custo unitário básico, deverá ser adotado o padrão normal.

15.6 A idade de construção, real ou estimada, para efeito do cálculo de depreciação, será no máximo de 50 (cinquenta) anos para construção de alvenaria, 30 (trinta) anos para construção de madeira e 20 (vinte) anos para construção de barro, taipa, pau-a-pique, adobe etc.

15.7 O fator de depreciação por idade, a ser multiplicado pelo custo de reprodução, é dado pela expressão:

$1 - Ftc \times Iap$  onde:

- Iap - idade da edificação em anos
- Ftc - fator devido ao tipo de construção, que assume os seguintes valores:
  - Ftc = 0,018 - construção em alvenaria, com ou sem estrutura.
  - Ftc = 0,027 - construção em madeira
  - Ftc = 0,040 - construção em barro, taipa, pau-a-pique, adobe etc.

15.8 A vantagem da coisa feita será estimada pelo coeficiente Kcf, de acordo com a Tabela constante do item 19.4.3.7.

15.9 Quando a construção avaliada for unidade em condomínio de qual não se conheça a área de construção total, considerar-se-á um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre a sua área real de construção privativa, para fins de cálculo do seu valor.

15.10 Quando se tratar de avaliação de loja, o valor obtido de acordo com a sistemática aqui preconizada deverá ser multiplicado por 03 (três), a título de valorização comercial.

16. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por imóvel entende-se o terreno mais as benfeitorias (construções) nele existentes. Seu valor será então obtido pela soma do valor do terreno mais o da benfeitoria, calculados conforme previsto neste Manual.

17. FORMALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO EXPEDITA

A avaliação será formalizada através do preenchimento obrigatório de FOLHA DE AVALIAÇÃO-TÉCNICA EXPEDITA - FATE, que também se constituirá em laudo de avaliação e cujo modelo e instruções de preenchimento encontram-se a seguir.

MINISTÉRIO DA FAZENDA		FOLHA DE AVALIAÇÃO		IMP. Nº	
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - SPU		TÉCNICA EXPEDITA		PROCESSO Nº	
DPU /		F. A. T. E		Fls.	
TIPO DE LOGRAD.		LOGRADOURO		NÚMERO	
COMPLEMENTO		BARRIO / DISTRITO			
LOCALIZAÇÃO		MUNICÍPIO		CEP	
URBÁRIO				UF	
				TELEFONE	
CROQUI DO TERRENO			DADOS TÉCNICOS DO TERRENO		
			ÁREA DO TERRENO TOTAL (At) m <sup>2</sup>		
			ÁREA DO TERRENO DA UNIÃO (Au) m <sup>2</sup>		
			COEFICIENTE (Au / At)		
			FRAÇÃO IDEAL (fi)		
			ÁREA DO RESTANTE DE GLEBA (A1) m <sup>2</sup>		
			ÁREA DO RESTANTE DE GLEBA (A2) m <sup>2</sup>		
			FATOR DE GLEBA (fg)		
			FATOR CORRETIVO TOTAL (Fct)		
			Fct =		
			VALOR DO m <sup>2</sup> DO TERRENO (Vg)		
			LOTE URBANO		
			GLEBA		
			ÁREA RURAL		
representada da planta de Fls.			CÓDIGO		
			VALOR		
			DATA		
Data de referência de avaliação: / /			CL		
DADOS DO AVALIADOR			CL 1		
			CL 2		
			CL 3		
			CL 4		
Nome:			CREA:		
Matrícula:					
AVALIAÇÃO DO TERRENO (VALOR DO DOMÍNIO PLENO)					
FÓRMULAS RESULTADOS					
LOTE URBANO		Valor Total		Vn = At x Vg + Fct	
GLEBA URBANIZÁVEL		Valor de A1		VA1 = A1 x Vg + Fct	
		Valor de A2		VA2 = A2 x Vg + Fg + Fct	
A2 < 10.000 m <sup>2</sup>		Valor Total		Vn = VA1 + VA2	
A2 < 10.000 m <sup>2</sup>		Valor Total		Vn = Vg (A1 + A2) + Fct	
ÁREA RURAL		Valor Total		Vn = Au x Vg + Fct	
DOMÍNIO PLENO DA UNIÃO		Valor de Terreno de União ou Valor de Fração Ideal		Vu = Vn x r	
TAXA DE OCUPAÇÃO =		<input type="checkbox"/> 0,02		FORO = 0,06 x Vu	
		<input type="checkbox"/> 0,03		FORO =	
T.O. =					
AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)					
ÁREA DA BENFEITORIA (Ab) m <sup>2</sup>		IDADE DA BENFEITORIA (Iap)		TIPO DE ACABAMENTO	
DADOS		BENFEITORIA (Iap)		VALOR DO m <sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO (Cub)	
				Fonte: / /	
				Data: / /	
CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA FÓRMULAS RESULTADOS					
CUSTO DE REPRODUÇÃO					
FATOR DE DEPRECIAÇÃO		MATERIAL		Cn = Iap (Ab x Cub)	
POR IDADE		ALVENARIA		Fd = 1 - 0,018 x Iap	
		MADEIRA		Fd = 1 - 0,027 x Iap	
		BARRO ARMADO		Fd = 1 - 0,040 x Iap	
FATOR DA COISA FEITA (Tabelado)				Kcf	
FATOR DE CONDOMÍNIO				Fct = 1,2	
FATOR DE VALORIZAÇÃO COMERCIAL (Laja)				Fj = 3	
VALOR DA BENFEITORIA				Vn = Cn x Fd x Kcf x Fct x Fj	
VALOR PROPORCIONAL DA BENFEITORIA				Vbp = Vn x r	
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELA DEPRECIAÇÃO					
VALOR TOTAL				Vn = Vn + Vbp	
VALOR PARA FINS DE LAUDEMÍNIO				Vlp = Vn + Vbp	
REVALOR DO LAUDEMÍNIO					
VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL				Vr = Vlp x FAMI	
VALOR DO LAUDEMÍNIO CALCULADO PELA DEPRECIAÇÃO				L = 0,06 x Vr	
VALOR DO LAUDEMÍNIO RECOLHIDO EM				LR	
FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO LAUDEMÍNIO RECOLHIDO				FAM	
VALOR ATUALIZADO DO LAUDEMÍNIO RECOLHIDO				LAT = LR x FAM	
DIFERENÇA DE LAUDEMÍNIO		A CORRIGIR (D > 0)			
D = L - LAT		A RESTITUIR (D < 0)			
OBSERVAÇÕES					
Assinatura do Avaliador					
Data					
De acordo					
Chefe de Divisão/Seção - CREA nº		Data de Avaliação		Voto do Delegado	
				Data	



**FOLHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA - FATE**  
**INSTRUÇÕES PARA O PREENCHIMENTO**

**CAMECALHO**

Destina-se aos dados identificadores do imóvel bem como do seu usuário (ocupante ou fideiúta).

Nela deve ainda constar o número do processo na SPU que trata do assunto que será a avaliação.

O quadro "Fls" destina-se à numeração de folhas quando a FATE for anexada ao respectivo processo.

**CROQUI DO TERRENO**

Deve ser reproduzida esquematicamente a planta do imóvel com suas dimensões expressas, separando-se o terreno da União do alodial, se houver, e fazendo constar a Linha de Preser Média de 1931 (LPM) e a Linha Limite de Terrenos de Marinha (LLM) ou a Linha Média de Enchentes Orlanárias (LMEO), quando for o caso, mesmo que presumidas.

**DADOS TÉCNICOS DO TERRENO**

**Área do Terreno Total - Att**

Refere-se ao total do terreno avaliando e é retirada da planta do terreno obtida mediante vistoria.

**Área do Terreno da União - Atu**

É obtida da planta do terreno, após lançar-se sobre a mesma o limite de terrenos de União, em geral configurado a partir da LPM ou de LMEO. Em terrenos de formato irregular, o cálculo da área deve ser feito pela somatória de áreas geométricas regulares que decomponham a área total.

**Coefficiente - r**

É a relação entre a área da União e a área total;  $r = \text{Atu}/\text{Att}$ .

**Fração Ideal - FI**

Destina-se a discriminar a fração ideal do terreno avaliando em relação a um condômino de qual parte. É usada no cálculo do valor final do terreno da União, pois o imóvel é sempre avaliado pelo total, conforme previsto no item 1.3 da Instrução Normativa nº 01/93 da SPU.

**Área do Segmento de Gleba - A1**

É a área da gleba urbanizada que, conforme o item 11.1, deve ser avaliada como se fora lote urbano.

**Área do Restante da Gleba - A2**

É a área total da gleba subtraída da área do segmento retratada.

**Fator de Gleba - Fg**

É o valor calculado segundo o item 11.2, por:

$$Fg = 1 - 0,375 \times \log A2$$

**Fator Corretivo Total - Fct**

Este fator é calculado conforme o item 10.5.

Lançar na FATE os fatores efetivamente usados, com seus valores, e o produto deles (Fct).

**VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO - Vq**

É obtido da Planta de Valores Genéricos (PVG) ou, na inexistência desta, por processos avaliatórios compatíveis e deve corresponder à data de referência da avaliação.

Sendo tirado da PVG, preencher as informações sobre código do logradouro (GL), valor e data de atualização de planta. Havendo mais de uma testada, anotar os valores para cada logradouro (GL1, GL2 etc.) e destacar o maior (GL), que será o usado. Os índices 1,2 etc., devem estar de acordo com o mostrado no croqui.

No segundo caso, devem ser anexados à FATE documentos indicando os elementos de convicção que conduziram ao valor do metro quadrado adotado.

**DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO E DADOS DO AVALIADOR**

A data de referência corresponde à validade dos valores unitários usados na avaliação (Vg e Cub) e necessariamente deve ser a mesma para ambos, observado o prescrito nos itens 3.1 e 4 da Instrução Normativa nº 01/93.

Se a FATE destinar-se ao cálculo de taxa de ocupação ou foro, a data de referência deve coincidir com a data de avaliação; destinando-se ao cálculo de laudêmio, a data de referência deve ser a mesma do dia em que foi efetivada a transação que dá origem ao laudêmio. Portanto, deve ser feita uma FATE para cada um dos casos, quando necessário.

Os dados do avaliador devem ser preenchidos de forma legível.

**AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**Lote Urbano - Valor Total**

Calcular pela expressão:  $Vtt = Att \times Vg \times Fct$  ou indicar o valor avaliado se não houver valor genérico para a região, informado em "Observações" como foi feita a avaliação (usar anexos se necessário).

**Gleba Urbanizável**

Quando a área remanescente (A2) for maior que 10.000 m<sup>2</sup>:

$$VA1 = A1 \times Vg \times Fct$$

$$VA2 = A2 \times Vg \times Fg \times Fct$$

$$Vtt = VA1 + VA2$$

m<sup>2</sup>: Quando a área remanescente (A2) for igual ou menor que 10.000

$$Vtt = (A1 + A2) \times Vg \times Fct$$

**Área Rural**

Existindo valor genérico para a região, usar a expressão  $Vtt = Att \times Vg \times Fct$ , aplicado os fatores corretivos adequados. Caso contrário, lançar o valor avaliado em "Resultados" e descrever o método usado nas "Observações", usando anexos se necessário.

**VALOR DO DOMÍNIO PLENO**

**Domínio Pleno**

$$Vtu = Vtt \times r$$

$$Vtu = Vtt \times r \times FI \text{ (quando houver fração ideal)}$$

Preencher apenas umas das casas, a que for o caso.

**CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

Assinalar a opção que se enquadrar na legislação para cada caso a realizar o cálculo correspondente:

$$T.O. = \frac{0,02}{0,05} \times Vtu$$

**CÁLCULO DO FORO**

$$FORO = 0,008 \times Vtu$$

**AVALIAÇÃO DE BENFEITORIA (Construção)**

**Área, Idade da Benfeitoria e Tipo de Acabamento**

Retirar do memorial descritivo, conforme o item 9.5.

**Valor do M<sup>2</sup> de Construção - Cub**

Valor

Retirar da Tabela de Avaliação de Edificação, previsto nos itens 3.3 e 3.4 da Instrução Normativa nº 01/93.

Caso não conste da mesma, proceder a determinação do valor do m<sup>2</sup> conforme indicado nesse mesmo item.

Em qualquer caso, o valor deve ser relativo ao tipo de acabamento de construção.

A data refere-se à época de validade do valor utilizado.

**Fonte**

Transcrever a fonte de onde foi retirado o valor do m<sup>2</sup> (Tabela ou outros) e a data a que a fonte está referida (se revista, e mês de publicação, se Tabela de Delegação, a data da última atualização etc.).

**Cálculo do Valor da Benfeitoria**

**Custo de Reprodução - Cr**

É dado pela expressão  $Cr = Kp (Ab \times Cub)$  em que Kp é o coeficiente de valor pleno, estimado entre 1,3 e 1,8.

**Fator de Depreciação por Idade - Fd**

É função da idade, cujos valores máximos admitidos constam do item 15.8, e do material usado na construção.

**Fator da Coisa Feita - Kcf**

O fator Kcf deve ser tirado da Tabela constante do item 15.4.3.7.

**Fator de Condomínio - Fc**

Só utilizar quando não se conhecer efetivamente a área da construção total da benfeitoria (item 15.9).

**Fator de Valorização Comercial - F1J**

É o "fator de loja", previsto no item 15.10.

**Valor da Benefetoria - Vb**

É o resultado do custo de reprodução Cr multiplicado pelos fatores de depreciação de idade, de coisa feita, de condomínio e de loja.

**Valor Proporcional da Benefetoria - Vbp**

O valor proporcional é obtido multiplicando-se o resultado acima pelo coeficiente de proporcionalidade, já calculada. (Cr = Atv/Atu)

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELA DELEGACIA**

Calcula-se tanto o valor total (Vt), pela soma dos valores do terreno e da benefetoria, como o valor do imóvel, para fins de laudêmio. (Vip = Vtu + Vbp)

**REVISÃO DO LAUDÊMIO****Valor de Referência do Imóvel - Vir**

É calculado multiplicando-se o valor do imóvel para fins de laudêmio (Vip) pelo fator de atualização monetária do imóvel, acumulado multiplicativamente entre a data de referência de avaliação e a data de revisão do laudêmio (FAM).

**Valor do Laudêmio Calculado pela Delegacia - L**

Corresponde a 5% (cinco por cento) do valor de referência do imóvel. Será então igual a  $0,05 \times Vir$ .

**Valor do Laudêmio Recolhido - Lr**

Transcrever do documento de arrecadação em que foi recolhido o laudêmio.

**Fator de Atualização do Laudêmio Recolhido - FAML**

É o fator de atualização monetária acumulado multiplicativamente entre o mês de recolhimento do laudêmio e a data de sua revisão. Observa-se que o FAML poderá ser diferente do usado no item 12.3.

**Valor Atualizado do Laudêmio Recolhido - Lat**

É o produto do "valor recolhido" pela "atualização monetária".

**Diferença de Laudêmio**

A diferença entre o valor calculado pela Delegacia e o valor recolhido atualizado monetariamente será:

A COBRAR - caso seja positivo  
A RESTITUIR - caso seja negativo

Em quaisquer dos casos, esta diferença estará referida à DATA DE REVISÃO DO LAUDÊMIO.

**CAPÍTULO IV****METODOLOGIA PARA A ELABORAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GÊNERICOS (PVG)****10. INTRODUÇÃO****10.1. Escopo**

A presente Metodologia para a elaboração da Planta de Valores Gênericos - PVG, tem por objetivo orientar e sistematizar o processo de aperfeiçoamento na coleta e tratamento de informações sobre os terrenos de marinha e outros que interessam à Secretaria do Patrimônio da União e a administração dos bens públicos, notadamente no lançamento de taxas de ocupação, foros e laudêmios.

A metodologia apresentada diz respeito à Planta de Valores Gênericos para zonas urbanas e de expansão urbana, extravesando do seu âmbito as áreas rurais, para as quais deverá ser elaborada uma abordagem própria.

**10.2. Abordagem Metodológica**

Trata-se de um procedimento para avaliações em grande número, a PVG resulta de uma abordagem específica na técnica de avaliação. Para isto procurou-se incorporar, no seu conteúdo, procedimentos recomendados pelas normas de avaliação da SPU, uma vez que os valores da PVG servirão como dados básicos para a aplicação dessas normas.

Contudo, tendo em vista a aplicação mais ampla que as normas da SPU têm tido em Juízo e fora dele, e a incidência de trabalhos desta natureza para a quase totalidade das cidades brasileiras, procurou-se também, no desenvolvimento metodológico apresentado, considerar a experiência cristalizada nas normas brasileiras de avaliação técnica.

Na abordagem metodológica utilizada, através de etapas sucessivas, a localidade é estudada tendo em vista o conhecimento mais perfeito do mercado imobiliário local. São delimitadas áreas homogêneas, para as quais se admite a coleta de valores e a sua comparabilidade.

São admitidos todos os métodos diretos (comparativo e de custo) e indiretos (renda e residual) de avaliação técnica de imóveis para a obtenção das informações individualizadas, que sofrerão um tratamento de homogeneização e padronização, aqui previsto, para delas derivarem os valores gênericos do m<sup>2</sup> de terreno.

**10. METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA PVG****10.1 Estudo da Localidade**

O estudo da localidade é de suma importância na formação da sensibilidade do engenheiro avaliador, responsável pela elaboração da Planta de Valores Gênericos, possibilitando um conhecimento das características fisiográficas, sócio-econômicas e culturais de localidade, fatores determinantes da procura e oferta de imóveis na área urbana.

Esta atividade compreende cinco procedimentos básicos, como se seguem:

**10.1.1 Análise Geográfica da Localidade**

Consiste em se levantar e documentar, através de fotografias e relatório analítico conclusivo, as características fisiográficas e os aspectos sócio-econômicos da localidade onde se vai trabalhar.

**10.1.2 Determinação das Fontes de Pesquisa**

Compreende a identificação e indicação, na região, das possíveis fontes de pesquisa de valores a serem utilizados, tais como imobiliárias, anúncios e ofertas, proprietários locais, construtores, registro de imóveis etc.

**10.1.3 Indicação dos Coeficientes Locais de Valorização**

Compreende o levantamento dos fatores físicos locais predominantes de valorização e desvalorização de terrenos, como topografia, pedologia e dimensões do terreno, serviços e equipamentos urbanos etc., através de observação ou junto aos corretores locais.

**10.1.4 Elaboração de uma Tipologia Local de Terrenos**

Este procedimento preliminar permite a elaboração de uma tipologia local de terrenos através da visita do local, de abordagem dos tipos de terrenos mais comuns, através de suas características, que servirá para a determinação do lote-padrão de referência. Nesta determinação deverá ser levado em conta o Plano Diretor da Prefeitura local.

**10.1.5 Localização dos Pólos de Valorização**

Consiste na demarcação, na planta da localidade, dos pólos principais de valorização tais como eixos geográficos, centro comercial, turístico e industrial, logradouros importantes ou obras de arte.

**10.2 Pesquisa dos Valores Imobiliários**

Após o conhecimento da localidade para a qual se elabora a Planta de Valores Gênericos, proceda-se propriamente à pesquisa dos valores imobiliários desta área, necessários à determinação do valor genérico do m<sup>2</sup> de terreno por trecho de logradouro.

**10.2.1 Valores de Transações**

Os valores a serem levantados devem ser preferencialmente aqueles oriundos de transações de compra e venda efetuadas há até 06 (seis) meses anteriores à data de pesquisa e aquelas cujas condições dos negócios realizados estejam bem caracterizadas. A análise dos documentos de transferência deve ser cuidadosa, pois nem sempre refletem fielmente a realidade de transação.

Deve-se dar também preferência aos valores pesquisados relativos a terrenos nus, pois no caso de terrenos edificados será necessário utilizar métodos de avaliação como o de custo de reprodução para chegar ao valor mais provável do m<sup>2</sup> de terreno.

**10.2.2 Valores de Locações**

Quando o mercado imobiliário de compra e venda local não for ativo e ou quando o número de valores pesquisados não for significativo (isto é, menor do que 5% (cinco por cento) do universo), pode-se optar por incluir valores de locação. Neste caso, o método de avaliação empregado para obtenção do valor do terreno é o método da renda.

**10.2.3 Valores de Censo de Opinião**

Não se obtendo dados em quantidade e qualidade suficientes de transações de compra e venda ou de locação, pode-se recorrer aos valores de avaliação informados pelos proprietários ou locatários que são chamados valores de "censo de opinião".

**10.3 Determinação de Áreas Homogêneas e de Lotes-Padrões de Referência**

Com base no estudo de localidade e da pesquisa de valores, procede-se à divisão de área total, objeto do trabalho, em áreas homogêneas quanto às suas características físicas locais e de acordo com o comportamento do mercado imobiliário. É preciso delimitar na planta, por meio de linhas coloridas diferenciadas, cada área homogênea. Em cada área homogênea, deve-se identificar o lote-padrão. Isto é, aquele que é predominante e descreve-o (dimensões, forma, topografia, posição na quadra, pedologia etc.).

Deverão ser listados os valores pesquisados por área homogênea, constituindo-se uma amostragem estatística para cada área.

Deverá também ser traçada uma linha na planta, dirigida de casa área homogênea ao pólo de valorização mais próximo da localidade, com finalidade de se visualizar, especialmente, o comportamento dos valores de m<sup>2</sup> de terreno, podendo haver mais de um pólo por área.

Cada área homogênea é, então, dividida em lotes ou seções de lotes ou quadras, por suas características de uniformidade, devendo receber, individualmente, um valor genérico para o lote-padrão, como se este se encontrasse situado em posição central.

19.4 Tratamento dos Valores Pesquisados

19.4.1 Sistemática Global

Para a elaboração de uma PVG pressupõe-se que seja obtida uma grande massa de dados, dispersas segundo os lotes ou quadras que compõem a área em estudo. Tais informações precisam ser organizadas e tratadas de forma adequada, a fim de que se possa inferir, para cada trecho de lote-graúdo, qual o valor de m<sup>2</sup> do lote-padrão, considerando este no meio do quadro.

As informações coletadas não deverão se vincular a terrenos sobre os quais incidem restrições legais ao seu pleno aproveitamento, como fazias "non edificandis", projetos de alinhamento com recuo e reserva florestal.

As se referirem os valores da PVG ao m<sup>2</sup> do lote-padrão local em cada seção de lote-graúdo, há que se observar que os valores correspondem a:

- a) preços do terreno nu, embora beneficiado com as facilidades existentes no lote-graúdo (calçamento, esgoto, água, luz, gás, etc.);
- b) preços para pagamento à vista;
- c) formato retangular, características físicas e dimensões de testada e profundidade de lote-padrão adotado;
- d) localização do lote-padrão em meio de quadro.

Como as informações colhidas para se avaliar o valor genérico de lote-graúdo, embora dentro da área homogênea, não costumam apresentar, simultaneamente, todas estas características, o seu aproveitamento exigirá um adequado tratamento para torná-las comparáveis, segundo a média aritmética de homogeneização de valores para fins de avaliação de terrenos, de natureza empírica, como adiante se recomenda.

19.4.1.1 O tratamento dos dados será feito em etapas sucessivas, utilizando formulários, listagens, recursos computacionais e planilhas, quando necessários.

a) Primeira Etapa: Atualização de Valores e Fator de Fonte

A atualização visa a homogeneizar informações pesquisadas sobre transações ocorridas nos últimos 06 (seis) meses e será feita através de índice inflacionário ou melhor espelhar a taxa de inflação local do mercado imobiliário.

Quando a informação disponível não tratar de venda à vista, o valor da transação será transformado em equivalente para venda à vista, através do cálculo do valor atual para a mesma data de pagamento de juros, de todas as demais parcelas que correspondam à parte financiada, utilizando-se as fórmulas usuais de matemática financeira e juros compostos, sendo adotada a taxa de juros real de 12% (doze por cento) ao ano, se não for conhecida a efetivamente usada na transação, computando-se em qualquer caso a correção monetária cabível.

O fator de fonte atribui um peso à informação do valor pesquisado, e deve ser aplicado conforme o item 7.2.1.

b) Segunda Etapa: Homogeneização

Os dados serão homogeneizados para se tornarem comparáveis, sendo aplicado um teste estatístico para assegurar informações extremadas.

c) Terceira Etapa: Cálculo do Valor Genérico

O valor representativo de m<sup>2</sup> referido ao lote-padrão será obtido pela média aritmética das informações consideradas acima.

Os resultados serão expressos em valores monetários correntes.

19.4.2 Organização Preliminar dos Dados

Definidas as áreas homogêneas e respectivas lotes ou quadras ou seções de lotes ou quadras para os quais se admite como válido o tratamento conjunto de dados, cada uma das observações deve ser captada e organizada em um formulário apropriado. Como o que se deseja é a informação sobre o terreno nu, caso o valor apurado do imóvel se refira a terreno edificado, é necessário separar a informação e estimar tão somente o valor do terreno.

Admite-se que o valor do imóvel, para fins de PVG, seja formado pelo agregação do valor do terreno com o da edificação ou benfeitoria, acrescido, quando for o caso, de uma parcela a título de coisa feita (Kcf). Isto posto, obtém-se o valor do terreno nu pelo método residual, estimando-se o valor da benfeitoria ou edificação pelo método de custo de reprodução depreciado, com o adicional Kcf.

Para o estimativa do custo de reprodução da benfeitoria ou edificação e sua depreciação, usar-se-ão as fórmulas e informações constantes do item 19.4.3.

No caso dos informações provenientes de unidades em condomínio de que cada unidade é uma fração ideal do terreno, o valor residual obtido para a fração do terreno, através do cálculo do valor da benfeitoria do valor total do imóvel, deverá ser dividido pela fração ideal para se obter uma estimativa global do área do terreno.

O valor, tanto do imóvel global como das benfeitorias, será sempre a valor atual à vista, conforme consta do item 19.4.1.1, sílnea "a" - Primeira Etapa.

Uma vez obtido o valor da terra nu para cada um dos terrenos pesquisados, far-se-á a divisão do valor do terreno pela respectiva área, para se obter a primeira indicação de valor (Vui) por m<sup>2</sup> em média. Este valor deverá ser dividido pelo Fator de Homogeneização (FH - vide item 19.4.4), para se obter a segunda indicação de valor (Vui) por m<sup>2</sup> homogeneizado, que será usado, de fato, para o cálculo do valor genérico.

19.4.3 Avaliação das Benfeitorias

O método é essencialmente o mesmo preconizado no item 7.3, com algumas simplificações.

19.4.3.1 O fator relativo a benefícios e despesas indiretas (ver item 7.3.2) poderá ser estimado entre 1,30 e 1,80, na falta de melhores informações.

19.4.3.2 O valor de construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função da idade do imóvel, e será obtido através das expressões:

a) para construção em alvenaria, com ou sem estrutura:

$$Vb = Cr (1 - 0,018 \cdot Iap) \cdot Kcf$$

b) para construção em madeira:

$$Vb = Cr (1 - 0,27 \cdot Iap) \cdot Kcf$$

c) para construção em barro (pau-a-pique, taipa, adobe etc.):

$$Vb = Cr (1 - 0,040 \cdot Iap) \cdot Kcf \text{ onde:}$$

Vb = Valor da construção avaliada  
 Cr = custo de reprodução da construção avaliada  
 Iap = idade aparente (real ou estimada) da construção à época de avaliação, expressa em anos.  
 Kcf = Coeficiente de vantagem de coisa feita. (vide item 19.4.3.7).

19.4.3.3 A idade da construção, real ou estimada, será no máximo de 50 (cinquenta) anos para construção em alvenaria, 30 (trinta) anos em madeira e 20 (vinte) anos em barro (taipa ou similar).

19.4.3.4 Os padrões de acabamento serão os adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT): alto, normal e baixo.

19.4.3.5 Sempre que haja dúvida sobre o padrão de acabamento da construção avaliada, será adotado o custo unitário básico do padrão normal.

19.4.3.6 Não será considerado o estado de conservação da benfeitoria, para simplificar o cálculo da PVG.

19.4.3.7 A vantagem de coisa feita será estimada pelo coeficiente Kcf, de acordo com a Tabela abaixo, salvo indicações mais adequadas e justificadas.

TIPO DE CONSTRUÇÃO	COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA			
	NOVA	ATÁ 10 ANOS	DE 10 A 20 ANOS	MAIS DE 20 ANOS
- Grande Estrutura	1,25	1,23	1,17	1,08
- Pequena Estrutura residencial de luxo.	1,15	1,13	1,10	1,05
- Industrial e residencial médio	1,10	1,09	1,07	1,04
- Residencial modesto ou popular.	1,05	1,04	1,03	1,02

19.4.3.8 Quando se tratar de avaliação de loja, o valor da construção obtido de acordo com a sistemática deste item deverá seguir o item 7.4.11.

19.4.4 Homogeneização dos Valores

A homogeneização dos valores pesquisados far-se-á em relação ao lote-padrão de cada área homogênea e conforme descrito no item 7.4.

No caso de áreas urbanizáveis (anexas, em princípio, com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>, cujo aproveitamento econômico dependa de parcelamento), o fator de homogeneização (FH) será o produto de fator de área (ver item 19.4.4.5), pelos fatores corretivos que se fizerem necessários.

19.4.4.1 Fator de Profundidade - Fp

Ver item 7.4.4. Considerar que, para terrenos de duas ou mais frentes ou testadas dadas para lote-graúdos distintos, utilizar-se-á nos cálculos a testada que der para o lote-graúdo ou a qual se estime o valor genérico do terreno.

19.4.4.2 Fator de Frente ou de Testada - Ft

Ver item 7.4.5, observando-se:

- a) para terrenos de mais de uma testada situadas na seção de lote-graúdo que é objeto de avaliação, utilizar-se-á a testada de seção de lote-graúdo;
- b) para terrenos de mais de uma testada situadas fora de seção de lote-graúdo avaliada, e usados para fins de comércio, adotar-se-á

testado mais extensa, uma vez que o coeficiente de homogeneização já prevê correções para terrenos com mais de uma testada (Item 18.4.4.3).

#### 18.4.4.3 Fator de Transmissão de Local - Ftr

Ver Item 7.4.8.

#### 18.4.4.4 Fator de Testadas Múltiplas - Ftm

Ver Item 7.4.7.

#### 18.4.4.5 Fator de Gleba - Fg

Ver Item 11.2.

#### 18.4.4.6 Fator de Homogeneização - Fh

O Fator de Homogeneização a ser aplicado será composto pelo produto dos fatores anteriores:

$Fh = Fp \cdot Ft \cdot Ftr \cdot Ftm \cdot Fg$

#### 18.4.4.7 Valores Pesquisados Homogeneizados

Conforme se mencionou no Item 18.4.2, os valores Vuh inicialmente calculados pela divisão do valor da terra, sua pela respectiva área, serão divididos pelos fatores de homogeneização compostos (Fh), para se obter cada um das observações Vuh, que darão origem ao valor de lote-padrão de área homogênea.

Assim,  $Vuh = Val / Fh$

#### 18.5 Teste dos Valores

Sobre o conjunto dos valores Vuh obtidos para cada área homogênea, será aplicado o mesmo tratamento estatístico preconizado no Item 7.8, observando-se entretanto que o número mínimo de observações aprovadas será de 20 (vinte).

#### 18.6 Determinação dos Valores Genéricos

Os dados e conjunto de valores acima referidos no Item 18.5, o valor de  $W$  para a lote-padrão resultará do cálculo da média aritmética dos valores pesquisados.

Em seguida, é calculado o valor genérico de cada lote-grande ou  $Wg$ , através dos respectivos fatores corretivos, cujo produto deverá ser multiplicado pelo valor de lote-padrão de área para obter-se o  $Vg$  desejado.

#### 18.7 Montagem da Planta de Valores Genéricos

Os valores obtidos segundo a metodologia dos Itens anteriores serão dispostos em planta e sob a forma de tabela em computador, para efeito de avaliação e verificação de sua coerência. A critério dos avaliadores responsáveis e devidamente justificadas, poderão ser introduzidas correções na planta assim obtida, para o que poderão ser buscadas subsídios junto a representantes da Municipalidade, de associações de moradores e de organizações civis de profissionais especializados.

As alterações e análises críticas serão avaliadas e poderão resultar em alterações nos valores anteriormente determinados.

#### 18.8 Atualização do Cadastro de Lote-grandes

O cadastro de lote-grandes, que inclui o valor genérico de  $Wg$  atribuído a cada um, integra o Banco de Valores Imobiliários, previsto na Instrução Normativa. Ele deve ser atualizado periodicamente, conforme o Item 3 da mesma, ou sempre que ocorrerem mudanças significativas de valores. A atualização pode ser de dois tipos:

a) técnica, que consiste numa reavaliação, quando são feitos  $Wg$  de parcelamento os procedimentos para avaliação dos valores genéricos; é feita sempre que necessário e, obrigatoriamente, uma vez por ano (Item 4 da Instrução Normativa nº 01/83);

b) monetária, visando a corrigir o valor através de índices inflacionários, sendo o período será mensal (Itens 3.1 e 4.2 da Instrução Normativa nº 01/83).

A atualização técnica envolverá a consulta a jornais e revistas especializadas e a pesquisa direta junto às prefeituras e entidades operadoras vinculadas ao setor imobiliário.

As avaliações em que foram utilizadas valores unitários de terrenos que não constem no ditam daqueles incluídos nas listagens de valores unitários adotados pela RPU, servirão de base para atualização do referido Banco de Valores Imobiliários.

Especialmente atenção deverá ser observada quando houver modificações na homogeneização de certas áreas consideradas, quando poderá se tornar necessária uma reordenação da Planta de Valores Genéricos, em todo ou em parte.

Em princípio, a atualização técnica levará a uma correção de valor de  $Wg$  para cada área homogênea em particular, podendo-se admitir uma correção média para toda a Planta, se isto não implicar sérias distorções em relação ao mercado imobiliário.

#### 88. RELATÓRIO FINAL

O Relatório Final do Estudo da Planta de Valores Genéricos será uma determinação localizada deverá conter, de acordo com a orientação prevista nesta Metodologia:

- Estudo de localidade
- Identificação dos pólos das áreas homogêneas
- Critérios de delimitação das áreas homogêneas
- Critérios de delimitação das lotizações
- Cadastro de lote-grandes (inscrição sucata)
- Planta de Valores Genéricos
  - sob forma gráfica
  - sob forma de Tabela de Valores (listagem)
- Análises estatísticas dos resultados alcançados:
  - Fontes de Pesquisa
  - Informações Básicas Coletadas (formulários)
  - Documentação levantada sobre a localidade

O relatório deve ser feito tanto na elaboração como nas atualizações da Planta, com as adaptações que se impuserem.

(Of. nº 35/93)

## BANCO CENTRAL DO BRASIL

### Departamento de Organização do Sistema Financeiro

#### PROCESSOS APROVADOS

- Pelo Chefe de Divisão da DECUR/REOP, em 09.02.93  
9200141768 - BANCO GARDNERINHO DO BRASIL S.A. - Reforma estatutária (ANM de 25.01.93).

- Pelo Chefe de Divisão da DECUR/REOP, em 15.02.93  
9200144170 - BIVALPAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - Aumento de capital de Cr\$ 1.000.000.000,00 para Cr\$ 25.000.000.000,00; alteração contratual (Instrumento de 01.02.93).

- Pelo Delegado da DECUR, em 16.02.93  
9200142279, 9200142278, 9200142290 e 9200144423 - BANCO BANERINHO DO BRASIL S.A. - Cancelamento da autorização para funcionamento das dependências instaladas em São Luiz dos Montes Belém-RO, Theotônio Araujo-RJ, Manojo-RJ, Edgar Ramo-RJ, Maxwell-RJ, Coimbra-MS, Patrocínio de Marid-MS, Renê de Costa-MS, São Sebastião D' Oeste-MS, Senhora dos Remédios-MS, Tabuleiro-MS, Arapuanã-MS, Indaiatã-MS, Ruchadinho D'Oeste-MS, Nova Brasília D'Oeste-MS, São João-MS, Povoado Novo-MS, São Vendelino-MS, São de Antônia-SP, Vila Matias-SP, São de São-PA, Fartalezas-CR, Ponta Grossa-PR, Alto Alegre-RS, União de Castro-RS, Sede Nova-RS, Fátima-PR, Ruzhe de Melo-PR, Sede de Setembrino-MS, Sapé-PE, Embaúba-SP, Itituba-SP, Guarantã de Norte-MT, Urzânia Grande-MT, Caltanico do Oeste-MS, Salsobral, São Jesus do Tocantino-PA, Portel-PA, Parçoso-RS, Vigário-MS e Marombas-SP.

- Pelo Chefe de Subdivisão da DEPA/REOP, em 19.02.93  
9200144748 - CAROL - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - Correção da expressão monetária de capital, realizado de Cr\$ 443.313.078,00 para Cr\$ 9.000.019.081,00; alteração contratual (Instrumento de 01.02.93).

9200143284 - OPERADORA CORRETORA DE CAMBIO LTDA. - Correção da expressão monetária de capital realizado de Cr\$ 83.007.500,00 para Cr\$ 632.179.972,00; alteração contratual (Instrumento de 01.02.93).

9200143279 - OPERADORA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - Correção da expressão monetária de capital realizado de Cr\$ 144.512.000,00 para Cr\$ 2.022.420.000,00; alteração contratual (Instrumento de 01.02.93).

- Pelo Assistente da DEPA/REOP, em 19.02.93  
9200143674 - BANVAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - Correção da expressão monetária de capital realizado de Cr\$ 381.743.810,00 para Cr\$ 4.788.388.700,00; alteração contratual (Instrumento de 01.02.93).

- Pelo Chefe de Divisão da DEOP/REOP, em 24.02.93  
9200143002 - BMS LEASING S.A. - ARRENDAMENTO MERCANTIL - Cancelamento da autorização para funcionamento da dependência instalada em Manaus-AM (RCA de 01.02.93).

LUIZ CARLOS ALVAREZ  
Chefe, em exercício

(Of. nº 118/93)

## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### Departamento de Relações com o Mercado e Intermediários

#### ATO DECLARATÓRIO Nº 2.279, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1993

O Chefe do Departamento de Relações com o Mercado e Intermediários da Comissão de Valores Mobiliários, no uso da competência que lhe foi delegada pela Deliberação CVM nº 139, de 15.06.91, resolveu autorizar o BANCO MARIA S/A, CGC Nº 13297244/0091-17, para prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários, previstos na Instrução CVM nº 82, de 19 de setembro de 1990.

LUIZ HENRIQUE SILVA DE OLIVEIRA

(Guia nº 2.811-6 9-2-93 - Cr\$ 455.800,00)

#### ATO DECLARATÓRIO Nº 2.260, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1993

O Chefe do Departamento de Relações com o Mercado e Intermediários da Comissão de Valores Mobiliários, no uso da competência que lhe foi delegada pela Deliberação CVM nº 139, de 15.06.91, resolveu autorizar FRANCISCO DE ASSIS MOURA DE MELO, CPF Nº 33685257-87, para prestar

## 10ª Região Fiscal

## Delegacia da Receita Federal em Santa Maria

DESPACHO DO DELEGADO

Processo nº 11060.000793/94-41  
PARAÍSO INFANTIL COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA

Solicitação de autorização para distribuição gratuita de prêmios, mediante sorteio, a título de propaganda.

Deferido, no uso da delegação de competência conferida pela Portaria SRRF/10ª RF nº 420/93.

VILSON ANTONIO BEBER

(Nº 31.886 - 14-11-94 - R\$ 25,20)

## SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 10 DE NOVEMBRO DE 1994

Fixa normas para a avaliação de imóveis da União ou de seu interesse e dá outras providências

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 67 do Decreto-lei nº 9760, de 5 de setembro de 1946, resolve:

Art. 1º Baixar a presente Instrução Normativa, destinada a estabelecer diretrizes e normas de avaliação de imóveis de propriedade da União, conforme disposições abaixo

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 A avaliação de terrenos da União e suas benfeitorias, bem como de outros imóveis de seu interesse, e o cálculo de valores das decorentes, tais como taxas de ocupação, foros, laudários, alugueis, arrendamentos e multas de transferência, serão realizados de conformidade com esta Instrução Normativa.

1.2 A avaliação tem por objetivo determinar o valor mais provável de mercado para o imóvel.

1.3 A avaliação será do terreno total, lote ou gleba, seja ele no todo da União ou parte da União e parte alodial.

1.4 A avaliação das benfeitorias será feita, entre outros, nos seguintes casos:

- alienação ou aquisição de imóveis pela União;
- cálculo de laudêmio;
- aforamento, nos casos previstos no art. 4º do Decreto-lei nº 1561, de 13 de julho de 1977;
- aluguel ou arrendamento;
- para fins cadastrais e contábeis;
- para fins de base de cálculo de seguro

1.5 A execução da avaliação rege-se pelos seguintes documentos

- normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial as NBR 12.721, 5676, 8799, 8951 e 8976;
- a presente Instrução Normativa;
- o Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União, da SPU, anexo a esta Instrução Normativa.

1.6 As avaliações só deverão ser realizadas após aprovação pelo Delegado ou pelo Órgão Central, quando for o caso, dos atos administrativos que lhes deram origem, salvo em situações especiais em que uma necessidade imediata se imponha.

1.7 Nos casos previstos no item 2.1.1, os respectivos laudos de avaliação deverão ser submetidos à apreciação da Coordenação de Engenharia do Órgão Central, e somente após aprovados, poderão surtir efeitos e ser anexados aos respectivos processos.

1.8 Quando não forem aplicáveis os métodos avaliatórios constantes do Manual anexo a esta IN, poderão ser utilizados outros consagrados pela Engenharia de Avaliações, bem como métodos especiais, cujo uso se imponha pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

## 2. NÍVEIS DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

2.1 Os níveis de rigor, definidos na NBR 5676, devem ser buscados pelo avaliador, de forma que seu trabalho se classifique como especificado a seguir

2.1.1 Avaliação normal, quando se destinar a

- aquisição e alienação de bens imóveis (domínio pleno ou domínio útil), incluindo-se aí permutas e as cessões em que haja pagamento do valor do imóvel;
- obtenção de receitas imobiliárias, classificadas como aluguel ou arrendamento de imóveis, inclusive cessões sob estas formas;
- estimativa de aluguéis a serem pagos pela União

2.1.2 Avaliação expedita, quando se destinar a

- obtenção de receitas imobiliárias, classificadas como taxas de ocupação, foros, laudários e multas das decorentes;
- cessões gratuitas ou sob a forma de aforamento com isenção de pagamento do domínio útil;
- finis cadastrais e contábeis;
- fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo relativo a seguro

2.1.3 O nível rigoroso deverá ser adotado nas situações previstas no item 2.1.1, sempre que for executável.

2.1.4 A critério da Administração, poderá ser utilizado um nível de rigor maior que o previsto

2.1.5 O nível de rigor a ser usado em casos omissos nos itens 2.1.1 e 2.1.2 deverá ser definido pela Coordenação de Engenharia do Órgão Central

2.2 Não sendo atingido o nível de rigor preconizado, por absoluta falta de dados do mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente documentado, em seu laudo de avaliação, que deverá obrigatoriamente explicitar o nível de rigor obtido, mesmo que expedito

2.3 A avaliação em massa de imóveis, feita a partir da Planta de Valores Genéricos, enquadrar-se-á como expedita, definida pela NBR 5676, item 3.2, devendo ser observada a metodologia estabelecida no capítulo III do Manual anexo a esta IN

## 3. BANCO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

3.1 Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, principalmente as expeditas, cada órgão regional constituirá um banco de dados para os valores imobiliários no âmbito de sua jurisdição, expressos em moeda nacional e em UFIR ou outro indicador que a substitua

3.2 A coleta de dados relativos ao valor dos imóveis far-se-á através de pesquisa de mercado, mediante consulta aos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, Prefeituras, Cartórios, corretores locais, anúncios classificados de jornais, revistas e periódicos especializados e outras fontes pertinentes

## 3.3 Tabela de Avaliação de Edificações

3.3.1 A avaliação de benfeitorias será executada com base em Tabela de Avaliação de Edificações, em que sejam considerados os vários parâmetros que definem o custo do metro quadrado de construção civil por região. Para tal, deverão ser consultados órgãos e publicações especializados

3.3.2 A Tabela de Avaliação de Edificações deverá fornecer o valor do metro quadrado construído, sempre atualizado, e diferenciado segundo os padrões de acabamento (alto, normal e baixo) adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

## 3.4 Planta de Valores Genéricos

3.4.1 O tratamento estatístico dos dados referidos no item 3.2 deverá fornecer os valores médios do metro quadrado de terreno por logradouro ou seção de logradouro, de forma a possibilitar a confecção de uma Planta de Valores Genéricos com a finalidade de manter atualizada a cobrança das taxas de ocupação, foros e laudários.

3.4.2 Os valores deverão ser atualizados pelo menos uma vez por ano ou sempre que se fizer necessário, em função de alterações marcantes no mercado imobiliário, através de pesquisa como prevista no item 3.2. Na atualização anual, deverão ser priorizados os municípios ou localidades que apresentarem maior potencial de arrecadação

## 4. PRAZO DE VALIDADE DA AVALIAÇÃO

4.1 Toda avaliação deverá ser contemporânea ao fato que motivou a sua realização.

4.2 As avaliações que visem às situações previstas no item 2.1.1 terão validade por 6 (seis) meses. Se a variação dos valores básicos usados na primeira avaliação, considerados em moeda estável, não ultrapassar 6% acumulados no período, estas poderão ser revalidadas.

4.3 As avaliações com base em Planta Genérica de Valores têm validade de 12 (doze) meses.

## 5. LAUDOS DE AVALIAÇÃO

5.1 A avaliação expedita será formalizada através do preenchimento obrigatório da Folha de Avaliação Técnica Expedita - FATE, constante do Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União.

5.2 A FATE se constitui no laudo de avaliação expedita, que conterá obrigatoriamente nome legível, número do CREA e assinatura do responsável pela avaliação e do chefe da divisão, serviço ou seção de engenharia.

5.3 Se o valor do m<sup>2</sup> do terreno não provier da Planta de Valores Genéricos adotada pela SPU, deverá ser comprovada a sua determinação em documentação anexa à FATE

5.4 O preenchimento de todos os campos da FATE é obrigatório, de forma a poder-se acompanhar progressivamente a obtenção dos dados relativos ao terreno da União

5.5 A FATE e seus anexos, que se tornarem necessários, farão parte indispensável do respectivo processo, devendo uma cópia ser arquivada na Delegacia

5.6 Nas avaliações previstas no item 2.1.1, o laudo de avaliação será formalizado através do modelo constante do Manual de Avaliação, devendo ser acompanhado, obrigatoriamente, pelos demais formulários dele constantes ou equivalentes, de modo a informar, clara e minuciosamente, os passos que levaram à concepção do valor.

5.7 Nos casos citados no item 2.1.2, letra g, deverá ser calculado, no verso da FATE, o valor do custo de reprodução da benfeitoria, inclusive considerando a vantagem da coisa feita, sem levar-se em conta sua depreciação por idade, estabelecendo-se, ainda, de forma percentual a relação entre este valor e o depreciação. Se necessário, outras peculiaridades da avaliação deverão ser aí anotadas

## 6. RESPONSABILIDADE PELA AVALIAÇÃO

6.1 Cabe ao avaliador, profissional devidamente habilitado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, a responsabilidade técnica pelo laudo de avaliação

6.2 Compete ao chefe de divisão, serviço ou seção de engenharia das Delegacias zelar pela correta aplicação das normas técnicas de avaliação

## 7. REALIZAÇÃO DE VISTORIA

7.1 Nos casos previstos no item 2.1.1, em que se busca o nível rigoroso ou normal da avaliação, a vistoria do imóvel pelo avaliador é indispensável, em conformidade com as normas da ABNT

7.2 Nas avaliações expeditas em massa, as vistorias serão evitadas quando não se dispuser de elementos de convicção para a correta avaliação do imóvel, quais sejam

a) Planta de Valores Genéricos do local, inexistente ou desatualizada em relação ao mercado.

ou b) plantas, memórias desenhos, fotografias e outros documentos pertinentes ao imóvel inexistentes ou insuficientes

7.2.1 O interessado será notificado a fornecer ou complementar os dados sobre o imóvel citados na alínea "b" do item 7.2

7.3 Quando a avaliação visar à instrução de processo de inscrição de ocupação a pedido ou "ex-offi-

cio, ou de aforamento, ou outros requeridos pelo interessado, a despeito de vistoria ser feita por este reassalidas, mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF

7.3.1 No caso de pessoas consideradas carentes, a despeito de vistoria ficarão a cargo da Administração, nos termos do art. 4º da Portaria MEFF nº 583/92

**8 CÁLCULO DOS VALORES DO DOMÍNIO PLENO E DO DOMÍNIO ÚTIL**

8.1 Para fins de cálculo de taxas de ocupação, foros, laudêmios, aluguéis, arrendamentos e multas de transferência, o valor do domínio pleno terá por base o valor de mercado determinado pelo método avaliativo conveniente

8.2 Na alienação do domínio útil, seu valor será igual a 83% (oitenta e três por cento) do domínio pleno, conforme prevê a legislação vigente

8.3 O valor do imóvel deverá ser expresso, obrigatoriamente, em moeda nacional e em UFIR ou outro indicador que o substitua

8.4 Os valores poderão ser arredondados no intervalo de mais ou menos 1% (um por cento), respectivamente o campo de arbitrio definido nas normas da ABNT

8.5 Os cadastramentos que vierem a ser executados após a vigência desta IN deverão coletar dados que permitam a determinação do valor dos imóveis segundo suas prescrições

8.6 As Coordenações de Engenharia e de Cadastro e Receita emitirão instruções conjuntas, regulamentando a revisão dos valores de imóveis já cadastrados ou em processo de cadastramento, que sofreram ou vierem a sofrer alteração em função dos critérios adotados na IN 01, de 26 de fevereiro de 1993, e na presente IN.

8.6.1 Até que se efetue a revisão de que trata o presente subitem, continuarão em vigor os valores calculados com base nas instruções à época vigentes

**9. CÁLCULO DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO, FOROS, LAUDÊMIOS, ALUGUÉIS, ARRENDAMENTOS E MULTAS DE TRANSFERÊNCIA**

9.1 As taxas de ocupação e os foros são calculados em função do valor do domínio pleno do terreno da União. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada observando o disposto no item 1.3, e o valor do domínio pleno será calculado proporcionalmente à área pertencente à União.

9.1.1 Em se tratando de condomínios, o terreno será avaliado como um todo, e cada condômino responde pela sua fração ideal em relação à área da União.

9.1.2 Os loteamentos serão responsabilidade dos loteadores, enquanto não se fizer sua regularização junto ao Registro de Imóveis, como prescreve o Capítulo VI da lei 6.766/79. Neste caso, o valor do terreno será o da área total, inclusive os logradouros e outras áreas destinadas ao domínio público, avaliada como gleba urbanizável. Após o registro, os lotes serão individualizados, que estejam ou não vendidos, ocasião em que já deverá estar regularizada perante a SPU e a Prefeitura Municipal ou Governo do Distrito Federal a cessão das áreas que passaram ao domínio público.

9.2 No cálculo do laudêmio, será considerado também o valor das benfeitorias existentes. Em se tratando de terrenos parte da União e parte alodial, será computado o valor das benfeitorias, independentemente da sua localização, multiplicado pelo fator de proporcionalidade entre a área do terreno da União e do terreno total.

9.2.1 Em se tratando de condomínios, o laudêmio sobre as benfeitorias será calculado em função da avaliação da unidade imobiliária, consideradas as áreas construída, privativa e comum.

9.3 As frações ideais citadas no item 9.1.1 deverão obrigatoriamente somar 1 (um) para cada condomínio, cabendo à Delegacia tal verificação, mesmo que todos os condôminos não estejam inscritos como usuários a qualquer título junto ao Patrimônio da União.

9.3.1 Preferencialmente, devem ser adotadas as frações ideais constantes do Registro de Imóveis, desde que observado o pressuposto no item 9.3. Caso isto não se verifique, a Delegacia providenciará o cálculo correto, para fins de cobrança imediata dos valores devidos e, paralelamente, junto às partes interessadas e ao cartório competente, a devida inclusão ou retificação da fração ideal na matrícula do(s) imóvel(is)

9.3.2 Para condomínios verticais com unidades autônomas individualizadas, o cálculo da fração ideal é feito dividindo-se a área real de construção total da unidade imobiliária pela área total construída, incluindo cada pavimento existente.

9.3.3 Para condomínios horizontais com individualização dos lotes, o cálculo é feito dividindo-se a área de cada lote pela área total dos lotes, excluídas as áreas comuns.

9.3.4 Para condomínios sem individualização de unidades autônomas, a fração ideal corresponderá a 1 (um) sobre o número total de condôminos.

9.4 O valor do laudêmio efetivamente devido será calculado com base no valor da avaliação realizada pela SPU, que deve ser contemporânea ao ato que gerou a obrigação. Sendo de todo impossível levantar-se dados que permitam este procedimento, será admitido o uso daqueles referentes à época que mais se aproximar da data em questão, podendo estes, se necessário, ser deflacionados para a época própria pelo uso de indicadores oficiais então vigentes.

9.4.1 Se o valor declarado pelo interessado for superior ao avaliado pela Delegacia, feita a devida correção monetária para torná-los comparáveis, esta deverá rever o resultado, os critérios e os fatores usados na avaliação, inclusive atualizando seu Banco de Valores Imobiliários, oportunamente e quando for o caso, de forma a adequá-los à realidade do mercado.

9.5 Os valores de alugueis e arrendamentos devem ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local. Estes valores podem ser avaliados diretamente, utilizando-se o método comparativo e segundo-se a metodologia apresentada no item 5.1, com as adaptações contidas no item 5.3.3, ambos do Manual de Avaliação, ou indiretamente, achando-se o valor venal e aplicando-se-lhe um percentual a ser determinado

9.6 O cálculo de multas de transferência, estipuladas em função do valor do imóvel segue as normas aplicáveis ao laudêmio. Demais multas seguem as disposições contratuais e legais vigentes

9.7 Os pedidos de revisão de valores atribuídos ao imóvel feitos pelo interessado deverão ser tecnicamente fundamentados, para que os mesmos sejam apreciados e eventualmente aceitos pela Delegacia. Ca-

bendo fazê-lo pelo interessado, as eventuais despesas correrão por conta da União, não se aplicando então o previsto no item 7.3 desta IN.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogadas a Instrução Normativa nº 01, de 28 de fevereiro de 1993 e demais disposições em contrário.

RUBENS YOSHIEITI YONAMINE

ANEXOS

**MANUAL DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS DA UNIÃO**

**CAPÍTULO I  
CONCEITOS GERAIS**

**1 INTRODUÇÃO**

**1.1 Escopo**

O presente Manual destina-se a descrever procedimentos que conduzam a uma homogeneização das avaliações de imóveis, nos serviços afetos à Secretaria do Patrimônio da União.

**1.2 Significado do Valor**

O conceito de valor admitido pelas normas da SPU, em função da legislação vigente, é o de valor de mercado.

Como só se pode ter do valor de mercado uma ideia probabilística, conceitua-se então o VALOR MAIS PROVÁVEL DE MERCADO de um imóvel como o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado, pela lei da oferta e da procura. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação. O valor do imóvel será a soma das parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias.

**1.3 Procedimentos Gerais**

Os coeficientes e parâmetros aqui empregados, embora resultem da experiência brasileira de engenharia de avaliações e da própria experiência acumulada pela SPU, têm mais um caráter metodológico, para melhor sistematização dos procedimentos avaliatórios. Caso o encarregado da avaliação em determinada circunstância tenha razões efetivas para alterar estes parâmetros, poderá fazê-lo, desde que fundamente estas razões por escrito, de maneira clara e comprovável.

**2. CONCEITUAÇÃO, TERMINOLOGIA E SIMBOLOGIA**

2.1 Para os efeitos deste manual são adotados os conceitos e definições abaixo transcritos em ordem alfabética:

- PROVEITAMENTO EFICIENTE DE TERRENO** - é aquele recomendável para o local, observada a tendência do uso circunvizinho, dentro os permitidos pelas posturas municipais.
- ÁREA COBERTA PADRÃO** - é a área coberta de acabamento semelhante ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.
- ÁREA COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE** - é a área coberta de padrão de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.
- ÁREA COBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO** - é a medida de superfície de qualquer dependência coberta, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.
- ÁREA DESCOBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO** - é a medida da superfície de qualquer dependência descoberta, que se destina a outros usos que não, apenas, o de simples cobertura (terraços, playgrounds, etc.), incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.
- ÁREA EDIFICADA** - é qualquer construção que caracterize um imóvel, tais como: casas, edifícios, galpões, garagens, etc.
- ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO** - é a área estimada, fictícia, que, no Custo Unitário Básico, tenha o mesmo valor que o efetivamente estimado para a Área Real de Construção correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.
- ÁREA HOMOGÊNEA** - é a região cujas características locais (tais como paisagismo, topografia, pedologia e serviços urbanos) se assemelham e cuja legislação quanto ao uso e parcelamento do solo, percentual de construção admissível, gabarito e áreas mínimas dos lotes, é a mesma.
- ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** - é a soma das Áreas Cobertas e Descobertas Reais, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade considerada.
- ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO TOTAL DA UNIDADE IMOBILIÁRIA** - é a soma da Área Real de Construção Privativa da Unidade Imobiliária e a parcela da Área Real de Construção de Uso Comum correspondente à unidade autônoma considerada.
- ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM** - é a soma das Áreas Coberta e Descoberta Reais, contidas nos limites das dependências de uso comum.
- BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS** - BDI - de uma construção compreendem o custo da administração civil, financiamentos, bonificações da construtora e da incorporadora, etc.
- BENEFÍTORIA** - é qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano, e que vise a conservá-lo, torná-lo mais útil ou produtivo. Exceções: cercas, muros limítrofes, aterros e gramados.
- BENEFÍTORIA NÃO REPRODUTIVA** - em áreas rurais, são os melhoramentos permanentes que se incorporam ao solo, cuja remoção implica destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, vedes, terreiros, instalações para abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.
- BENEFÍTORIA REPRODUTIVA** - em áreas rurais, são as culturas comerciais ou domésticas implantadas no terreno, cuja remoção implica perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas e que, embora não negociáveis separadamente do solo, poderão ter custo em separado, para base de negócios de propriedades rurais.
- CADASTRO DE LOGRADOUROS** - é o sistema organizado de informações que, mediante códigos apropriados, atribui a cada logradouro ou seção um valor genérico do m<sup>2</sup> do terreno, observados os fatores de desvalorização ou valorização que incidem sobre sua localização e características próprias.
- COEFICIENTE OU FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA E FUNCIONAL** - Fd - é o multiplicador que visa a depreciar o imóvel novo para atingir condições semelhantes às do imóvel avaliando, retirado da tabela de Ross-Heidecke, se usado este critério de depreciação.
- COEFICIENTE DO VALOR PLENO** - Kp - é o multiplicador que permite passar do valor do m<sup>2</sup> de construção publicado pelas revistas técnicas especializadas, ao valor de reprodução da benfeitoria; nele se incluem as despesas complementares, não contempladas no custo unitário básico (elevadores, fundações etc.) e os benefícios e despesas indiretas (BDI). Este coeficiente não incorpora a vantagem da coisa feita, nem o fator de valorização comercial, que devem ser usados, quando for o caso, para obter-se o valor de mercado de benfeitoria.
- DEPRECIACÃO** - é a perda de parte do valor da benfeitoria causada por obsolescência física, econômica ou funcional.

**DESPEAS COMPLEMENTARES** de uma construção compreendem custos de projetos de arquitetura, estrutura e instalações (elétrica, hidráulica, águas pluviais, esgoto etc.), licenças, seguros, despachantes, instalações provisórias, equipamentos mecânicos (elevadores, compactadores, exaustores etc.), administração local e outras.

**DIVISÃO** do terreno são seus limites que confinam diretamente com os de outras unidades.

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO** - são multiplicadores que visam a transformar os dados provenientes dos imóveis utilizados como amostra, para fins de levantamento de valores adequados ao imóvel avaliado.

**FRENTE OU TESTADA** - é a porção da linha limitrofe do terreno que se situa ao longo do alinhamento da via ou logradouro público, servidão, orla marítima, lacustre ou fluvial, ou ainda costões e canais.

**GLEBA URBANA** - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, em princípio com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, cujo aproveitamento eficiente não depende de parcelamento, em geral sendo potencial ou efetivamente utilizado como terreno industrial.

**GLEBA URBANIZÁVEL** - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento e urbanização, tendo, em princípio, uma área superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Este limite no tamanho da área deve ser considerado meramente indicativo, não devendo ser tomado como fator decisivo no enquadramento da gleba como urbanizável.

**IMÓVEL RURAL** - prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária, ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada.

**LOTE-PADRÃO URBANO** - é aquele de forma retangular, com uma só frente ou testada, com as medidas-padrão adotadas pela municipalidade em que esteja localizado, ou estabelecidas pela SPU, quando da elaboração da Planta de Valores Genéricos.

**LOTE URBANO** - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, como tal definida na lei municipal de zoneamento urbano, passível de ser aceito como unidade autônoma conforme o disposto na Lei 6.766 de 19.12.79, especialmente nos artigos 2º, 4º e 6º, e na legislação local do uso do solo e cujo aproveitamento eficiente não dependa de parcelamento.

**PLANTA DE VALORES GÊNERICOS** - é a representação gráfica de uma localidade na escala conveniente, onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores genéricos de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação.

**SEÇÃO DE LOGRADOURO** - é constituída por um trecho de logradouro com igual valor genérico para o m<sup>2</sup> dos terrenos nele situados. O ponto inicial da seção deve ser o início do logradouro ou o término de um trecho anterior, e o seu ponto final o início do trecho subsequente. A seção pode corresponder apenas ao lado direito ou esquerdo de um determinado logradouro no trecho considerado.

**TABELA DE VALORES** - é o relatório de saída do sistema eletrônico de cadastro onde estão listados os códigos, a descrição dos trechos de logradouros e os correspondentes valores genéricos do m<sup>2</sup> de terreno.

**TERRENO INDUSTRIAL** - é aquele utilizado ou próprio para finalidade produtiva "lato sensu" de caráter industrial, tais como fábricas, instalações industriais, depósitos, armazéns, "shoppings", supermercados, instalações de apoio à pesca, clubes de serviços náuticos, etc.

**TÍTULO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL** - é o instrumento, ou o documento, em que se passa, ou se transfere, o ato jurídico transitivo e constitutivo da propriedade, devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis competente. O título de propriedade de imóvel é igualmente denominado de título domínial ou título de domínio de imóvel.

**TÍTULO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL** - é o documento mediante o qual o direito se transmite, ou passa, de seu antigo ou anterior titular para o novo, que o adquiriu, devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis competente. O título de transmissão de imóvel pode ser por ato "inter vivos" ou "causa mortis", gratuito ou oneroso, universal ou singular.

**VALOR GÊNÉRICO DO M<sup>2</sup> DE TERRENO** - é o valor mais provável de mercado, resultante de pesquisa do mercado imobiliário local, do m<sup>2</sup> de terreno para os lotes situados em um trecho ou todo um logradouro.

**VALOR MAIS PROVÁVEL DE MERCADO DE UM IMÓVEL** - é o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado, pela lei da oferta e da procura. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaralhado de quaisquer ônus, inclusive locação.

**VANTAGEM OU VALOR DA COISA FEITA** - é a diferença entre o valor de mercado e o custo de reprodução depreciado do imóvel.

**UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA** - é o terreno ou sua fração ideal, com ou sem benfeitorias, passível de matrícula individual no Registro Geral de Imóveis.

## 2.2 Simbologia

A simbologia adotada é aquela da ABNT, complementada com as convenções literas que seguem.

### 2.2.1 Medidas

Att - área total do terreno  
 Atu - área do terreno da União  
 T - frente ou testada real  
 Tef - frente efetiva (projeção da frente sobre a normal a um dos lados)  
 Tr - frente de referência

Tmín - frente mínima recomendada para a zona, segundo sua categoria  
 Peq - profundidade equivalente  
 Pmax - profundidade máxima recomendada para a zona, segundo sua categoria  
 Pmín - profundidade mínima recomendada para a zona, segundo sua categoria  
 N - profundidade-padrão (ou do lote-padrão)  
 Ab - área real de construção das benfeitorias  
 Abp - área real de construção privativa da unidade imobiliária

### 2.2.2 Idade

Iap - idade aparente (ou estimada) do imóvel  
 Ir - idade remanescente  
 Ip - vida útil provável (Iap + Ir)

### 2.2.3 Valores e Custos

Vit - valor do terreno total  
 Vtu - valor do domínio pleno do terreno da União  
 Vdu - valor do domínio útil do terreno da União  
 Vg - valor genérico unitário (por m<sup>2</sup>) do terreno para o trecho de logradouro ou de área rural  
 Vo - valor genérico da faixa retangular com 01 (um) metro de frente e profundidade padrão no trecho do logradouro  
 Vb - valor das benfeitorias  
 Vbp - valor da benfeitoria proporcional à relação entre a área do terreno da União e do terreno total  
 Vv - valor total do imóvel (Vit + Vb)  
 Vip - valor proporcional do imóvel para fins de laudêmio (Vtu + Vbp)  
 Vir - valor de referência do imóvel para cálculo do laudêmio  
 Vr - valor residual  
 Vi - valor locativo  
 Vui - valor unitário inicial (por m<sup>2</sup> ou por ha)

Vuh - valor unitário homogeneizado  
 Pa - percentagem de aproveitamento para lotear glebas urbanizáveis  
 Pgv - produto geral de vendas  
 Mgd - montante global das despesas  
 Dp - despesas em percentagem do Pgv  
 Lu - lucro do incorporador  
 Lp - lucro percentual em relação ao Pgv  
 Rio - receita líquida operacional  
 Rief - receita líquida efetiva  
 RIt - receita líquida total  
 Cr - custo de reprodução  
 Cub - custo unitário básico de construção por m<sup>2</sup>  
 Yi - índice de valor do trecho de logradouro do imóvel pesquisado  
 Ylp - índice de valor do trecho de logradouro do lote padrão

### 2.2.4 Coeficientes e Taxas

r - coeficiente de proporcionalidade (Atu / Att)  
 i - taxa de juros (por período ou mensal)  
 f - taxa de inflação (por período ou mensal)  
 n1 - expoente do modelo de profundidade  
 n2 - expoente do modelo de frente  
 Kp - coeficiente do valor pleno  
 Kcf - coeficiente de vantagem da coisa feita  
 Kr - coeficiente do valor residual  
 Kv - coeficiente de vacância  
 fi - fração ideal em condomínios horizontais ou verticais  
 Gi - fator gerador de mudança de data, relativo ao terreno, para cálculo de laudêmos  
 Gb - fator gerador de mudança de data, relativo a benfeitoria, para cálculo de laudêmos

### 2.2.5 Estatísticas

n - número de elementos da amostra  
 xi - elemento da amostra  
 x - média aritmética  
 s - desvio-padrão da amostra  
 s - desvio-padrão da população  
 t - abscissa da distribuição de Student  
 Ls - limite superior de aceitação  
 Li - limite inferior de aceitação

### 2.2.6 Fatores de Homogeneização e Correção

Fat - fator de acidentação topográfica  
 Pp - fator de profundidade  
 Ft - fator de frente (ou de testada)  
 Fm - fator de frentes múltiplas  
 Fm - fator de transposição de local  
 Frl - fator de restrição legal  
 Fpd - fator de pedologia  
 Fd - fator de depreciação física e funcional ou de idade  
 Fij - fator de loja ou de valorização comercial  
 Fpj - fator de projeto  
 Fac - fator de acabamento  
 Fa - fator de atualização monetária  
 Ff - fator de fonte  
 Fh - fator de homogeneização (agregado)  
 Fct - fator corretivo total  
 Fc - fator de condomínio  
 Fic - fator devido ao tipo de construção  
 Fx - fator genérico a ser usado conforme a necessidade

## 3. NÍVEIS DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

Segundo as prescrições da NBR 5676/89, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, os níveis de rigor da avaliação estão condicionados à quantidade e à confiabilidade, bem como ao tratamento dos dados pesquisados, podendo ser classificados em:

- apêndice;
- normal e
- rigoroso

A supracitada norma se refere a imóveis urbanos, mas a NBR 8799, para imóveis rurais e a NBR 8951, para glebas urbanizáveis, as acompanham na classificação. Transcrevem-se a seguir, da citada Norma, as prescrições relativas aos vários níveis de rigor.

### 3.1 Avaliação Rigorosa

"Avaliação rigorosa define o trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada, com grande isenção de subjetividade, e que atende a todos os requisitos abaixo:

a) Cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção de valor tem de estar expressamente caracterizado e o seu conjunto deve formar uma amostra tão aleatória quanto possível, usando-se toda a evidência disponível

- A qualidade da amostra tem de estar assegurada quanto
- à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação,
- à sua atualidade, observando o estabelecido nas letras "c" e "f",
- ao detalhamento da descrição de suas características,
- à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, e/ou à sua consistência com o modelo utilizado nos termos da letra "c", no que diz respeito a

- localização no contexto urbano;
- destinação;
- grau de aproveitamento;
- características físicas;
- à comprovação de todos os elementos de referência que concorrerem à elaboração do trabalho avaliatório

d) O tratamento para alcançar a convicção do valor deve ser baseado em processos de inferência estatística que permitam calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança para eles, além de submetê-los a testes de hipóteses, cujos resultados satisficam às exigências do nível de rigor

e) O número (N) de dados de mesma natureza efetivamente usado no tratamento inferencial é definido pela soma do número (K) de variáveis (explícitas e implícitas), utilizada no modelo de regressão, mais um mínimo de 5 graus de liberdade. isto é

N ≥ K + 4

e) A transformação do preço com pagamento a prazo de um dado elemento para o preço à vista deve ser feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento

f) A avaliação de preços referentes a elementos pretéritos deve considerar a desvalorização real dos imóveis infundada e justificadas pela equação por regressão

g) Todas as características do imóvel avaliado devem estar necessariamente contidas no intervalo amostral correspondente. E, se além da fronteira, obrigatoriamente se impõe a discussão da inelasticidade da função estimativa naquele ponto, neste caso, a característica assintótica é explicitada, admitindo-se uma diferença de valor do bem avaliado de, no máximo, 10% do valor infundado na fronteira amostral da mesma característica.

h) O valor final da avaliação, a ser indicado pelo engenheiro de avaliações em função do tratamento estatístico adotado, tem de estar contido em um intervalo de confiança fechado e máximo de 80%. O trabalho pode ser enquadrado neste nível se, testadas as hipóteses nulas de não haver regressão da equação e dos respectivos coeficientes, elas forem rejeitadas ao nível de significância máxima de 5%.

i) Nos trabalhos compostos por avaliações parciais, este nível de rigor estará atendido se, em pelo menos 85% do montante da avaliação, ele for alcançado

j) A avaliação é considerada rigorosa especial sempre que o tratamento inferencial adotado encerrar um modelo estatístico o mais abrangente possível, incorporando o maior número de características que estejam contribuindo para a formação do valor e atendendo, necessariamente, às condições abaixo relacionadas:

- identificada a função estimativa da formação de valor, esta tem de ser não tendenciosa e eficiente no conceito formal da estimação estatística, para tanto, devem ser rejeitadas as hipóteses nulas da equação de regressão, ao nível de significância máximo de 1%, e dos respectivos regressores, ao nível de significância máximo de 10% unicaudal (ou 5% em cada ramo do teste bicaudal), bem como verificadas as condições básicas referentes aos resíduos não explicados: normalidade, homocedasticidade e não auto-regressão, além de independência entre as variáveis;

- as características do bem avaliado devem estar contidas no intervalo dos atributos de mesma natureza dos elementos de referência, sendo rejeitadas as extrapolações;

- o campo de arbitrio do engenheiro de avaliações é correspondente ao intervalo de confiança máximo de 80% e de menor amplitude, estabelecido para cada um dos regressores de "per si" para um subconjunto deles, caso haja evidência de multicolinearidade entre as variáveis relevantes levadas ao modelo e, para os resíduos, sejam satisfeitas as condições básicas de normalidade, homocedasticidade e não auto-regressão;

- o número (N) de dados de mesma natureza efetivamente usado no tratamento inferencial é definido em função do número (K) de variáveis (explicada e explicativas), atendendo às seguintes condições:

$$N \geq 2K + 5, \quad \text{e} \quad N \geq 3K$$

### 3.2 Avaliação Normal

\*A avaliação normal define o trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada e que atende a todos os requisitos abaixo:

a) a coleta de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao engenheiro de avaliações formar sua convicção do valor;

b) a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto

- à idoneidade das fontes de informação;

- à sua atualidade, observado o presente no item "e";

- à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas;

- ao número de elementos efetivamente utilizados maior ou igual a cinco;

c) o tratamento dispensado aos elementos, para serem levados à formação do valor, deve ser feito através de estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos observados, quando não perfeitamente comparáveis. O uso de métodos estatísticos para eliminar dados supostamente discrepantes é admissível neste nível;

d) a transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento;

e) nos casos de exame de elementos não contemporâneos, pretéritos, a equivalência do preço no tempo será obtida, no mínimo, através de índices econômicos oficiais, limitados a prazo compatível com a conjuntura em vigor à época da avaliação. Sempre que o mercado não acompanhar a evolução dos índices econômicos, só será permitida a utilização de elementos atualizados mediante consulta à fonte;

f) são admitidas as homogeneizações feitas através de fatores ou ponderações empíricas, porém consagradas, que consideram as diferenças entre os elementos ou seus atributos;

g) as características do bem avaliado devem preferencialmente estar contidas no intervalo ou espaço amostral dos atributos de mesma natureza levantados entre os bens observados. Sempre que isso não ocorrer, deve o engenheiro de avaliações enfatizar e justificar a medida adotada para considerar tal circunstância.

### 3.3 Avaliação Expedita

\*Aqueles que se louvam em informações e/ou na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor.

Conforme o item 6.2.6, da NBR 8951/85, classificam-se também como expeditas as avaliações em massa. Apesar de essa Norma referir-se à avaliação de plebas urbanáveis, usa-se o mesmo conceito no âmbito da SPU, em relação à avaliação em massa de imóveis urbanos, cuja metodologia consta do CAPÍTULO III deste Manual.

## CAPÍTULO II AVALIAÇÃO TÉCNICA NORMAL

### 4 INTRODUÇÃO

Este capítulo contém recomendações de ordem metodológica para a realização de avaliações com nível de rigor normal, destinadas a subsidiar as operações com imóveis de propriedade ou de interesse da União, conforme presente no item 2.1.1 da Instrução Normativa.

Vale dizer que são admitidos todos os métodos diretos (comparativo e de custo) e indiretos (renda e residual) de avaliação técnica de imóveis para a obtenção das informações individualizadas, que sofrerão um tratamento de homogeneização e padronização, aqui previsto, para delas derivarem os valores dos imóveis. O preenchimento dos formulários anexos é obrigatório, entretanto admitem-se as alterações que se fizerem necessárias em função de circunstâncias específicas de cada avaliação e do método que efetivamente for empregado.

### 5 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

#### 5.1 O Método Comparativo de Vendas

#### 5.1.1 Conceituação

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas, e obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

#### 5.1.2 Procedimentos Gerais

A boa aplicação do método comparativo exige uma sequência de procedimentos tais como:

- visão e caracterização do imóvel avaliado;
- definição de uma área homogênea para a pesquisa de valores de imóveis que servirão como referência de mercado;
- pesquisa de uma amostra de valores;
- tratamento preliminar dos valores pesquisados visando a obter:
  - equivalência financeira (valores à vista);
  - equivalência no tempo (referidos à data da avaliação);
  - correção devida à natureza da fonte de informações;
- homogeneização dos valores pesquisados, por suas características comerciais e técnicas;
- tratamento estatístico dos dados homogeneizados, para aceitação da amostra com determinado grau de confiança;
- estimativa da média dos valores observados e da faixa de fixação aceitável para o valor final estimado, dentro de um intervalo de confiança pré-definido;
- determinação judiciosa do valor final a ser atribuído ao imóvel avaliado.

#### 5.1.3 Homogeneização

A homogeneização dos valores pesquisados far-se-á através do fator Fh, resultante do produto dos seguintes fatores, cujo estudo detalhado é feito nos itens 7.3 e 7.6, respectivamente para terrenos e benfeitorias:

- no caso de terrenos:
  - Fp - fator de profundidade
  - Ff - fator de frente ou testada
  - Fur - fator de transposição de local
  - Fim - fator de testadas múltiplas
- Fat - fator de acidentação topográfica
- Frl - fator de restrição legal
- Fpd - fator de pedologia
- no caso de apartamentos, lojas, salas comerciais, vagas de garagem, casas etc.:
  - Fur - fator de transposição de local
  - Fpj - fator de projeto
  - Fac - fator de acabamento
  - Fij - fator de loja
  - Fd - fator de depreciação física e funcional

#### 5.1.4 Cuidados Especiais

A questão central está na escolha de uma amostra relativamente homogênea, desde o início, sem o que diversos elementos amostrais poderão ser rejeitados no teste estatístico posterior, levando a um trabalho inútil de coleta e à necessidade de reposição de elementos amostrais exigidos pelo nível de rigor adotado.

O método comparativo será aplicado com o uso de informações de mesma natureza do imóvel avaliado. Assim, estima-se que em cada caso sejam colhidas informações pertinentes a:

- terrenos nus;
- apartamentos, salas comerciais, vagas de garagem, lojas ou casas.

A não observância deste cuidado poderá levar à comparação de imóveis heterogêneos, ou à necessidade de apelo ao método residual ou de custo para transformar os imóveis da amostra em elementos comparáveis, o que, além de ser mais trabalhoso e demorado, introduz novos fatores de percepção subjetiva, baixando a qualidade da avaliação comparativa.

O detalhamento de alguns desses procedimentos é feito adiante, no item 7.

### 5.2 O Método Comparativo do Custo de Reprodução

#### 5.2.1 Conceituação

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

#### 5.2.2 Procedimentos Gerais

Embora o avaliador possa dispor de seus próprios orçamentos-padrão e critérios de orçamentação, facilitados com o uso de microcomputadores, na prática utiliza-se a informação proveniente de revistas técnicas e de sindicatos de empresas de construção. Estes órgãos acompanham e publicam dados sobre a evolução dos custos unitários dos diferentes projetos-padrão indicados na NB-12.721, além de outros projetos mais modernos, estes adaptados à legislação de proteção contra incêndios ou projetos de edifícios comerciais.

A partir da informação do custo unitário de um projeto similar ao do imóvel avaliado, adotam-se os seguintes procedimentos:

- correção do custo unitário para o custo pleno do imóvel
  - depreciação do valor pleno do imóvel em função de sua vida econômica útil e do seu estado de conservação;
  - aplicação do coeficiente de loja ou de áreas comerciais, onde couber;
  - aplicação do coeficiente de coisa feita, quando for o caso;
  - soma do valor da benfeitoria assim calculado com o do terreno.
- No método do custo, o valor do terreno ou é conhecido, por exemplo, através da atualização do custo de aquisição do terreno em que foi construída a benfeitoria, ou é estimado através do método comparativo.
- O detalhamento da estimativa do custo da benfeitoria é visto no item 7.

#### 5.3 O Método da Renda

#### 5.3.1 Conceituação

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

#### 5.3.2 Procedimentos Gerais

Este método de avaliação é aplicado aos imóveis suscetíveis de produzir renda, seja a proveniente de simples aluguéis ou arrendamentos, seja decorrente da produção ou de atividade de negócio.

No caso de imóveis prediais urbanos, a renda está geralmente associada à possibilidade de obtenção de aluguéis e como tal sera aqui tratada.

Em síntese, para se estimar o valor de um bem imóvel através do método da renda é preciso definir ou estimar



- a) o valor locativo,
- b) a vida economicamente útil restante ou remanescente,
- c) a receita bruta esperada durante o prazo de sua vida econômica útil,
- d) a provisão para vacância e outras perdas,
- e) as despesas operacionais,
- f) o valor de salvado,
- g) a taxa de capitalização a adotar

Com estes elementos, estima-se a capitalização da renda líquida ou dos benefícios futuros, durante a vida remanescente, e acrescenta-se o valor de salvado atual

5.3.3 Valor Locativo - V<sub>L</sub>

O valor locativo deverá ser o de mercado. Para isto deverá-se pesquisar valores de contratos recentes de imóveis semelhantes, usando-se o método comparativo e homogêneo dos valores encontrados. Tendo em vista as restrições impostas pela legislação do aluguelamento, indica-se o seguinte procedimento para a obtenção do valor locativo atual:

- a) tomar o valor dos contratos novos de imóveis semelhantes, dividi-los pela área (m<sup>2</sup>) do imóvel, obtendo um valor unitário, que deve ser atualizado monetariamente para a data da avaliação;
- b) tomar valores de oferta de imóveis semelhantes para alugar, aplicar-lhes a correção do fator de fonte (item 7.2), se o avaliador entender que na sua região existe margem de barganha entre os locadores e locatários, dividir o resultado pela área (m<sup>2</sup>) do imóvel e atualizar os valores por m<sup>2</sup> para a mesma data acima referida;
- c) aplicar sobre os valores obtidos nos itens (a) e (b) acima, os demais fatores de homogeneização cabíveis (vide item 7.4).

5.3.4 Receita Líquida Operacional - R<sub>lo</sub>

A receita bruta resultará da estimativa do valor anual de todas as locações a serem obtidas ao longo da vida economicamente útil do imóvel.

Em contrapartida, durante a vida útil do imóvel, ocorrerão despesas operacionais, de manutenção, de impostos, inclusive as de condomínio, caso estas não sejam transferíveis ao locatário.

Na prática se estima uma despesa média mensal, que é deduzida do valor locativo mensal para se apurar uma receita operacional líquida.

Assim, tem-se o seguinte esquema de apuração

(+) VALOR LOCATIVO.....	.....
(-) DESPESA MÉDIA MENSAL.....	.....
- Despesas Fixas.....	.....
- Imposto Predial.....	.....
- Seguro.....	.....
- Reserva para manutenção e substituição de componentes.....	.....
- Outras Despesas.....	.....
- Administração.....	.....
- Anúncios.....	.....
- Depreciação.....	.....
- Impostos Diversos.....	.....
(=) RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL (R <sub>lo</sub> ).....	.....

5.3.5 Receita Líquida Efetiva - R<sub>le</sub>

Sobre o valor apurado no item anterior há que se aplicar um prudente redutor correspondente ao chamado coeficiente de vacância (K<sub>v</sub>) para dar conta dos períodos em que o imóvel permanecerá desalugado, durante a sua vida útil adotando-se, por exemplo, K<sub>v</sub> = 10% - teremos uma receita líquida efetiva assim formada:

$$R_{le} = R_{lo} (1 - K_v) = R_{lo} (1 - 0,10) = 0,90 R_{lo}$$

5.3.6 Receita Líquida Total - R<sub>lt</sub>

Considerando o caso de uma locação com período de revenda de aluguel (anual, semestral, quadrimestral etc.), a estimativa do valor atual da receita líquida poderá ser obtida com a aplicação da seguinte fórmula prática:

$$R_{lt} = \frac{R_{le}}{2} \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{i} + \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$$

onde: R<sub>le</sub> - valor líquido do pagamento no primeiro mês do contrato (ou início de um período de requête);

f - taxa mensal de inflação esperada ao longo prazo;

p - número de meses do período para requête;

i - taxa mensal de juros adequada do mercado financeiro correspondente à remuneração do capital;

n - número de aluguel meses obtidos durante a vida útil do imóvel

O valor de i deve ser determinado com o máximo cuidado, pois dele depende a fração do valor venal do imóvel.

Uma alternativa ainda mais simples (errônea majorante), será considerar a renda como uma perpetuidade, donde a renda líquida total será obtida pela simples divisão de R<sub>le</sub> pela taxa "i" de juros do mercado. Assim,

$$R_{lt} = \frac{R_{le}}{i}$$

5.3.7 Valor do Imóvel

O valor do imóvel resultará da agregação da receita líquida total com o valor de salvado e com o valor do terreno (ou da fração de terreno, quando for o caso)

O valor de salvado poderá corresponder, por sua vez, a um percentual do valor pleno de reprodução da benfeitoria

Entretanto, adotando-se a renda perpetua, não há porque considerar-se o valor de salvado e do terreno

5.4 O Método Residual

5.4.1 Conceção

Também chamado de técnica residual, é aquele método em que, a partir do valor total do imóvel, o valor do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o desta resulta da subtração do valor do terreno

5.4.2 Procedimentos Gerais

Para a estimativa do valor do terreno (V<sub>t</sub>) pelo método residual (o caso mais comum), pode-se a) estimar o valor das benfeitorias (V<sub>b</sub>) pelo método do custo (ou valor das benfeitorias sendo considerado incorporada uma parcela relativa à costa feita);

b) deduzir o valor das benfeitorias do valor total (conhecido) do imóvel (V<sub>t</sub>).

Na hipótese contrária, sabido o valor do terreno pelo método comparativo, subtrai-se este valor total do imóvel para se estimar o valor das benfeitorias como renda

5.4.3 O Método do Máximo Aproveitamento Eficiente

É uma variação do método residual, também chamada de método involutivo, em que se considera o máximo aproveitamento eficiente de um terreno, segundo as posturas municipais aplicáveis a cada caso. Seu valor é então estimado em função desse potencial econômico. É uma técnica utilizável não vez que o terreno não estiver sendo usado de forma eficiente, por exemplo:

- lotes urbanos vazios;
- lotes urbanos com apenas uma casa construída, em loteamento já ocupado por edificações de vários andares;
- glebas situadas em zona urbana ou de expansão urbana ainda não loteadas.

No caso de lotes urbanos, deve-se imaginar uma benfeitoria hipotética, que represente o melhor aproveitamento possível para o lote, função da vocação da área em que se encontra e das posturas municipais que regulam o assunto. Feste isto, aplica-se o método do custo para avaliar esta benfeitoria, podendo-se seguir o previsto nos itens 5.2 e 7.4, devendo-se ter o cuidado de observar que não há por que, neste caso, considerar os coeficientes de coisa feita e de depreciação em função de idade e estado de conservação. Na realidade, o que se faz é um orçamento do empreendimento que melhor se adequaria ao lote em questão, e qual deve ser (lo detalhado quanto maior preciso se desejar na avaliação).

Além do custo de construção da benfeitoria, outras despesas devem ser estimadas pelo avaliador, de forma a obter-se o Montante Geral de Despesas (Mgd):

- legais e de incorporação
- custo de financiamento
- publicidade e comercialização (inclusive corretagem)
- seguro
- eventuais

O produto geral de vendas (Pgv) deverá ser obtido através do Método Comparativo de Vendas, onde cada unidade será o seu valor, de acordo com a capacidade de absorção do mercado.

O Retorno Bruto (RB) é estimado pela diferença entre o Pgv (Receita Programável) e as despesas do empreendimento, conforme a seguinte expressão:

$$RB = Pgv - Mgd$$

Definido o valor de RB temos condições de estabelecer um percentagem adequada para remunerar o incorporador (conceito de Lucro Bruto) e, assim, estabelecer o valor do terreno pelo residual.

O lucro do incorporador (Li) varia de acordo com o risco do empreendimento, que é determinado através de dados de mercado e de estudo de viabilidade.

Assim, o valor do terreno será determinado pela seguinte expressão:

$$V_t = (1 - Li) \times RB \quad \text{onde } Li \text{ é o lucro percentual sobre o retorno bruto.}$$

Observa-se que o valor do terreno é igual à receita líquida.

Quando o empreendimento se estender por um período considerável, é necessário ainda que se estabeleça um cronograma de receitas e despesas, quando então o cálculo, para ser mais preciso, será feito utilizando-se a técnica de fluxo de caixa, atribuindo-se para isto uma taxa de retorno mínima para o investimento, função da qual serão calculados os valores atuais das receitas líquidas parciais que, somadas, fornecerão o valor do terreno.

Este procedimento é detalhado no item 8, para o caso de glebas urbanizadas, que segue em geral o mesmo esquema aqui descrito

6 PROCEDIMENTOS AVALIATORIOS PRELIMINARES

Antes de se lançar ao trabalho de campo, o avaliador deverá:

- a) reunir e estudar a documentação do imóvel, em especial:
  - título de transferência;
  - cartório do Registro de Imóveis;
  - ficha cadastrel;
  - plantas
- b) mediadas os elementos acima e a campo, visitar o imóvel avaliando e fazer as medições que julgar necessárias:
  - c) fornecer a rédea a respeito do imóvel avaliando, selecionar o(s) método(s) a(s) utilizar(em) que usará e preparar um plano de ação competitivo com o(s) mesmo(s);
  - d) identificar e se possível, delimitar a área homogênea do imóvel avaliando, na qual fará preferencialmente sua pesquisa de valores, recorrendo para isto a profissionais que conheçam o mercado ou a Prefeitura Local;
  - e) procurar obter uma planta da área homogênea, onde irá colher informações, de preferência uma planta de valores genéricos (de Vg ou de Vo), onde esta existir, para orientação das transações;
  - f) colher o máximo de informações pertinentes aos imóveis que servirem de amostra do mercado (vide item 7)

7 AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS

Segundo a NBR 5676/89, item 6, a avaliação de imóveis urbanos pode ser feita por quaisquer dos métodos apresentados no item 5 deste Manual Preferencialmente, entretanto, deve-se optar pelos métodos diretos, ou seja, o comparativo de vendas para chegar-se ao valor do terreno e o método comparativo do custo de reprodução para as benfeitorias. O valor do imóvel e então resultado da soma dos dois valores assim obtidos. Neste item, portanto, serão detalhados os procedimentos dos referidos métodos

7.1 Avaliação de Terrenos

Inicialmente realiza-se uma pesquisa de valores imobiliários

Direto ou indireto obtém-se uma amostra composta por valores de compra e venda de terrenos não edificados. Sendo 5 (cinco) o número mínimo de elementos, após retirada a amostra (ver item 7.5) convém utilizar-se um número maior, por preferência, de 8 a 10 elementos

Não se conseguindo informações sobre negócios com terrenos, usam-se os referentes a imóveis edificados obtendo-se o valor do terreno pelo método residual (ver item 5.4)

Apesar de se dar um tratamento aos dados coletados, visando à sua homogeneização (ver item 7.3), convém que a amostra seja formada por imóveis que se aproximem do máximo possível do imóvel avaliando de preferência pertencentes à mesma área homogênea da planta de valores genéricos, quando esta existir

Os valores a serem levantados devem ser, em princípio, aqueles oriundos de transações de compra e venda, efetuadas nos 12 (doze) meses anteriores à data da pesquisa, cujas condições dos negócios resultem favoráveis ao avaliador. Observar que os valores declarados em Documentos tais como a escritura de compra e venda nem sempre traduzem a realidade

A avaliação visa a homogeneizar informações pesquisadas sobre transações ocorridas nos últimos 06 (seis) meses.

A avaliação será feita considerando a transformação dos dados em valores monetários, transportados para a data da avaliação.

Quando a informação disponível não tratar de venda à vista, o valor da transação será transformado no equivalente para venda à vista, através do cálculo do valor atual para a incensa data do pagamento da entrada, de todas as demais parcelas que correspondam a parte financiada, utilizando-se as fórmulas usuais de matemática e a taxa de juros real de 12% (dois por cento) ao ano caso se desconheça a efetivamente usada. Sempre que possível, as parcelas financiadas deverão ser expressas em moeda corrente ou referidas instantaneamente à data da transação.

Nesta mesma etapa será corrigido o valor pesquisado em função da natureza ou qualidade da fonte.

O fator de fonte visa justamente a corrigir o valor atribuído ao imóvel pela prática comercial. Seguem-se os seguintes valores, conforme a respectiva fonte:

- 1,00 para informações de transações de vendas efetivas ou de aluguéis firmados há menos de 06 (seis) meses;
- 1,20 para informações oriundas de aluguéis firmados há mais de 06 (seis) meses;
- 0,90 para anúncios de oferta de imóveis para vendas;
- 0,80 para valores opinativos de vendas ou aluguéis (caso de opção).

### 7.3 Homogeneização dos Valores Pesquisados

7.3.1 Uma vez obtido o valor global à vista para cada um dos terrenos pesquisados, com as correções previstas no item 7.2, far-se-á a divisão do valor pela respectiva área, para se obter a primeira indicação do valor (Vn) por m<sup>2</sup>. Este valor deverá ser dividido pelo Fator de Homogeneização (Fh), para se obter a segunda indicação do valor (Vnh) por m<sup>2</sup> homogeneizado, que será usada, de fato, para o cálculo do valor do imóvel avaliado.

7.3.2 O cálculo do valor do Fator de Homogeneização em relação ao imóvel avaliado será feito em duas etapas:

- na primeira etapa, se calculará este valor em função de um lote-padrão, inclusive para o imóvel avaliado, com o uso dos métodos de definição dos fatores abaixo mencionados;
- a seguir, tomando-se como referência o coeficiente agregado do imóvel avaliado, serão corrigidos na mesma proporção os demais coeficientes dos imóveis pesquisados, isto se fará simplesmente, dividindo-se todos os coeficientes agregados (Fh) referidos ao lote-padrão, pelo valor do coeficiente do imóvel avaliado, o qual assim assumirá o valor da unidade.

7.3.3 O coeficiente agregado para cada imóvel é obtido pelo produto dos vários fatores corretivos a ele aplicados (ver item 5.1.3). Estes fatores serão estudados detalhadamente nos itens a seguir. Em resumo, teremos:

$$Fh = Fp \cdot Ft \cdot Ftr \cdot Fpm \cdot Fpl \cdot Fpd \cdot Fp$$

onde Fh se refere a estes fatores, conforme comentado no item 7.4

7.3.4 Fator de Profundidade - Fp  
Visa a corrigir a profundidade real do lote em questão (P) para aquela do lote-padrão (N). Esta correção se fará através da hipótese de HARPER-BERRINI, com a correção introduzida por MEDEIROS-AZAMBUJA:

$$Fp = (P/N)^{1/2}$$

Considera-se à área homogênea como incluída numa das seguintes categorias abaixo, com respectivas profundidades e testadas de aproveitamento econômico eficazes:

CATEGORIAS	CARACTERIZAÇÃO	PROFUNDIDADE (m)		TESTADA MÍNIMA (m)
		Mínima	Máxima	
1	Residências isoladas, apartamentos e escritórios de alto padrão.	30	60	15
2	Apartamentos de padrão médio e comércio de densidade média.	25	50	10
3	Residências de padrão médio e comércio de densidade alta.	20	40	10
4	Residências de padrão modesto e comércio de densidade baixa e áreas de expansão urbana.	15	30	10

#### a) Terrenos de uma testada

Quando se tratar de terrenos de uma só frente, calcular-se-á para o terreno a profundidade equivalente (Peq), resultante da divisão de sua área (A) pela frente efetiva (Fte), que substituirá o valor de P.

a.1) Caso a profundidade equivalente ao lote não intervale entre as profundidades mínimas e máximas acima estabelecidas, o fator de profundidade (Fp) será mantido constante e de valor igual à unidade, não influenciando, portanto, o valor do m<sup>2</sup> usável.

a.2) Caso a profundidade equivalente seja inferior à profundidade mínima da zona, utilizar-se-á, na expressão acima, em lugar da profundidade-padrão (N), o valor da profundidade mínima (Pmin), até o limite de 0,707, que será mantido para profundidades equivalentes menores que a metade da mínima.

$$Fp = (Peq/Pmin)^{1/2} \text{ (Lance } Fp = 0,707)$$

a.3) Caso a profundidade equivalente seja superior à profundidade máxima da zona, utilizar-se-á, na expressão acima, em lugar da profundidade-padrão (N), o valor da profundidade máxima (Pmax) como modo de comparação, até o limite de 0,707, que será mantido para profundidades equivalentes superiores ao dobro da mínima, invertendo-se para isto a fração

$$Fp = (Pmax/Peq)^{1/2} \text{ (Lance } Fp = 0,707)$$

#### b) Terrenos de Duas ou Mais Testadas

Quando se tratar de terrenos de duas ou mais testadas, desde que logradouros desuados, utilizar-se-á nos cálculos acima a testada principal, definida segundo o item 12.2.1

### 7.3.4 Fator de Testada - Ft

Será determinado pela seguinte expressão:

$$Ft = (Tc/Tm)^{1/4} \text{ onde,}$$

Tc - frente efetiva do terreno

Tm - testada máxima da categoria da área homogênea (vide Tabela)

Sendo aplicada com Ft no intervalo de 0,5 Tm a 2,0 Tm, a expressão terá limites inferior e superior de 0,841 e 1,189 para testadas fora dos limites acima.

Para terrenos de mais de uma testada, adotar-se-á a testada principal, definida segundo o item 12.2.1

No caso de terreno encravado, o fator de testada será assumido como valendo 0,70

### 7.3.6 Fator de Transposição - Ft

As informações para obtenção deverão, de preferência, ser obtidas no próprio trecho de logradouro ou em logradouros próximos. Deve ser evitado o uso de informações fora da área homogênea em que se situa o trecho em questão. Estima-se que, dentro da área homogênea, para fins de transposição de valores, se utilize um fator que varie entre 0,80 e 1,30, a critério dos avaliadores, para distinguir trechos mais valorizados ou menos valorizados do que aquele em estudo.

Nas localidades que usam Planos de Valores ou para as quais haja uma informação confiável de valorização própria dos logradouros, elaborada pela prefeitura, far-se-á a relação entre o indicador de valor do trecho de logradouro de imóvel pesquisado para aquele do lote-padrão:

$$Ft = VV/Vp$$

Quando, embora dentro de uma área homogênea, se utilizarem informações de quadras internas para referir o valor de terrenos com testada para praça, aplicar-se-á o fator de correção de 1,30, na ausência de melhores informações. O mesmo fator será aplicado análogamente, quando se utilizar valores pesquisados de terrenos de praça para referir os de quadras internas.

### 7.3.7 Fator de Testadas Múltiplas - Ftm

Para terrenos com duas ou mais testadas, utilizar-se-á o fator de testadas múltiplas que é uma extensão do fator de encosta. Este fator poderá variar entre 1,15 e 1,30, segundo-se os valores abaixo:

- 1,15 para duas testadas;
- 1,25 para três testadas;
- 1,30 para quatro ou mais testadas.

Se devem ser consideradas como testadas adicionais, sempre a critério do engenheiro avaliador, aquelas que efetivamente interferirem no valor do terreno, em função de seu aproveitamento real ou potencial.

### 7.3.8 Fator da Acidentação Topográfica - Fta

É aplicável a terrenos que apresentem características de topografia acidentada que dificultem o aproveitamento eficiente, assim entendidas as acidentadas elevações e depressões, cristas e declives que exijam movimentação de terra e outros acidentes, podendo ser usada a seguinte Tabela:

NATUREZA DA TOPOGRAFIA	Fat
- Terrenos acidentados	0,70
- Terrenos em aclive	
- até 15°	0,90
- entre 15° e 30°	0,80
- mais de 30°	0,70
- Terrenos em declive	
- até 15°	0,80
- entre 15° e 30°	0,70
- mais de 30°	0,60

Considera-se a posição em relação ao principal logradouro para fim de sua classificação como incluídas os acres ou declives.

Outros aspectos topográficos podem ainda surgir, tais como o fato de o terreno estar situado acima ou abaixo do logradouro com incidência da curva ou outro etc.

Todos estes casos deverão ser apreciados com base no conhecimento juízo do avaliador.

### 7.3.9 Fator de Restrição Legal - Flr

É aplicável aos terrenos sobre os quais incidam restrições legais ao seu pleno aproveitamento bem como às benfeitorias no caso de tombamento. Os seguintes parâmetros são sugeridos:

NATUREZA DA RESTRIÇÃO	Flr
- FAIXAS "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
- Projetos de alinhamento com recuo	0,30
- Imóveis tombados	0,3 a 0,70
- Zona de vida silvestre	0,10
- Unidade de conservação da natureza	0,10
- Reserva florestal	0,10
- Maré-passagem	0,10
- Outras zonas com restrição ecológica	0,3 a 0,80
- Outras restrições	variável

### 7.3.10 Fator de Pedologia - Fpd

Quando tratar-se de solos pouco propícios para construção, aplicar um fator igual a 0,90.

### 7.4 Aplicação dos Fatores Corretivos

Os fatores exemplificados nos itens anteriores não são exclusivos, podendo ser necessária a aplicação de outros, tais como de aréola, forma do terreno etc.

Os valores e critérios indicados poderão sofrer alteração para atender a peculiaridades. Em que caso, a aplicação deverá ser devidamente fundamentada.

Os fatores que incidam apenas sobre uma parcela do terreno deverão ser aplicados apenas à área que sofre a restrição. Nesse caso, o fator corretivo total não será o simples produto dos vários fatores o valor corrigido do terreno será então o somatório dos valores corrigidos de cada segmento que o compo rta

Verificam-se inicialmente que os fatores abaixo listados incidam sempre, obrigatoriamente, em todo o terreno

Fp - fator de profundidade

Ft - fator de testada

Ftr - fator de transposição

Ftm - fator de testada múltipla

Fa - ou produto chamaremos Fp - fator corretivo parcial

Os fatores a seguir poderão incidir apenas parcialmente entre outros:

Fat - fator de acidentação topográfica  
 Frl - fator de restrição legal  
 Fpd - fator de pedologia

Suponhamos então um terreno de área Att. Cumpre primeiramente dividi-lo em parcelas tais que em cada uma haja um tipo de incidência e cuja soma seja igual a Att. Assim, por exemplo:

A1 - incidem Fat, Fcp  
 A2 - " Frl, Fcp  
 A3 - " Frl, Fat, Fcp  
 A4 - incide Fcp

sendo Att = A1 + A2 + A3 + A4

A seguir, deve-se estimar o valor de cada parcela em porcentagem de Att

A1 = p1 Att  
 A2 = p2 Att etc, onde p1 + p2 + p3 + ... = 1

O valor total do terreno será então:

Vtt = Vg (A1 Fat. Fcp + A2 Frl. Fcp + A3 Frl. Fat. Fcp + A4 Fcp) ou  
 Vtt = Vg Att. Fcp (p1 Fat + p2 Frl + p3 Frl. Fat + p4) Fazendo

Fct = Fcp (p1. Fat + p2. Frl + p3. Frl. Fat + p4) terrenos.  
 Vtt = Vg. Att. Fct

Generalizando, teremos que Fct será o produto do "fator corretivo parcial" pelo somatório dos produtos dos fatores que incidam em uma parcela pelo valor desta em percentual da área total. Evidentemente, se numa das parcelas não houver incidência especial (A4 no exemplo), ela fica multiplicada por 1.

### 7.5 Tratamento Estatístico dos Valores Pesquisados

A análise estatística dos valores Vuh, obtidos pela homogeneização, é exigência da Norma 5.676/89 da ABNT. A prática vem demonstrando que amostras corretamente homogeneizadas ajustam-se à distribuição normal, que é a adotada para a referida análise. Portanto, o primeiro teste a fazer-se é o de verificação da normalidade da amostra. Para tal, recomenda-se o critério de verificação de assimetia e curtose (achamento).

Para isto, calcula-se:

$$a_3 = \frac{\sum (xi - \bar{x})^3}{n \cdot s^3}, \text{ e } a_4 = \frac{\sum (xi - \bar{x})^4}{n \cdot s^4} - 3, \text{ onde:}$$

$$s = \sqrt{\frac{\sum (xi - \bar{x})^2}{n}} \text{ (desvio padrão da amostra)}$$

xi = elementos da amostra

$\bar{x}$  = média aritmética da amostra

n = número de elementos da amostra

Numa distribuição normal  $a_3 = 0$  e  $a_4 = 0$ . No teste de verificação, aplica-se um critério de tolerância. Calcula-se

$$|a_3| < \sqrt{\frac{6(n-2)}{(n+1)(n+3)}} \text{ e } |a_4| < \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n+1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Se  $|a_3| < 1,5$ ,  $a_3$  e  $|a_4| < 1,5$ ,  $a_4$  aceita-se a hipótese da normalidade.

Se  $|a_3| > 2 a_3$  ou  $|a_4| > 2 a_4$  rejeita-se a hipótese

Casos que não os acima exigem uma verificação complementar por outro critério

Caso se verifique não ser normal a amostra, é preciso rever-se a homogeneização e, se necessário, substituir elementos suspeitos, até obter-se um resultado satisfatório

Verificada a normalidade pode-se aplicar um critério de rejeição de valores que se mostrem muito desviados da média. O critério mais recomendável especialmente para pequenas amostras (n < 30) é o de Chauvenet. Calcula-se para os elementos extremos, ou seja, os de maiores desvios absolutos da média, a relação:

$$\frac{|xi - \bar{x}|}{\sigma} \text{ que deve ser menor ou igual ao desvio crítico,}$$

dado na Tabela 1 anexo, função do número de elementos da amostra, sendo

$$\sigma = s \sqrt{\frac{n}{n-1}}$$

Ultrapassado o limite, pode-se rejeitar o valor em questão e, calculando nova média e desvio-padrão, repetir o teste para os remanescentes

Deve-se observar, entretanto, que nenhum critério estatístico obriga a rejeitar-se um elemento - ele apenas indica a possibilidade de tratar-se de um dado espúrio, dada sua pequena probabilidade. Assim, a rejeição deve ser acompanhada de uma análise do avaliador sobre a conveniência de manter-se ou não o valor na amostra - afinal, valores pequenos ou grandes, desde que reais, também fazem parte de mercado

Saneada a amostra, desde que o número mínimo de elementos seja 05 (cinco), estabelece-se o campo de arbítrio para o valor final, definido na supracitada norma como compreendido no intervalo de confiança máximo de 80% (oitenta por cento). É conveniente para isso adotar-se a distribuição "t" de Student, usando-se a expressão

$$Lc = \bar{x} \pm \frac{ts}{\sqrt{n-1}} \text{ onde}$$

t - abscissa da distribuição de Student para o percentil 0,90, com (n-1) graus de liberdade (t90).

### 7.6 Avaliação da Benefetoria

Para a estimativa do custo de reprodução da benefetoria (ou edificação) e sua depreciação, usar-se-ão as fórmulas e informações constantes deste item

Os fatores citados no item 5.1.3, letra "b" podem ser usados tanto no método comparativo de venda, eventualmente usado na avaliação de benefetorias, como também no método comparativo do custo de reprodução de que ora se trata. Em sua aplicação, considere-se o fator de homogeneização agregado Fh = Fpl x Fat x Frl x Fd, sendo

at Fator de Projeto - Fpj

É um fator pelo qual se procura comparar a qualidade do projeto e a sua funcionalidade em relação ao imóvel avaliado, adotado como valendo 1,0. Estima-se que este fator possa variar no intervalo 0,90 a 1,10

bt Fator de Acabamento - Fac

Fator que procura homogeneizar os diferentes padrões de acabamento, inclusive o do imóvel avaliado. Pode-se usar a Tabela 4 em anexo. No método em estudo, entretanto, o acabamento já é normalmente levado em conta ao selecionar-se o custo unitário básico (ver item 7.6.4)

c) Fator de Loja - Flj

Visa a distinguir imóveis comerciais de imóveis residenciais, atribuindo ao comercial um fator em geral entre 2,5 e 3,5. Esta faixa de variação não é obrigatória, devendo o fator ser valorizado conforme as condições reais do mercado imobiliário local

d) Fator de Depreciação Física e Funcional - Fd

Tem por objetivo desvalorizar o imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Sugere-se a utilização do critério de Ross-Heidecke da Tabela 2 ou o coeficiente de obsolescência de Neri, citado no item 7.6.5

7.6.1 Serão consideradas como benefetorias, no presente item, apenas as construções residenciais, comerciais e industriais

O valor das benefetorias (Vb), será considerado igual ao custo de reprodução (Cr), depreciado em função da idade do imóvel (I) e do seu estado de conservação, e multiplicado pelo coeficiente de vantagem da coisa feita (Kcf).

7.6.2 Custo de reprodução (Cr) é a estimativa de dispêndio necessário para se criar benefetoria idêntica, não depreciada.

O custo de reprodução (Cr) será igual ao produto da área real de construção (Ab) pelo custo unitário básico (Cub), multiplicado pelo coeficiente de valor pleno (Kp), a título de despesas complementares, benefícios e despesas indiretas.

Assim,

Cr = Kp Ab Cub onde:

Cr = Custo de reprodução da construção avaliada

Ab = Área real da construção avaliada em m<sup>2</sup>

Cub = Custo unitário básico por m<sup>2</sup>

Kp = Coeficiente de valor pleno

7.6.3 A área de construção será calculada, quando não diretamente disponível, pelo critério de área equivalente, usando-se as seguintes relações de equivalência:

PAVIMENTO TIPO	= 1,00
Pavimento de uso comum e acesso	= 0,50
Varanda	= 0,50
Depósito	= 0,50
Garagem	= 0,50
Subsolo comum = 0,50	
Subsolo especial = 0,75	
Áreas descobertas	= 0,25
Play-ground	= 0,25

Num condomínio, quando não se dispuser da área real de construção da unidade imobiliária avaliada, considerase-a um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre a área real de construção privativa da unidade imobiliária avaliada.

Assim,

Ab = 1,2 Abp onde:

Ab = área real de construção da unidade imobiliária avaliada, em condomínio

Abp = Área real de construção privativa da unidade imobiliária avaliada.

7.6.4 Custo unitário básico (Cub) é o custo de material e de mão de obra por metro quadrado de construção idêntica a avaliada. Deverá ser obtido a partir das séries mensais de custos e índices do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), dos Sindicatos da Indústria da Construção Civil ou de revistas técnicas especializadas, acrescidos dos elementos de custo que porventura neles não figurem, como, por exemplo, fundações, eletrodutos e instalações especiais. A parcela relativa a benefícios e despesas indiretas é estimada pelo coeficiente do valor pleno (Kp) em expressão do item 7.6.2. Mencionar-se-á, sempre, a data do custo unitário básico utilizado e a sua origem ou fonte.

No caso de se usar os índices do SINAPI, que não incluem elevadores, fundações e instalações especiais, custo financeiro e administrativo, lucro do construtor e do incorporador, o orçamento por metro quadrado será dado pela seguinte expressão

$$Of = \left[ \text{Cub} + \frac{\text{Oel} + (\text{Of} - \text{Ofd}) + \text{Oi}}{\text{Ab}} \right] \times (1 + \text{Qf})(1 + \text{Qad})(1 + \text{Ql})$$

onde,

Cub = custo unitário básico publicado pelo SINAPI

Oel = orçamento para elevadores

Of = orçamento das fundações efetivamente usadas

Ofd = orçamento das fundações diretas (cerca de 3% do Cub)

Oi = orçamento de instalações especiais

Ab = área construída, calculada segundo os critérios da NBR - 12.721

Qf = taxa de custo financeiro para o período de obras

Qad = taxa de administração da empresa

Ql = taxa de lucro da empresa

Of = orçamento final

Exemplo seja um projeto habitacional de 08 (oito) pavimentos (H8), apartamentos de 03 (três) quartos (3Q), primeiro piso apoiado no terreno (T), padrão normal (N), em determinada cidade, cujo custo indicado na Tabela publicada fosse \$ 720/m<sup>2</sup>

Suponhamos que a área total seja de 5000 m<sup>2</sup>, servida por um conjunto de elevadores cujo orçamento seja de \$ 300.000, as fundações estejam orçadas em \$ 400.000, as instalações especiais em \$ 100.000. A obra deve durar 18 (dezoito) meses, com o capital empatado, em média 10 (dez) meses, a juros de 10% (dez por cento) ao ano.

$$O_f = 10 \times \frac{0,10}{12} = 8,33\%$$

Se a empresa tiver um custo de administração de 10% (dez por cento) e desejar um lucro de 15% (quinze por cento) e considerando o encargo de fundações diretas como 3% (três por cento) do custo publicado

$$O_{fd} = 0,03 \times 720 \times 5000 = 108000$$

O encargo final por m<sup>2</sup> será

$$O_f = \left[ 720 + \frac{300000 + (400000 - 108000) + 100000}{5000} \right] (1,0433)(1,10) (1,15)$$

$$O_f = 1176,33$$

Para o cálculo do coeficiente de valor pleno, de um modo geral, poderá ser adotado o seguinte esquema de composição de custos, a ser realizado pelo avaliador

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (Cub)	\$/m <sup>2</sup>
Elevadores	= 128Cub
Administração e Lucro	= 258Cub
<hr/>	
1º Subtotal	S= 1,37Cub
Despesas Legais	= 348
Despesas de Seguro	= 188
Despesas Financeiras	= 1698
<hr/>	
2º Subtotal	S= 1,208 ou S= 1,646Cub
Despesas Eventuais	= 582
Despesas de Comercialização	= 942
<hr/>	
CUSTO UNITÁRIO TOTAL	Cut = 1,148 ou Cut = 1,874Cub
<hr/>	
COEFICIENTE DE VALOR PLENO	= 1,874

7.6.5 O valor de construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função da idade do imóvel e do estado de conservação, segundo o critério de ROSS-HEIDECCKE ou de G.B. DEI VEQNI-NERI

O critério de NERI é dado pela expressão:

$$F_d = 1 - (1 - K_r) \frac{im}{lp}$$

F<sub>d</sub> = fator de depreciação física e funcional  
K<sub>r</sub> = coeficiente de valor residual (tabelado (ver Tabela 3))  
im = idade física e funcional do imóvel  
lp = vida útil provável do imóvel.

Para o critério de ROSS-HEIDECCKE, usar a Tabela 2 anexa, para obter o fator "k" e aplicar a expressão

$$F_d = \frac{100 - k}{100}$$

7.6.6 Os padrões de acabamento serão os adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) alto, normal e baixo.

Sempre que haja dúvida sobre o padrão de acabamento da construção avaliada, será adotado o custo unitário básico do padrão normal

7.6.7 Ao valor da construção deverá ser acrescido, quando for o caso, a vantagem da coisa feita, que corresponde de certa forma ao lucro do incorporador, podendo também ser encarada como um fator de comercialização. Para isto pode-se usar o coeficiente tirado da tabela abaixo:

TIPO DE CONSTRUÇÃO	COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA			
	NOVA	ATÉ 10 ANOS	DE 10 A 20 ANOS	MAIS DE 20 ANOS
- Grande Estrutura	1,250	1,250 a 1,210	1,210 a 1,130	1,130 a 1,030
- Pequena Estrutura e residencial de luxo.	1,150	1,150 a 1,125	1,125 a 1,070	1,070 a 1,025
- Industrial e residencial médio	1,100	1,100 a 1,084	1,084 a 1,052	1,052 a 1,020
- Residencial modesto ou popular.	1,050	1,050 a 1,042	1,042 a 1,026	1,026 a 1,011

7.6.8 Quando se tratar de avaliação de loja, o valor da construção obtido de acordo com a sistemática deste item deverá ser multiplicado pelo fator de loja (ver item 7.6 letra "c")

7.6.9 A expressão sintética do valor de beneficiário será dada por

$$V_b = K_p \cdot Ab \cdot Cub \cdot F_d \cdot F_l \cdot K_{cf}$$

Observa-se que o F<sub>l</sub> assume o valor 1 (um) na expressão, quando não se tratar de imóvel comercial

7.7 Resultado da Avaliação

Com base na taxa de tolerância dos valores acrílicos para o terreno e para as benfeitorias, considerando o valor da coisa feita quando for o caso, pelo soma dos mesmos se chegara ao valor do imóvel Para facilitar a apresentação do laudo, da sequência de cálculos e do resultado final indicado, são apresentados, em anexo, formulários sintéticos adequados à avaliação Os dados necessários para a avaliação devem ser extraídos do memorial descritivo do imóvel

No caso das informações provenientes de unidades em condomínio as quais está vinculada uma fração ideal do terreno, o valor residual obtido para a fração do terreno, através da dedução do valor da benfeitoria do valor total do imóvel, deverá ser dividido pela fração ideal para se obter uma taxa acrílica de área total do terreno

Os resultados serão expressos obrigatoriamente em moeda corrente e, se necessário, através de indicador monetário ou moeda constante

8. AVALIAÇÃO DE GLEBAS URBANIZÁVEIS

Faz-se normalmente pelo método comparativo ou pelo método do máximo aproveitamento eficiente.

Seja qual for o método empregado, é imprescindível seguir-se as seguintes etapas, recomendadas pela NBR 891/83:

a) **Visão e caracterização da gleba**, quando devem ser considerados os aspectos gerais da região onde se localiza e do globo propriamente dito, principalmente:

- aspectos geográficos
- infraestrutura urbana (sistema viário, rede de água e esgoto, energia elétrica, etc.)
- equipamentos comunitários (parque infantil, escola, creche, etc.)
- situação atual e potencial (posturas municipais, condições de uso);

b) **Finalidade da gleba**, para a obtenção dos dados e serem usados em avaliação;

c) **Exatidão da medição cartográfica**, em função do resultado da pesquisa, de forma a obter-se a maior confiabilidade possível do resultado da avaliação;

d) **Cálculos e tratamento dos dados**, conforme a técnica recomendada para o método selecionado;

e) **Considerações finais e conclusões**: devem ser citados todos os aspectos considerados relevantes para a fixação final do valor.

8.1 Avaliação pelo Método Comparativo de Vendas

Seu aplicabilidade depende da existência de globos semelhantes quanto às características físicas, à localização e à utilização, com ofertas de concentração de negócios de venda de terra sua.

Em ausência, seguem-se os mesmos procedimentos de coleta e tratamento da amostra estatística estabelecidos no item 7, em especial os subitens 7.1 a 7.5, no que forem aplicáveis.

Especial atenção deve ser dada à utilização dos fatores de homogeneização, cabendo as seguintes considerações:

- a) não se aplicam os fatores de profundidade, de fronte e de tomadas múltiplas;
- b) o fator de transporte de local deverá ser fixado em função dos seguintes aspectos, entre outros:

- localização privilegiada ou prejudicial;
- possibilidade de abastecimento de água e energia elétrica e de esgotamento sanitário;
- capacidade de absorção do empreendimento pelo mercado (as glebas mais rapidamente absorvidas são mais valorizadas);
- nível de urbanização nas áreas vizinhas a cada gleba;
- facilidade de acesso;
- distância aos pólos de valorização.

c) o fator de acurácia topográfica deverá refletir o grau de dificuldade da execução dos obras de infraestrutura do loteamento, bem como o índice de aproveitamento de terras loteáveis, que poderá ficar abaixo dos 65% previstos em lei, sendo condicionante principal a topografia e a constituição do solo

Observa-se que a dificuldade de formar-se uma amostra estatística, quer do ponto de vista quantitativo, quer do qualitativo, restringe em muito a oportunidade de aplicação deste método, pelo que em geral dá-se preferência ao que é explicado e seguiu.

8.2 Avaliação pelo Método do Máximo Aproveitamento Eficiente

Neste método são adotados os seguintes procedimentos:

a) faz-se um projeto de loteamento, criteriosamente elaborado, a fim de estabelecer o número máximo de lotes que a gleba possa conter;

b) estabelece-se, pelo método comparativo de vendas, o valor ganho de m<sup>2</sup> de lote situado na gleba em questão;

c) faz-se um estudo da capacidade de absorção pelo mercado do loteamento, estabelecendo-se um cronograma anual ou mensal de provável de vendas, o que pode ser feito comparando-se com empreendimentos existentes na mesma região;

d) estima-se, para cada período considerado no cronograma do empreendimento, o Produto Geral de Vendas (Pgv), multiplicando-se o valor ganho pela área de cada lote e pelo número total de cada um deles (considerar que possa haver diferenças no tamanho de dimensões dos lotes, como também de localização, influenciando seu valor, pelo que poderão ser aplicados fatores corretivos);

e) estimam-se os custos diretos do empreendimento, aqui chamados de "Despesas de Urbanização", que também devem ser ordenados dentro do cronograma do empreendimento, em geral, estes custos cobrem os seguintes itens, cuja existência deve ser considerada em cada projeto em particular, conforme a vocação da região em que se está trabalhando:

- levantamento topográfico
- projeto do loteamento
- licenças municipais
- equipamentos urbanos
- supervisão e despesas gerais
- outros.

f) estimam-se, por consulta a pessoal especializado, os custos indiretos, prevendo-se no cronograma do projeto

- despesas legais e contábeis (imposto territorial, credenciamento, serviços jurídicos, escritura e registros, etc.);

- despesas de comercialização (vendas, publicidade, supervisão, etc.)

- despesas de seguros

- despesas financeiras (inclusive taxas de exame e juros de empréstimos).

g) do total de despesas, toma-se uma porcentagem razoável (por exemplo 5%), a título de "eventuais" obtém-se o Montante Global de Despesas (Mgd), por período do cronograma, somando-se todos as despesas;

h) estabelece-se um valor para o lucro do incorporador (Li), também por consulta a pessoal especializado, considerando este lucro e calculado como uma porcentagem sobre o produto geral de vendas, podendo-se considerar opção por outro critério que seja mais usual para o caso considerado;

i) calcula-se então a receita líquida do empreendimento, por período do cronograma (Rl), ficando-se:

$$R_l = Pgv - Mgd - Li$$

j) estabelece-se uma taxa de retorno mínima (i) para o investimento, função da realidade do mercado de capitais e calcula-se o valor atual, referente à época da avaliação, de cada receita líquida por período, considera-se, para isto, que esta ocorre ao fim de cada período, e utiliza-se a expressão da matemática financeira  $v^n$  (ver formulário anexo), obtêm-se então os valores atuais  $R_1, R_2, R_3, \dots, R_n$ .

l) finalmente, somando-se os valores  $R_n$ , obtêm-se o valor da gleba, ou seja, o valor total do terreno (Vtt)

$$Vtt = R_1 + R_2 + \dots + R_n$$

O quadro seguinte sintetiza o procedimento

	1º Período	2º Período	3º Período
(1) Produto Geral de Vendas (Pgv)	_____	_____	_____
(2) Custos Diretos	_____	_____	_____
(3) Custos Indiretos	_____	_____	_____
(4) Eventuais (5% de (2) + (3))	_____	_____	_____
(5) Montante Global de Despesas (Hgd) (2) + (3) + (4)	_____	_____	_____
(6) Lucro do Incorporador (Li)	_____	_____	_____
(7) Receita Líquida (Rl) (1) - (5) - (6)	_____	_____	_____
(8) Fator de valor atual a i% ( $v^n$ )	_____	_____	_____
(9) Valores atuais de Rl (7) x $v^n$	_____ +	_____ +	_____ +
VALOR DA GLEBA (Vtt)	= _____		

No procedimento acima descrito, de forma a evitar-se constantes e trabalhosas atualizações monetárias, é conveniente adotar-se uma moeda auxiliar considerada constante, sempre que for necessário, fazendo-se a conversão para a moeda corrente ao final do cálculo.

9. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

A avaliação normal de imóveis rurais, dados os objetivos a que se destina, estabelecidos no item 2.1.1 da Instrução Normativa, pressupõe sempre a determinação do valor do imóvel como um todo, aí incluídas as instalações e as benfeitorias reprodutivas, como definidas na NBR 8799/85.

Os métodos a usar são os adotados por essa mesma Norma, a saber, os diretos (comparativo e de custo) e os indiretos (de renda e residual), com peculiaridades de aplicação a cada componente do valor, ou seja, terra nua, construções, instalações, culturas, etc.

Quando utilizados os métodos diretos, o valor do imóvel é dado ou por comparação do valor global ou pelo somatório das parcelas de seus componentes, prevendo-se, adicionalmente, uma parcela correspondente ao efetivo aproveitamento das terras. É necessário, ainda, considerar-se o máximo aproveitamento eficiente, pois que o terreno pode estar sendo eventualmente subutilizado. Para isto, deve-se levar em conta a classificação do solo e os elementos de pedologia, associados à declividade do terreno, que são os fatores determinantes da melhor vocação econômica da terra.

A seleção dos métodos a serem usados não é aleatória, mas deve se prender à melhor adequação a cada caso particular, devendo sua adoção ser justificada.

TAB.01 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Nº DE ELEMENTOS ACEITOS NA AMOSTRA	STUDENT - 1 GRAU DE CONFIANÇA DE 80% (t)	CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET (dp) Crítico
3	1.89	-
4	1.64	-
5	1.53	1.65
6	1.48	1.73
7	1.44	1.80
8	1.42	1.86
9	1.40	1.92
10	1.38	1.96
11	1.37	1.98
12	1.36	2.03
13	1.35	2.05
14	1.35	2.10
15	1.34	2.12
16	1.34	2.16
17	1.34	2.18
18	1.33	2.20
19	1.33	2.23
20	1.33	2.24

(1) - A tabela já considera os valores de "t" para (n - 1). Entra-se diretamente com o número de elementos aceitos na amostra.

CRITÉRIO DE CHAUVENET

$$\frac{x - \bar{x}}{s} < d\sqrt{n} \quad \text{crítico: aceita-se o valor de } x$$

STUDENT - LIMITE DE CONFIANÇA

$$x_{\max} = \bar{x} + \frac{t.s}{\sqrt{n-1}}$$

$$x_{\min} = \bar{x} - \frac{t.s}{\sqrt{n-1}}$$

33

TAB.02 - MÉTODO DE DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECHE

IDADE EM PERCENTAGEM DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
	BOM	REGULAR	REPAROS SIMPLES	REPAROS IMPORT.
2	1.02	3.51	18.9	53.1
4	2.08	4.85	19.8	53.6
6	3.18	5.62	20.7	54.1
8	4.32	6.73	21.6	54.6
10	5.50	7.88	22.6	55.2
12	6.72	9.07	23.6	55.8
14	7.98	10.3	24.6	56.4
16	9.28	11.6	25.7	57.0
18	10.6	12.9	26.8	57.6
20	12.0	14.2	27.9	58.3
22	13.4	15.6	29.1	59.0
24	14.9	17.0	30.3	59.6
26	16.4	18.5	31.5	60.4
28	17.9	20.0	32.8	61.1
30	19.5	21.5	34.1	61.8
32	21.1	23.1	35.4	62.6
34	22.8	24.7	36.8	63.4
36	24.5	26.4	38.1	64.2
38	26.2	28.1	39.6	65.0
40	28.0	29.9	41.0	65.9
42	29.9	31.6	42.5	66.7
44	31.7	33.4	44.0	67.6
46	33.6	35.2	45.6	68.5
48	35.5	37.1	47.2	69.4
50	37.5	39.1	48.8	70.4
52	39.5	41.9	50.5	71.3
54	41.6	43.0	52.1	72.3
56	43.7	45.1	53.9	73.3
58	45.8	47.2	55.6	74.3
60	48.0	49.3	57.4	75.3
62	50.2	51.5	59.2	76.4
64	52.5	53.7	61.1	77.5
66	54.8	55.9	63.0	78.6
68	57.1	58.2	64.9	79.7
70	59.5	60.5	66.8	80.8
72	62.2	62.9	68.8	81.9
74	64.4	65.3	70.8	83.1
76	66.9	67.7	72.9	84.3
78	69.4	70.2	74.9	85.5
80	72.0	72.7	77.1	86.7
82	74.6	75.3	79.2	88.0
84	77.3	77.8	81.4	89.2
86	80.0	80.5	83.6	90.5
88	82.7	83.2	85.8	91.8
90	85.5	85.9	88.1	93.1
92	88.3	88.6	90.4	94.5
94	91.2	91.4	92.8	95.8
96	94.1	94.2	95.1	97.2
98	97.0	97.1	97.6	98.0
100	100.0	100.0	100.0	100.0

TAB.03 - VIDA PROVAVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUC. ARM. ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa do vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/ elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/ elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc. s/ elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc. c/ elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazem	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem publica	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RUSTICAS		Vida (anos)		Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)		30		0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)		40		0.10

- Barro armado (paredes rebocadas e calçadas, cobertura de telhas)	30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)	25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)	20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas	25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé	20	0.10

TAB.04 - FATOR DE ACABAMENTO - Fac

TIPOS	FAIXA	MÉDIA
01. Apartamentos residenciais de padrão normal	0.50 a 0.80	0.65
02. Apartamentos residenciais de padrão alto	0.80 a 1.00	0.90
03. Apartamentos residenciais de padrão baixo	0.40 a 0.70	0.55
04. Lojas de frente do rua, shoppings e galerias com duplo acesso (largura igual ou maior que 3,00 m) em pavimento nobre	2.50 a 4.50	3.50
05. Idem (item 4); domos pavimentos lojas	1.50 a 2.50	2.00
06. Lojas de frente do rua em prédios antigos	1.50 a 2.50	2.00
07. Lojas de galeria do baixo padrão	1.00 a 1.25	1.13
08. Salas comerciais em edifícios do alto padrão	1.30 a 1.50	1.40
09. Idem (item 8); edifícios de padrão inferior	0.60 a 0.80	0.70
10. Sobrelojas e jiras (mozzaninos)	1.10 a 1.50	1.30
11. Lojas de subsolo	0.80 a 1.20	1.00
12. Sobrados em prédios antigos, uma escada (1º)	0.30 a 0.40	0.35
13. Idem (item 12); 2 lances (2º)	0.20 a 0.30	0.25
14. Depósitos, armazéns e garagens	0.30 a 0.50	0.40

**Notas:** (01) - Situação paradigma: sala comercial do padrão normal de construção com banheiro privativo, sem garagem (Fac = 1,00).  
 (02) - Crédito: tabela elaborada pelo Arq. Francisco Alves Gomes Jr.

**FORMULÁRIO DE MATEMÁTICA FINANCEIRA**

DADOS	ACTUAR	FORMULA	FATOR
P, i, n	S	$S = P \times u^n$	$u = \frac{1}{1+i}$
S, i, n	P	$P = S \times v^n$	$v = \frac{1}{1+i}$
S, P, i, n	i	$i = \sqrt[n]{S/P} - 1$	
S, P, i	n	$n = \frac{\log S - \log P}{\log(1+i)}$	
R, i, n	S	$S = R \times s_{\overline{n} i}$	$s_{\overline{n} i} = \frac{1 - v^n}{i}$
S, i, n	R	$R = S \times \frac{i}{s_{\overline{n} i}}$	$\frac{i}{s_{\overline{n} i}} = \frac{i}{1 - v^n}$
S, R, i	n	$n = \frac{\log(1 + S/R)}{\log(1+i)}$	$(1+i)^n - 1$
R, i, n	P	$P = R \times a_{\overline{n} i}$	$a_{\overline{n} i} = \frac{1 - v^n}{i(1+i)^n}$
P, i, n	R	$R = P \times \frac{i}{a_{\overline{n} i}}$	$\frac{i}{a_{\overline{n} i}} = \frac{i(1+i)^n}{1 - v^n}$
P, R, i	n	$n = \frac{\log(1 - P/R)}{\log(1+i)}$	$(1+i)^n - 1$
G, i, n	S	$S = G \times g_{\overline{n} i}$	$g_{\overline{n} i} = \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$
G, i, n	R	$R = G \times g_{\overline{n} i} \times \frac{1}{s_{\overline{n} i}}$	$g_{\overline{n} i} \times \frac{1}{s_{\overline{n} i}} = \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i(1+i)^n - 1}$
S, i, n	G	$G = S \times \frac{i}{g_{\overline{n} i}}$	$\frac{i}{g_{\overline{n} i}} = \frac{i}{(1+i)^n - 1 - ni}$

$$G, i, n \quad P \quad P = G \times v^n \times g_{\overline{n}|i} \quad g_{\overline{n}|i} = \frac{(1+i)^n - 1 - ni}{i^2}$$

$$P, i, n \quad G \quad G = P \times u^n \times \frac{1}{g_{\overline{n}|i}} \quad u = \frac{1}{1+i} \quad \frac{1}{g_{\overline{n}|i}} = \frac{i^2}{(1+i)^n - 1 - ni}$$

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
 SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
 LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PROC. \_\_\_\_\_

**SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA - RIP N°** 1.1

Proprietário: \_\_\_\_\_  
 Condição:  Marinha  Aluvão  Acrescido  Marginal  Nac. Interior  Outros

Endereço: \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ Complemento \_\_\_\_\_

Barro/Distrito: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL: \_\_\_\_\_ ÁREA DO TERRENO: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ÁREA CONSTR.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 (Terreno e Beneficiário)

(Proseguir no verso se necessário)

TTT. PROPR. \_\_\_\_\_ RGI \_\_\_\_\_ OF. - LV. \_\_\_\_\_ FLS. \_\_\_\_\_ MATRÍC. \_\_\_\_\_

ÔNUS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL \_\_\_\_\_

**VALOR ENCONTRADO** \_\_\_\_\_ **NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO** \_\_\_\_\_

Terreno R\$ \_\_\_\_\_ Beneficiário R\$ \_\_\_\_\_ Total R\$ \_\_\_\_\_  
 (Valor Total por Extensão)

**DADOS SOBRE OS AVALIADORES**

Nome	CREA N°	ART
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Local: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Ass. Resp. CREA N° \_\_\_\_\_ De Acordo \_\_\_\_\_

Chefe da Divisão/Serviço/Seção - CREA N° \_\_\_\_\_

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
 SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
 LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

PROC. \_\_\_\_\_

**CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO** RIP N° 1.2

**1. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

1.1  Lote Urbano  Gleba Urbanizável  Gleba Rural  Terreno Industrial

1.2 FORMATO: \_\_\_\_\_

1.3 DIMENSÕES (discriminar lados conforme croqui)  
 Perímetro: \_\_\_\_\_ m Área: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Fração Ideal: \_\_\_\_\_

1.4 CONFRONTAÇÕES (discriminar conforme croqui)

1.5 SITUAÇÃO  
 Meio do Quadra  Mais de uma frente  Frente Valorizada  Quadra Total  Vileta

1.6 TOPOGRAFIA  
 Plano  Abaxado  Inclinado \_\_\_\_\_ %  
 Mesmo nível do logradouro  Abaixo do logradouro  Acima do logradouro  
 Requer corte  Requer aterro  Nada requer

1.7 SOLO  
 Firme  Brejoso  Inundável

1.8 POSTURAS MUNICIPAIS PARA APROVEITAMENTO EFICIENTE  
 Área Non Aedificandi \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Reserva Florestal \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Servidões \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Área Total Edif. (ATE) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Rocio \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Investidura \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Afastamentos: Frente \_\_\_\_\_ m Fundos \_\_\_\_\_ m Lateral \_\_\_\_\_ m Taxa de ocup. máx. \_\_\_\_\_ %  
 Gabarito: número de pavimentos \_\_\_\_\_ ou altura de \_\_\_\_\_ m



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PROC  
MEMÓRIA DE CÁLCULO, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E CONCLUSÕES

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PROC  
CÁLCULOS COMPLEMENTARES 1.5

DADOS TÉCNICOS DO TERRENO	
ÁREA DO TERRENO TOTAL (At)	m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO DA UNIÃO (Au)	m <sup>2</sup>
COEFICIENTE $r = (Au / At)$	
FRACÇÃO IDEAL (fi)	
VALOR DO m <sup>2</sup> DO TERRENO (Vt)	

AVALIAÇÃO DO TERRENO (VALOR DO DOMÍNIO PLENO)		
Valor Total	FÓRMULAS	RESULTADOS
DOMÍNIO PLENO DA UNIÃO	$Vt = At \times Vt$	
Valor do Terreno da União (Vt)	$Vt = Vt \times r$	
Valor da Fração Ideal	$Vt = Vt \times r \times fi$	

AVALIAÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DO TERRENO DA UNIÃO	
DOMÍNIO ÚTIL DA UNIÃO	$Vdu = Vt \times 0,83 =$

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)	
VALOR TOTAL DA BENFEITORIA	Vb
VALOR PROPORCIONAL DA BENFEITORIA	$Vb = Vb \times r$

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELA DELEGACIA	
VALOR TOTAL	$Vt = Vt + Vb$

CÁLCULO DOS FATORES GERADORES DE MUDANÇA DE DATA	
DO TERRENO	$Gt = Vt / Vt$
DA BENFEITORIA	$Gb = Vb / (Cb \times Fd)$

Local	Data
De Acordo	
Ass. Resp. CREA nº	Cno. da Divisão/Serviço/Seção - CREA nº

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

INSTRUÇÕES PARA O PREENCHIMENTO

As informações abaixo se destinam a facilitar a utilização dos formulários padronizados para a preparação dos Laudos de Avaliação Técnica dos Imóveis da União. Apenas foram destacadas os itens ou elementos que não são considerados auto-explicáveis, podendo levar a alguma dúvida na sua aplicação.

F.1 - SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA

**DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL** - Destina-se a caracterizar o imóvel para fins exclusivos de avaliação. Descreva o terreno e suas benfeitorias principais, resumidamente, ressaltando os aspectos que julgar relevantes. Uma especificação mais detalhada constará dos formulários F.2 e F.2b.

**ÔNUS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL** - Incluem os ônus reais, os jurídicos e extra-judiciais. Indicar se o imóvel está ocupado, com ou sem contrato, quando for o caso, especialmente se estiver prevista a alienação do imóvel.

F.2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

**1.3 DIMENSÕES** - Quando alguma das dimensões assinaladas for formada por mais de um segmento de reta ou de curva, indicar neste item as dimensões resultantes do somatório das medidas dos referidos segmentos. Numerar os lados no croqui, e transcrevê-los aqui com as respectivas medidas.

**1.4 CONFRONTAÇÕES** - No caso acima indicado, mencionar os vários segmentos que formam as confrontações. Caso necessário, utilize o espaço no item 3 - Outras Informações, ou o verso do formulário para melhor caracterização do terreno.

**1.6 INCLINAÇÃO** - Em princípio, a inclinação será positiva, indicando-se no formulário com o sinal (+), se o terreno for em declive em relação ao logradouro principal e (-) em caso contrário.

**1.8 INVESTIDURA** - É a incorporação a uma propriedade de uma área de terreno do patrimônio municipal adjacente a mesma propriedade, que não possa ter utilização autônoma, com a finalidade de permitir a exceção de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela municipalidade.

**1.9 PLANO DIRETOR** - Informar quais incidências que estimulam ou restringem uma edificação.

F.2b - CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2 EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

**PADRÃO** - Usar a conceituação da NBR 12.721.

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO** - As classes aqui mencionadas são aquelas indicadas no método de depreciação Ross-Hurdecke, porém podem ser interpretadas sem recursos àquele método.

**VALOR DE SALVADO** - É o valor apurado com a venda do material resultante de uma demolição, descontado o custo da demolição. Tem o sentido de valor residual.

**IDADE APARENTE** - Aquele que é percebida pelo avaliador como a de existência da benfeitoria. Naturalmente, havendo uma indicação precisa da data de construção, indicar a idade real, fazendo menção ao fato.

**IDADE REMANESCENTE ESTIMADA** - Corresponde ao número de anos que o avaliador supõe que a benfeitoria poderá ainda ter de vida útil. Observa-se que, com sucessivos reparos, um imóvel poderá ter dilatada a sua vida útil.

**4.3 EDIFICAÇÕES SECUNDÁRIAS** - Informar o tipo de cada edificação secundária existente (piscina, garagem, casa de castelo, oficina, depósitos, quadras de esporte, etc), tendo em vista possíveis custos diferenciados de construção.

Havendo mais de uma edificação que pelo seu porte ou outra característica mereça ser classificada como "principal", poderão ser usados outros formulários F.3 para a descrição pormenorizada das mesmas.

F.3 - PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

As informações constantes deste formulário são aquelas usualmente fornecidas para compradores e se destinam a levantar dados comparativos para confronto com o imóvel avaliado. Alguns dos elementos indicados serão usados para a homogeneização de valores. O formulário destina-se à avaliação de terrenos pelo método comparativo de vendas, entretanto poderá ser usado com as devidas adaptações em outros casos.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - Quando o preço não for dado à vista, indicar as condições de venda (entrada, prestações, prazo).

**PREÇO À VISTA GLOBAL** - Indicar o valor do preço à vista do terreno nu, tendo em conta as condições de venda, aplicando-se para isto as transformações indicadas na matemática financeira, quando for o caso. Indicar também o preço à vista por metro quadrado. Informar, quando usada, a taxa de capitalização adotada para o cálculo do preço à vista. O preço aqui informado deve estar referido à data indicada na pesquisa. O uso de moeda estável poderá, eventualmente, evitar a necessidade da correção monetária (ver item 7.2).

F.4 e F.5 - HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO TÉCNICA, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E CONCLUSÕES

O avaliador usará estes formulários, em quantas vias forem precisas, para desenvolver sua metodologia de avaliação.

Utilizar ainda o formulário F.5 para quaisquer informações que o avaliador julgue pertinente fazer e para concluir a respeito do valor atribuído ao imóvel, que deverá ser transcrito no F.1.

F.6 - CÁLCULOS COMPLEMENTARES

Destina-se ao cálculo do valor do terreno da União (domínio pleno e domínio útil) e, se necessário, do valor do imóvel para fins de cálculo de laudêmio (domínio pleno da União mais parte proporcional da benfeitoria). Em geral, as avaliações normais não conduzem ao cálculo de laudêmio, o que, entretanto, pode vir a ocorrer. Neste caso, calcula-se aqui os "fatores geradores de mudança de data" (ver instruções para preenchimento da FATE), sendo que os valores do m<sup>2</sup> do terreno (Vt) e do custo unitário básico de construção civil (Cb) devem ser deduzidos da avaliação feita e comparados com os das tabelas existentes na Delegacia, principalmente visando a sua atualização (ver item 21.8 do Manual). O fator de depreciação por idade (Fd) é o mesmo constante da FATE (ver item 17.7).

CAPÍTULO III  
AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA

10 INTRODUÇÃO

Neste capítulo são definidas as prescrições a serem seguidas, no âmbito da SPU, para a realização de avaliações expeditas em massa previstas pelo item 2.1.2 da Instrução Normativa.

- Notem-se estes procedimentos os seguintes princípios:
- permitir a avaliação de grande quantidade de imóveis;
  - dispensar sempre que possível a vistoria;
  - reduzir a quantidade dos dados que conduzem ao valor avaliado;
  - obter um valor do imóvel condizente com as finalidades da avaliação e coerente com a realidade do mercado imobiliário.

A avaliação, apesar de ser expedita, não deixa de determinar o valor de mercado do imóvel, apenas com menos rigor que nas avaliações normais.

11 ELEMENTOS PARA AVALIAÇÃO EXPEDITA

**11.1** Serão utilizadas as medidas do terreno constantes de planta topográfica ou fotogramétrica, obedidas as prescrições da Instrução Normativa que regula a matéria.

**11.2** Para subsidiar a avaliação das benfeitorias, devem ser apresentadas os seguintes jogos de fotografia em cores:

- 04 (quatro) fotografias, tamanho 9x12, tomadas de cada canto, em diagonal, de forma que os prolongamentos das visadas se cruzem;
- 03 (três) fotografias, tamanho 9x12, tiradas do logradouro de acesso, tomadas uma de frente e uma de cada lado a 45° (quarenta e cinco graus).



11.3 Todas as fotografias deverão estar identificadas, datadas e assinadas no verso pelo mesmo profissional que assinar a respectiva planta e memorial descritivo.

11.4 Na impossibilidade de obter-se as plantas e fotografias retromencionadas, serão coletados, os dados necessários à avaliação através de vistoria, obedecendo às instruções em vigor na SPU.

11.5 O valor unitário por metro quadrado do terreno, função de sua localização, será obtido da Planta de Valores Genéticos organizada de acordo com o CAPÍTULO IV.

11.6 Para a estimativa do valor das benfeitorias, será utilizada a Tabela de Avaliação de Edificações, prevista na Instrução Normativa que fornece o custo por metro quadrado diferenciado por padrões de acabamento e regiões.

11.7 Na ausência dos elementos citados nos dois itens anteriores, poderá ser aplicado qualquer um dos métodos de avaliação de maior rigor, com as simplificações convenientes.

## 12. METODOLOGIA PARA LOTES URBANOS

12.1 O valor do terreno e função

- a) da área obtida da planta (item 11.1),
- b) do valor do metro quadrado obtido da Planta de Valores Genéticos para a respectiva seção de logradouro (item 11.5),
- c) das características particulares do imóvel (item 12.4).

12.2 Quando o lote possuir mais de uma testada, será adotado o valor do metro quadrado do logradouro, servindo ou outro acesso correspondente à frente ou testada principal, que será determinada pelo avaliador.

12.2.1 Na determinação da testada principal, o avaliador levará em conta os seguintes condicionantes:
 

- o previsto no item 7.3.7;
- as facilidades e dificuldades para o aproveitamento efetivo ou potencial de cada testada como acesso ao terreno;
- em caso de duas ou mais testadas possuírem o mesmo grau de aproveitamento, será principal aquela que voltar-se para o logradouro, servindo ou outro acesso mais valorizado;
- para terrenos de grandes dimensões e formato irregular, tais como glebas urbanizáveis e terrenos industriais, considerar o logradouro que efetivamente mais contribuir para a valorização do imóvel, independentemente do tamanho da respectiva testada.

12.3 O valor do metro quadrado das servidões poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) dos atribuídos aos logradouros que dêem acesso a elas.

12.4 Para melhor caracterizar o imóvel, são usados fatores multiplicativos de valorização e desvalorização, em função de situações peculiares, desde que estas já não estejam consideradas na estimativa do valor genérico do local. Estes fatores, aqui chamados corretivos, são os mesmos usados na homogeneização, estudados no item 7.3, sendo válidas as observações do item 7.4. O fator corretivo total - Fct - e o produto dos fatores corretivos efetivamente necessários à correta avaliação do lote.

## 13. METODOLOGIA PARA GLEBAS URBANIZÁVEIS

13.1 Na avaliação expedita de glebas urbanizáveis, adota-se uma simplificação do método do máximo aproveitamento eficiente, exposto no item 5.4.3.

13.2 Considera-se inicialmente que apenas 65% (sessenta e cinco por cento) da área total será dividida em lotes vendáveis, isto conforme o parágrafo 1º do Art. 4º da Lei 6766/79. Esta porcentagem de aproveitamento da gleba poderá ser diminuída, se isto corresponder à realidade conhecida, devendo o fato ficar devidamente documentado.

Calcula-se então o produto geral de vendas (Pgv):

$Pgv = pa \times Att \times Vg \times Fct$ , onde:

pa = porcentagem de aproveitamento da gleba

Att = Área total da gleba

Vg = valor genérico do m<sup>2</sup> para o logradouro que mais contribuir para a valorização da gleba

Fct = fator corretivo total considerado para um lote-padrão de Planta de Valores Genéticos e situado no centro da gleba.

13.3 Atribui-se uma estimativa para o montante global de despesas (Mgd) necessário à implantação do empreendimento como uma porcentagem do produto geral de vendas, situada entre 20 e 50%. Na fixação do percentual, o avaliador deverá considerar:

- valor da terra nua em relação aos empreendimentos na região considerada, quanto maior este valor, menor deve ser a porcentagem atribuída;
- necessidade de terraplenagem para o loteamento, quanto maior esta, maior deverá ser a porcentagem atribuída;
- outros fatores, devidamente documentados, que influenciem as despesas em causa.

Chamando este valor percentual, expresso em fração decimal, de dp, teremos

$$Mgd = dp \cdot Pgv$$

13.4 Considera-se então o lucro do incorporador (Li) situado entre 10% e 40% do produto geral de vendas. Observe-se que a tendência é o lucro ser percentualmente menor para empreendimentos de alto padrão. A prática comercial da região é que determinará a fixação do percentual (Lp). Tem-se então

$$Li = Lp \cdot Pgv$$

13.5 Finalmente, calcula-se o valor da gleba (Vit)

$$Vit = Pgv - Mgd - Li \text{ ou}$$

$$Vit = Pgv - dp \cdot Pgv - Lp \cdot Pgv \text{ e portanto}$$

$$Vit = Pgv (1 - dp - Lp)$$

## 14. METODOLOGIA PARA TERRENOS INDUSTRIAIS E GLEBAS URBANAS

14.1 Esses terrenos, por sua utilização, não podem ser avaliados utilizando-se o valor genérico de área urbana, sem adequar-se o resultado à realidade do mercado. Isto poderá ser feito através do uso de um fator corretivo convenientemente a título de fator de comercialização, cuja adoção deverá ser justificada, em princípio, por uma pesquisa de mercado. Portanto, em essência, sua avaliação expedita não difere da feita para os lotes urbanos, devendo-se assim seguir o item 12 deste Manual, em especial os subitens 12.1, 12.2 e 12.4, aplicando-se os fatores corretivos adequados, entre os quais não se incluem, "a priori", os de profundidade, de frente e de testadas múltiplas.

## 15. METODOLOGIA PARA TERRENOS RURAIS

15.1 São assim compreendidos os lotes ou glebas pertencentes a um imóvel rural.

15.2 Há que se distinguir dois casos, que conduzem a procedimentos diversos, para a avaliação da terra nua.

a) a propriedade da União se constituiu em uma unidade rural definida, produtiva ou não a avaliação será feita segundo a metodologia indicada para imóveis rurais, apenas adequando o rigor da avaliação, em conformidade com a NBR 8799 da ABNT e tirando-se o valor do terreno pelo método residual (item 5.4).

b) a propriedade da União é definida a partir da Linha de Preamar Média de 1831 ou da Linha Média de Enchentes Ordinárias neste caso a parcela da União é avaliada como uma fração do terreno total, conforme estabelece o item 1.1 da Instrução Normativa, sendo uma propriedade isolada, segue-se o previsto na letra "a" acima, tratando-se de avaliação em massa, procura-se estabelecer o valor genérico da área rural em questão, por uma metodologia analógica à usada na confecção da planta de valores genéticos urbana com as adaptações que se fizerem necessárias, nestas situações, consultas ao INCRA podem ser consultadas em valiosa fonte de informações. Cuidado especial deve ser tomado na utilização de fatores de homogeneização, pois que não se aplica integralmente o previsto no item 7.3, mas sim a metodologia indicada especialmente para imóveis rurais (item 9).

## 16. METODOLOGIA PARA ILHAS

16.1 Tratando-se de avaliação de terrenos que se situem em ilhas, o procedimento será idêntico ao adotado para os imóveis continentais, conforme sua natureza.

16.2 No caso de pequenas ilhas, a serem avaliadas como um todo, não se aplicam os procedimentos de avaliação em massa (planta de valores genéticos), devendo-se optar por uma avaliação individualizada, adequada a cada caso em particular.

## 17. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

17.1 A metodologia aqui prevista aplica-se apenas a construções. Outras benfeitorias deverão ser avaliadas segundo métodos próprios, condizentes com sua natureza.

17.2 O valor da construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função da sua idade e valorizado pela vantagem da coisa feita.

17.3 O custo de reprodução será calculado conforme a expressão do item 7.6.2, adotando-se para o coeficiente de valor pleno um valor entre 1,3 e 1,8, a ser estimado conforme as condições peculiares do imóvel, podendo-se para tal seguir o roteiro previsto no item 7.6.4.

17.4 O custo unitário básico, composto basicamente do custo de mão de obra e de material, será retirado da Tabela de Avaliação de Edificações, citada no item 11.6.

17.5 Havendo dúvida quanto ao padrão de acabamento da edificação, para fins de determinação do custo unitário básico, deverá ser adotado o padrão normal.

17.6 A idade de construção, real ou estimada, para efeito do cálculo de depreciação, será no máximo de 50 (cinquenta) anos para construção de alvenaria, 30 (trinta) anos para construção de madeira e 20 (vinte) anos para construção de barro (taipa) ou similar.

17.7 O fator de depreciação por idade, a ser multiplicado pelo custo de reprodução, e dado pela expressão

$$1 - Fct \times Iap \text{ onde}$$

Iap = idade da edificação em anos

Fct = fator devido ao tipo de construção, que assume os seguintes valores:

Fct = 0,016 - construção em alvenaria, com ou sem estrutura.

Fct = 0,027 - construção em madeira.

Fct = 0,040 - construção em barro, taipa, pau-a-pique, adoba etc.

17.8 A vantagem da coisa feita será estimada pelo coeficiente Kcf, de acordo com a Tabela constante do item 7.6.7.

17.9 Quando a construção avaliada for unidade em condomínio da qual não se conheça a área de construção total, considerar-se-á um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre a sua área real de construção privativa, para fins de cálculo do valor.

17.10 Quando se tratar de avaliação de loja, o valor obtido de acordo com a sistemática aqui preconizada deverá ser multiplicado por 03 (três), a título de valorização comercial.

## 18. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias nele existentes. Se, nesta apuração final, for constatado por comparação com qualquer fonte confiável que ele se encontra muito defasado da realidade, a avaliação deve ser refeita, observando-se os seguintes pontos:

- se a tabela de valores genéticos (PVG) está atualizada convenientemente;
- se os fatores corretivos aplicados ao terreno foram adequados;
- se a tabela de avaliação de edificações está fornecendo valores para o custo unitário básico (Cub) condizentes com o mercado local;
- se os coeficientes usados na avaliação da benfeitoria (valor pleno, depreciação por idade e vantagem da coisa feita) foram corretamente aplicados.

Note-se que todos os valores de coeficientes e fatores corretivos previstos neste Manual, conforme estabelece seu item 1.3, podem ser alterados, a juízo do avaliador, para melhor refletirem a realidade, uma vez que o objetivo da avaliação é sempre, primordialmente, buscar o valor de mercado, que é único.

Se a defasagem for oriunda de uma das tabelas de valores, esta deve ser revista e corrigida, tendo-se cuidado de examinar a extensão da correção a ser aplicada, de forma a evitar que futuras avaliações obtidas em função da mesma tabela também sejam valores errôneos.

## 19. FORMALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO EXPEDITA

A avaliação será formalizada através do preenchimento obrigatório da FOLHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA - FATE, que também se encontra anexada em fundo de avaliação e cujo modelo e instruções de preenchimento encontram-se no item 2.2.2.

MINISTERIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

FOLHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA - FATE

RUP Nº \_\_\_\_\_ PROCESSO Nº \_\_\_\_\_

DP/U: \_\_\_\_\_ FATE \_\_\_\_\_

TIPO DE LOGRAD: \_\_\_\_\_ LOCAL: \_\_\_\_\_

LOCALIZAÇÃO: \_\_\_\_\_ BAIRRO/DISTRITO: \_\_\_\_\_

MUNICÍPIO: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_

USUÁRIO: \_\_\_\_\_ TELEFONE: \_\_\_\_\_

Data de avaliação: \_\_\_\_\_

FATOR CORRETIVO TOTAL:  $F_{CT} = F_{C1} \times F_{C2} \times F_{C3} \times F_{C4} \times F_{C5} \times F_{C6} \times F_{C7} \times F_{C8} \times F_{C9} \times F_{C10}$

ÁREA DO TERRENO TOTAL (At): \_\_\_\_\_ VALOR DO M² DO TERRENO (Vt): \_\_\_\_\_

ÁREA DO TERRENO DA UNIDADE (Atu): \_\_\_\_\_ ÁREA URBANA: \_\_\_\_\_ ÁREA RURAL: \_\_\_\_\_

COEFICIENTE "r" (Atu/At): \_\_\_\_\_

FRAÇÃO IDEAL (I): \_\_\_\_\_ CÓDIGO: \_\_\_\_\_ VALOR: \_\_\_\_\_ DATA: \_\_\_\_\_

CATEGORIA DA ÁREA HOMOGÊNEA: \_\_\_\_\_

AVALIÇÃO DO TERRENO (VALOR DO DOMÍNIO PLENO)

LOTE URBANO: \_\_\_\_\_ GLEBA URBANA: \_\_\_\_\_ FÓRMULAS: \_\_\_\_\_ RESULTADOS: \_\_\_\_\_

TERRENO INDUSTRIAL: \_\_\_\_\_ TERRENO RURAL: \_\_\_\_\_

Valor Total:  $Vt = At \times Vt \times F_{CT}$

GLEBA URBANA/ÁVEL

Porcentagem de Aproveitamento: \_\_\_\_\_ D3 \_\_\_\_\_

Produto Geral do Vendas:  $P_{GV} = D3 \times At \times Vt \times F_{CT}$

Porcentagem de Ocorrências: \_\_\_\_\_ Dp \_\_\_\_\_

Porcentagem de Lucro: \_\_\_\_\_

Valor Total:  $Vt = (1 - Dp - Lp) \times P_{GV}$

DOMÍNIO PLENO DA UNIDADE

Valor do Terreno da União ou Valor da Fração Ideal:  $Vt = Vt \times I$

Valor do Terreno da União ou Valor da Fração Ideal:  $Vt = Vt \times I \times F$

AVALIÇÃO DA BENEFETORIA (CONSTRUÇÃO)

DADOS: ÁREA DA BENEFETORIA (Ab), IDADE DA BENEFETORIA (Ib), PADRÃO DE ACABAMENTO, VALOR

CÁLCULO DO VALOR DA BENEFETORIA: FÓRMULAS: RESULTADOS

CUSTO DE REPRODUÇÃO:  $Ct = Kp(Ad + C_{ub})$

FATOR DE DEPRECAÇÃO POR IDADE: ESTRUCTUR: ALVEARIA (MADEIRA), TAIPA

FATOR DA COISA FEITA (tabelado):  $F_{CF} = 1 - F_{CF}$

FATOR DE CONSUMO:  $F_{C} = 1 - F_{C}$

FATOR DE VALORIZAÇÃO COMERCIAL (Lop):  $Vc = C_{ub} \times F_{CF} \times F_{C} \times F_{C}$

VALOR DA BENEFETORIA:  $Vb = Vd \times F$

VALOR PROPORCIONAL DA BENEFETORIA: CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELA DELEGAÇÃO

VALOR TOTAL:  $Vt = Vt + Vb$

CÁLCULO DOS FATORES GERADORES DE MUDANÇA DE DATA DO TERRENO

$Gt = Vt / Vp = Gd = Vc / (C_{ub} \times Fd)$

DADOS DO AVALIADOR: Nome: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_ Assinatura do Avaliador: \_\_\_\_\_ CREA Nº: \_\_\_\_\_

Fatores de correção fática deve ser retirado do tabela constante do item 7.7

Data de construção: só utilizar quando não se conhecer efetivamente a área real de construção total da unidade imobiliária (ver item 17.4 do Manual)

Valor de valorização comercial em de fato: só utilizar quando a construção for de uso não residencial (ver item 17.10 do Manual)

Valor de referência de bens imóveis: usado para cálculo de laudêmio (ver item 9.2 da IN)

Taboas e tabelas de mudança de data: são usados para permitir o cálculo do imóvel em datas outras que não as usadas na FATE

Padrões do avaliador: preencher o nome com letra de imprensa

MINISTERIO DA FAZENDA  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

DP/U: \_\_\_\_\_ PROC: \_\_\_\_\_

CÁLCULO DE TAXAS DE OCUPAÇÃO, FOROS, LAUDÊMIOS E MULTAS DE TRANSFERÊNCIA

1) Valor do m² em data da transação que originou o imóvel

DATA	01	02	03	04	05
VALOR DO M²	Vm1	Vm2	Vm3	Vm4	Vm5
VALOR DA UNIDADE	Vu1 = Vm1 x Vu	Vu2 = Vm2 x Vu	Vu3 = Vm3 x Vu	Vu4 = Vm4 x Vu	Vu5 = Vm5 x Vu
VALOR PROPORCIONAL DA BENEFETORIA	Vb1 = Vu1 x Vb	Vb2 = Vu2 x Vb	Vb3 = Vu3 x Vb	Vb4 = Vu4 x Vb	Vb5 = Vu5 x Vb
VALOR DO IMÓVEL PARA FINEC DE LAUDÊMIO	Vp = Vu + Vb	Vp = Vu + Vb	Vp = Vu + Vb	Vp = Vu + Vb	Vp = Vu + Vb

Observações: 1) Valores de Gt e Gd beneficiários da FATE em Formulário FB 2) Valores do lap. valor do lap de FATE mais tempo transação entre a data da FATE e a data da transação, aproximado para o número inteiro sempre a favor do avaliador 3) Cálculo Fd para mesma fórmula usada na FATE 4) Valores de Vb e Cb beneficiários das tabelas de Deleção - na caso data da transação

Engenheiro Responsável: \_\_\_\_\_ CREA Nº: \_\_\_\_\_

2) Número do laudêmio

DATA	01	02	03	04	05
VALOR DO M²	Vm1 = Vp x FAMIL	Vm2 = Vp x FAMIL	Vm3 = Vp x FAMIL	Vm4 = Vp x FAMIL	Vm5 = Vp x FAMIL
VALOR DA UNIDADE	Vu1 = Vm1 x Vu	Vu2 = Vm2 x Vu	Vu3 = Vm3 x Vu	Vu4 = Vm4 x Vu	Vu5 = Vm5 x Vu
LAUDÊMIO CALCULADO	Lc = 0,5 x Vu	Lc = 0,5 x Vu	Lc = 0,5 x Vu	Lc = 0,5 x Vu	Lc = 0,5 x Vu
LAUDÊMIO RECALCULADO	Lr = Vu	Lr = Vu	Lr = Vu	Lr = Vu	Lr = Vu
LAUDÊMIO ATUALIZADO	Lau1 = FAMIL x Vu	Lau2 = FAMIL x Vu	Lau3 = FAMIL x Vu	Lau4 = FAMIL x Vu	Lau5 = FAMIL x Vu

Observações: 1) FAMIL - atualização monetária entre a data da transação e a data de revisão no Registro de Imóveis, menos 2 meses 2) FAMIL - atualização monetária correspondente ao período de "n" meses 3) O valor Vp deve estar referido a data do evento que gera o respectivo laudêmio, devendo ser calculado no campo 1

3) Multa de transferência (% do Art. 118 do DL 07/90)

DATA	01	02	03	04	05
VALOR INICIAL	Mi = n x 0,005 x Vp	Mi = n x 0,005 x Vp	Mi = n x 0,005 x Vp	Mi = n x 0,005 x Vp	Mi = n x 0,005 x Vp
VALOR ATUAL	Ma = Mi x FAMIL	Ma = Mi x FAMIL	Ma = Mi x FAMIL	Ma = Mi x FAMIL	Ma = Mi x FAMIL

Observações: 1) "n" - número de meses ou fração entre a data do cálculo de multa e a transação da transação no Registro de Imóveis, menos 2 meses 2) FAMIL - atualização monetária correspondente ao período de "n" meses 3) O valor Vp deve estar referido a data do evento que gera o respectivo multa, devendo ser calculado no campo 1

4) Laudêmio sobre Cessão

DATA	LAUDÊMIO = 0,03 x Vp x FAMIL	DATA	LAUDÊMIO = 0,03 x Vp x FAMIL
_____	_____	_____	_____

Observações: 1) O valor do Vp deve ser calculado como na multas de transferência 2) FAMIL - atualização monetária entre a data da cessão e a data do cálculo do laudêmio

5) TAXA DE OCUPAÇÃO =  0,02 ou  Vu FORD = 0,008 x Vu

Y =  0,05 ou  Vu FORD = \_\_\_\_\_

Observação: O valor de Vu e FORD da FATE ou se necessário, retornado no campo 1 para garantir a contemporaneidade de preço no item 4.1 da IN

Data: \_\_\_\_\_ VISTO: \_\_\_\_\_

Assinatura do funcionário responsável: \_\_\_\_\_ Cargo da Divisão/Serviço/Seção: \_\_\_\_\_

Matrícula nº: \_\_\_\_\_

FOLHA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA EXPEDITA - FATE

INSTRUÇÕES PARA O PREENCHIMENTO

Destacam-se abaixo apenas os itens cujo preenchimento não seja evidente

Data de avaliação: é a data em que efetivamente está sendo feita a avaliação e preenchida a FATE.

Dados Técnicos do Terreno:

Fração ideal: ver item 9.3 da IN e seus subitens

Categoria da área homogênea: destina-se a identificar o enquadramento do terreno que foi usado no cálculo do fator de profundidade (ver item 7.3.4 do Manual)

Fator Corretivo Total: é o produto dos fatores corretivos aplicados para individualizar o terreno na Planta de Valores Genéricos (ver item 12.4 do Manual); preencher todos os campos, sendo cada fator igual a 1 quando não houver a correção correspondente.

Valor de m² do Terreno

Código: é o logradouro correspondente à testada principal (ver item 12.2 do Manual), retirado da Tabela da Planta de Valores Genéricos, urbana ou rural, conforme o caso

Vg: é o valor genérico correspondente ao código do logradouro selecionado; se não existir Planta de Valores Genéricos, é o valor do m² do terreno avaliado por metodologia adequada; neste caso, anexar à FATE documentos indicando os elementos de convicção que conduziram à adoção do valor avaliado

Data: é a data de referência para o valor considerado; observar a contemporaneidade exigida pelo item 4.1 da IN, sendo que, se for necessário, pode-se usar a mesma avaliação para outras datas de referência, utilizando adequadamente o formulário para "CÁLCULO DE TAXAS, FOROS, LAUDÊMIOS E MULTAS DE TRANSFERÊNCIA", desde que o imóvel não tenha sofrido modificações que alterem seu valor

Nota Urbana/Gleba Urbana/Terreno Industrial/Terreno Rural: assinalar o que for o caso, considerando os fatores corretivos adequados

Avaliação de Gleba Urbana/Ável: os valores de pa, dp e lp devem ser adequadamente escolhidos pelo avaliador (ver item 13 do Manual)

Domínio Pleno da União: preencher, conforme o caso, o valor Vu que se aplicar, inutilizando o outro espaço para evidenciar que foi feita a escolha

Avaliação de Benefetoria

Área da benfeitoria: é a área real de construção total da unidade imobiliária (ver item 7.6.3 do Manual)

Idade da benfeitoria: é a idade aparente ou estimada (ver itens 17.6 e 17.7 do Manual)

Padrão de acabamento: indica o padrão selecionado (valor, médio ou baixo) para o tipo de Tabela de Avaliação de Edificações (ver item 3.2 da IN)

Valor do m² de construção: a fonte deve ser a Tabela prevista no item 7.3 da IN ou em sua ausência ou desatualização, publicações especializadas; a data deve ser compatível com a usada para o valor do m² do terreno, cabendo aqui as mesmas considerações que se fez para aquele

Custo de reprodução: o valor de Kp (coeficiente de valor pleno) e estimá-lo em percento entre 1,3 e 1,8 (ver item 17.3 do Manual)

CAPÍTULO IV  
METODOLOGIA PARA A ELABORAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GÊNERICOS

20 INTRODUÇÃO

20.1 Escopo

A presente Metodologia para a elaboração de Planta de Valores Genéricos - PVG, tem por objetivo orientar e sistematizar o processo de aperfeiçoamento na coleta e tratamento de informações sobre os terrenos e outros que interessam à Secretaria do Patrimônio da União na administração dos bens públicos, notadamente no lançamento de taxas de ocupação, foros e laudêmiros

A metodologia apresentada diz respeito à Planta de Valores Genéricos para zonas urbanas e de expansão urbana, abrangendo do seu âmbito as áreas rurais, para as quais deverá ser elaborada uma abordagem própria.

20.2 Abordagem Metodológica

Tratando-se de um procedimento para avaliações em grande número, a PVG resulta de uma abordagem expedita na técnica de avaliação. Para isto procurou-se incorporar, no seu conteúdo, procedimentos recomendados pelas normas de avaliação da SPU, uma vez que os valores da PVG servirão como dados básicos para a aplicação dessas normas

Contudo, tendo em vista a aplicação mais ampla que as normas da SPU têm tido em Juízo e fora dele, e a importância de trabalhos desta natureza para a quase totalidade das cidades brasileiras, procurou-se também, no desenvolvimento metodológico apresentado, considerar a experiência acumulada nas normas brasileiras de avaliação técnica

Na abordagem metodológica utilizada, através de etapas sucessivas, a localidade e estudada tendo em vista o conhecimento mais perfeito do mercado imobiliário local. São delimitadas áreas homogêneas, para as quais se admite a coleta de valores e a sua comparabilidade

São admitidos, desde os métodos diretos (comparativo e de custo) e indiretos (renda e residual) de avaliação técnica de imóveis para a obtenção das informações individualizadas, que sofreram um tratamento

de homogeneização e padronização, aqui previsto para obter derivarem os valores genéricos do m<sup>2</sup> de terreno.

## 21 METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA PVG

### 21.1 Estudo da Localidade

O estudo da localidade é de suma importância na formação da seriedade do engenheiro avaliador, responsável pela elaboração da Planta de Valores Genéricos, possibilitando um conhecimento das características fisiográficas, socio-econômicas e culturais da localidade, fatores determinantes da procura e oferta de imóveis na área urbana.

Esta atividade compreende cinco procedimentos básicos, como se seguem:

#### 21.1.1 Análise Geográfica da Localidade

Consiste em se levantar e documentar, através de fotografias e relatório analítico conclusivo, as características fisiográficas e os aspectos sócio-econômicos da localidade onde se vai trabalhar.

#### 21.1.2 Determinação das Fontes de Pesquisa

Compreende a identificação e indicação, no região, das possíveis fontes de pesquisa de valores a serem utilizados, tais como imobiliárias, anúncios e ofertas, proprietários locais, construtoras, registro de imóveis etc.

#### 21.1.3 Indicação dos Coeficientes Locais de Valorização

Compreende o levantamento dos fatores físicos locais predominantemente de valorização e desvalorização de terrenos como topografia, pedologia e dimensões do terreno, serviços e equipamentos urbanos etc., através de observação ou junto aos corretores locais.

#### 21.1.4 Elaboração de uma Tipologia Local de Terrenos

Este procedimento preliminar permite a elaboração de uma tipologia local de terrenos através da visão de local, de abrangência das faixas de terrenos mais comuns, através de suas características, que servirá para a determinação do lote-padrão de referência. Nesta determinação deverá ser levado em conta o Plano Diretor da Prefeitura local.

#### 21.1.5 Localização dos Pilões de Valorização

Consiste na demarcação, na planta da localidade, dos pilões principais de valorização tais como acidentes geográficos, centros comerciais, turísticos e industriais, lagoadores importantes ou obras de arte.

### 21.2 Pesquisa dos Valores Imobiliários

Após o conhecimento da localidade para a qual se elabora a Planta de Valores Genéricos, procede-se ao levantamento e pesquisa dos valores imobiliários desta área, necessários à determinação do valor genérico do m<sup>2</sup> de terreno por trecho de lagoadura.

#### 21.2.1 Valores das Transações

Os valores a serem levantados devem ser preferencialmente aqueles oriundos de transações de compra e venda efetuadas nos 06 (seis) meses anteriores à data de pesquisa e aquelas cujas condições dos negócios realizados estejam bem caracterizadas. A análise dos documentos de transferência deve ser cuidadosa, pois nem sempre refletem fielmente a realidade da transação.

Deve-se dar também preferência aos valores pesquisados relativos a terrenos nus, pois no caso de terrenos edificados será necessário utilizar métodos de avaliação como o do custo de reprodução para chegar ao valor mais provável do m<sup>2</sup> de terreno.

#### 21.2.2 Valores de Locações

Quando o mercado imobiliário de compra e venda local não for ativo ou quando o número de valores pesquisados não for significativo (isto é, menor do que 5% (cinco por cento) do universo), pode-se optar por incluir valores de locação. Neste caso, o método de avaliação empregado para obtenção do valor do terreno é o método da renda.

#### 21.2.3 Valores de Custo de Opção

Não se obtendo dados em quantidade e qualidade suficientes de transações de compra e venda ou de locação, pode-se recorrer aos valores de avaliação informados pelos proprietários ou locatários que são chamados valores de "custo de opção".

### 21.3 Determinação de Área Homogênea e de Lote-Padrão de Referência

Com base no estudo da localidade e da pesquisa de valores, procede-se à divisão da área total, objeto do trabalho, em áreas homogêneas quanto às suas características físicas locais e de acordo com o comportamento do mercado imobiliário. É preciso delimitar na planta, por meio de linhas coloridas diferenciadas, cada área homogênea. Em cada área homogênea, deve-se identificar o lote-padrão, isto é, aquele que é predominantemente e descrevê-lo (dimensões, forma, topografia, posição na quadra, pedologia etc.).

Deverão ser listados os valores pesquisados por área homogênea, considerando-se uma amostragem estatística para cada área.

Deverá também ser traçada uma linha na planta, delimitando de cada área homogênea ao pólo de valorização mais próximo da localidade, com finalidade de se visualizar, especialmente, o comportamento dos valores de m<sup>2</sup> de terreno, podendo haver mais de um pólo por área.

Cada área homogênea é ainda dividida em lagoaduras ou seções de lagoaduras que, por suas características de uniformidade, deverão receber individualmente um valor genérico para o lote-padrão, mesmo se este ou estas estiverem em posição central.

### 21.4 Tratamento dos Valores Pesquisados

#### 21.4.1 Sistema(s) Global

Para a elaboração de uma PVG pressupõe-se que seja obtida uma grande massa de dados, dispersos segundo os lagoadores que compõem a área em estudo. Tais informações precisam ser organizadas e transferidas de forma adequada, a fim de que se possa inferir, para cada trecho de lagoadura, qual o valor do m<sup>2</sup> do lote-padrão, considerado este no meio da quadra.

As informações coletadas deverão estar se vincular a terrenos sobre os quais incidam restrições legais no seu pleno aproveitamento, como fazas "non edificandas", projetos de alinhamento com recuo e reserva florestal.

As se referirem os valores da PVG ao m<sup>2</sup> do lote-padrão local em cada seção de lagoadura, há que se observar que os valores correspondem a:

a) preço do terreno nu, embora beneficiado com as facilidades existentes no lagoadura (calçamento, esgoto, água, luz, gás, etc.);

b) preço para pagamento à vista;

c) formato retangular, características físicas e dimensões de largura e profundidade do lote-padrão adotado;

d) localização do lote-padrão em meio de quadra.

Como as informações colhidas para se avaliar o valor genérico do lagoadura, embora dentro da área homogênea, não costumam apresentar simultaneamente, todas estas características, o seu aproveitamento exigirá um adequado tratamento para torná-las comparáveis, segundo o modelo clássico de homogeneização de valores para fins de avaliação de terrenos, de natureza empírica, como adiante se recomenda.

O tratamento dos dados será feito em etapas sucessivas, utilizando fórmulas, listagens, recursos computacionais e planilhas, quando necessários.

#### a) Primeira Etapa: Atualização de Valores e Fator de Fonte

A atualização visa a homogeneizar informações pesquisadas sobre transações ocorridas nos últimos 06 (seis) meses e será feita através do índice inflacionário que melhor espelhar a tendência local do mercado imobiliário.

Quando a informação disponível não tratar de venda à vista, o valor da transação será transformado no equivalente para venda à vista, através do cálculo do valor atual para a mesma data do pagamento da entrada, de todas as demais parcelas que correspondem à parte financiada, utilizando-se as fórmulas usuais de matemática financeira a juros compostos, sendo adotada a taxa de juros real de 12% (dois por cento) ao ano, se não for conhecida e efetivamente usada na reprodução, computando-se em qualquer caso a correção monetária cabível.

O fator de fonte atribui um peso à informação do valor pesquisado, e deve ser aplicado conforme o item 7.2.

#### b) Segunda Etapa: Homogeneização

Os dados serão homogeneizados para se tornarem comparáveis, sendo aplicado um teste estatístico para expurgar informações errôneas.

#### c) Terceira Etapa: Cálculo do Valor Genérico

O valor representativo do m<sup>2</sup> referido ao lote-padrão será obtido pela média aritmética das informações consideradas acuradas.

Os resultados serão expressos em valores monetários correntes.

### 21.4.2 Organização Preliminar dos Dados

Definidas as áreas homogêneas e respectivos lagoadores ou seções de lagoadores para os quais se adote o método de tratamento conjunto dos dados, cada uma das observações deve ser captada e organizada em um formulário apropriado. Como o que se deseja é a informação sobre a terra nu, caso o valor apurado de imóvel se refira a terreno edificado, é necessário expurgar a informação e obter (se possível) o valor do terreno.

Admite-se que o valor do imóvel, para fins da PVG, seja formado pela agregação do valor do terreno com o de edificação ou benfeitoria, arrendada, quando for o caso, de uma parcela a título de coisa feita (Kcf). Isto posto, obtém-se o valor do terreno no polo método residual, somando-se o valor da benfeitoria em edificação pelo método do custo de reprodução depreciado, com o adicional Kcf.

Para a estimativa do custo de reprodução de benfeitoria ou edificação e sua depreciação, usar-se-ão as fórmulas e informações contidas no item 21.4.3.

No caso das informações provenientes de imóveis em condomínio as quais está vinculada uma fração ideal do terreno, o valor residual obtido para a fração do terreno, através da divisão do valor da benfeitoria do valor total do imóvel, deverá ser dividido pela fração ideal para se obter uma estimativa global da área do terreno.

O valor, tanto do imóvel global como das benfeitorias, será sempre o valor atual à vista, conforme consta de item 21.4.1, alínea "d" - Primeira Etapa.

Uma vez obtido o valor da terra nu para cada um dos terrenos pesquisados, far-se-á a divisão do valor do terreno pela respectiva área, para se obter a primeira indicação do valor (Vn) por m<sup>2</sup> em moeda. Este valor deverá ser dividido pelo Fator de Homogeneização (Fh - vide item 21.4.4), para se obter a segunda indicação do valor (Vnh) por m<sup>2</sup> homogeneizado, que será usada, de fato, para o cálculo do valor genérico.

### 21.4.3 Avaliação das Benfeitorias

O método é essencialmente o mesmo preconizado no item 7.6, com algumas simplificações. O método relativo a benfeitorias e despesas indiretas (Kp - vide item 7.6.2) poderá ser estimada entre 1,30 e 1,80, na falta de melhores informações.

O valor de construção será igual ao custo de reprodução depreciado em função da idade do imóvel, e será obtido através das expressões:

a) para construção em alvenaria, com ou sem estrutura

$$V_b = C_v (1 - 0,016 \text{ lap}) \cdot Kcf$$

b) para construção em madeira

$$V_b = C_v (1 - 0,27 \text{ lap}) \cdot Kcf$$

c) para construção em barro (pau-a-pique, taipa, adobe etc.)

$$V_b = C_v (1 - 0,040 \text{ lap}) \cdot Kcf \text{ onde}$$

V<sub>b</sub> = Valor da construção avaliada

C<sub>v</sub> = custo de reprodução da construção avaliada

lap = idade aparente (real ou estimada) de construção à época da avaliação, expressa em anos

Kcf = Coeficiente de vantagem de coisa feita

A idade da construção, real ou estimada, será no máximo de 50 (cinquenta) anos para construção em alvenaria, 30 (trinta) anos em madeira e 20 (vinte) anos em barro (taipa ou adobe).

Os padrões de acabamento serão os adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) alce, normal e barro.

Sempre que haja dúvida sobre o padrão de acabamento da construção avaliada, será adotado o caso mais baixo do padrão normal.

Não será considerado o estado de conservação da benfeitoria, para simplificar o cálculo da PVG.

A vantagem da coisa feita será estimada pelo coeficiente Kcf, de acordo com a Tabela do item 7.6.7, salvo indicações mais adequadas e justificadas.

Quando se tratar de avaliação de loja, o valor da construção deverá ser multiplicado pelo índice de loja, conforme o item 7.6, letra "c".

### 21.4.4 Homogeneização dos Valores

#### 21.4.4.1 Procedimento Geral

A homogeneização dos valores pesquisados e feita em relação ao lote-padrão de cada área homogênea, pois nesta fase deve-se considerá-lo como sendo o objeto da avaliação. Para isto, deve-se ajustar

condadosamente para a caracterização dos mesmos, feita conforme o item 21.3 e realizar a homogeneização pelos mesmos critérios do item 7.3

#### 21.4.2 Valores Pesquisados Homogeneizados

Conforme se mencionou no item 21.4.2, os valores V<sub>ui</sub> inicialmente calculados pela divisão do valor da terra na pela respectiva área, serão divididos pelos fatores de homogeneização compostos (FH), para se obter cada uma das observações V<sub>uh</sub>, que darão origem ao valor do lote-padrão da área homogênea.

Assim,  $V_{uh} = V_{ui} / FH$

#### 21.5 Teste dos Valores

Sobre o conjunto dos valores V<sub>uh</sub> achados para cada área homogênea, será aplicado o mesmo tratamento estatístico preconizado no item 7.5, observando-se entretanto que o número mínimo de observações aproveitadas será de 10 (dez)

#### 21.6 Determinação dos Valores Genéricos

Obtido o conjunto de valores acertos referido no item 21.5, o valor do m<sup>2</sup> para o lote-padrão de cada área homogênea resultará do cálculo da média aritmética destes valores pesquisados

Finalmente, é calculado o valor genérico de cada logradouro ou seção, da seguinte forma:  
- caracterizar um lote-padrão para cada logradouro ou seção ao qual se deseja atribuir um valor genérico:

- estimar, para cada um desses, o fator corretivo total que fornecerá o seu valor a partir do lote-padrão da área homogênea respectiva.
- multiplicar os fatores corretivos assim determinados pelo valor unitário do lote-padrão da área, obtendo-se pelos produtos os valores genéricos procurados.

#### 21.7 Montagem da Planta de Valores Genéricos

Os valores obtidos segundo a metodologia dos itens anteriores serão dispostos em planta e sob a forma de tabela em computador, para exame dos avaliadores e verificação de sua coerência. A critério dos avaliadores responsáveis e devidamente justificadas, poderão ser introduzidas correções na planta assim obtida, para o que poderão ser buscados subsídios junto a representantes da Municipalidade, de associações de moradores e de organizações civis de profissionais especializados.

As colaborações e análises críticas serão avaliadas e poderão resultar em alterações nos valores anteriormente determinados, desde que feitas dentro dos intervalos de confiança estatisticamente estabelecidos (ver item 7.5).

#### 21.8 Atualização do Cadastro de Logradouros

O cadastro de logradouros, que inclui o valor genérico de m<sup>2</sup> atribuído a cada um, integra o Banco de Valores Imobiliários, previsto na Instrução Normativa. Ele deve ser atualizado periodicamente, conforme o item 3 da mesma, ou sempre que ocorrerem mudanças significativas de valores. A atualização pode ser de dois tipos:

- a) técnica, que consiste numa reavaliação, quando são refeitos total ou parcialmente os procedimentos para avaliação dos valores genéricos, é feita sempre que necessário e, obrigatoriamente, uma vez por ano (item 3.4.2 da Instrução Normativa);
  - b) monetária, feita pela conversão do valor em UFIR ou outro indicador que a venha substituir
- A atualização técnica envolverá a consulta a jornais e revistas especializadas e a pesquisa direta junto às prefeituras e entidades empresariais vinculadas ao setor imobiliário
- As avaliações em que forem utilizados valores unitários de terrenos que não constem ou difiram daqueles incluídos nas listagens de valores unitários adotados pela SPUI, servirão de base para atualização do referido Banco de Valores Imobiliários
- Especial cuidado deverá ser observado quando houver modificação na homogeneidade de certas áreas consideradas, quando poderá ser tornada necessária uma reordenação da Planta de Valores Genéricos em todo ou em parte

Em princípio, a atualização técnica levará a uma correção de valor do m<sup>2</sup> para cada área homogênea em particular, podendo-se admitir uma correção média para toda a Planta, se isto não implicar suas distorções em relação ao mercado imobiliário

#### 22 RELATORIO FINAL

O Relatório Final do Estudo da Planta de Valores Genéricos para uma determinada localidade deverá conter, de acordo com a orientação prevista nesta metodologia

- a) Estudo da localidade
- b) Identificação dos polos das áreas homogêneas
- c) Critérios de delimitação das áreas homogêneas
- d) Critérios de definição dos lotes-padrão
- e) Cadastro de logradouros (descrição sucinta)
- f) Planta de Valores Genéricos
  - sob forma gráfica
  - sob forma de Tabela de Valores (listagem)
- g) Avaliação analítica dos resultados alcançados

#### ANEXOS

- Fontes de Pesquisa
- Informações Básicas Coletadas (formulários)
- Documentação levantada sobre a localidade

O relatório deve ser feito tanto na elaboração como nas atualizações da Planta, com as adaptações que se impuserem

(OF. Nº 29/94)

## SUPERINTENDÊNCIA NACIONAL DO ABASTECIMENTO

### DESPACHOS

Processo nº 12848.000247/94-89

Autorizo a inexigibilidade da licitação para os serviços de Energia Elétrica no valor estimado de R\$=4.000,00 (quatro mil Reais), em favor de Centrais Elétricas do Pará-CELPA com fundamento legal no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o constante no processo nº 12848.000247/94-89, o qual foi submetido a exame da Procuradoria Regional da SUNAB no Estado do Pará, que emitiu parecer favorável.

Belém-PA, 9 de novembro de 1994  
HARLEY RODRIGUES WANDERLEY  
Delegado/DEPA

Ratifico a decisão do Delegado Regional da SUNAB no Estado do Pará, referente à inexigibilidade da licitação para atender as demandas com

energia elétrica à Delegacia em favor de Centrais Elétricas do Pará - CELPA, nos termos do caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93.

EDUARDO LAGO  
Superintendente em exercício

Processo nº 12848.000267/94-96

Autorizo a inexigibilidade da licitação para os serviços de água encanada no valor estimado de R\$=465,00 (quatrocentos e sessenta e cinco Reais), em favor da Companhia de Saneamento do Pará - COSANPA, com fundamento legal no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o constante no processo nº 12848.000267/94-96 o qual foi submetido a exame da d. Procuradoria da SUNAB no Estado do Pará, que emitiu parecer favorável.

Belém-PA, 9 de novembro de 1994  
HARLEY RODRIGUES WANDERLEY  
Delegado/DEPA

Ratifico a decisão do Delegado Regional da SUNAB no Estado do Pará, referente à inexigibilidade de licitação para o fornecimento de água encanada à Delegacia, em favor da Companhia de Saneamento do Pará - COSANPA, nos termos do caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93.

EDUARDO LAGO  
Superintendente em exercício

Processo nº 12848.000269/94-11

Autorizo a inexigibilidade da licitação para os serviços de assinatura e pulsos no valor estimado de R\$=2.000,00 (dois mil Reais), em favor de Telecomunicações do Pará - TELEPARÁ com fundamento legal no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o constante no processo nº 12848.000269/94-11, o qual foi submetido a exame da Procuradoria da SUNAB no Estado do Pará, que emitiu parecer favorável.

Belém-PA, 9 de novembro de 1994  
HARLEY RODRIGUES WANDERLEY  
Delegado/DEPA

Ratifico a decisão do Delegado Regional da SUNAB no Estado do Pará, referente à inexigibilidade de licitação para os serviços de assinatura e pulsos à Delegacia em favor de Telecomunicações do Pará - TELEPARÁ, nos termos do caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93.

EDUARDO LAGO  
Superintendente em exercício

Processo nº 12848.000286/94-31

Autorizo a inexigibilidade da licitação para aquisição de vale-transporte no valor global de R\$=1.040,00 (Um mil e quarenta e quatro Reais), em favor da Secretaria de Transporte de Belém - SETRANS-BEL com fundamento legal no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93, tendo em vista o constante no processo nº 12848.000286/94-31 o qual foi submetido a exame da d. Procuradoria Regional da SUNAB no Estado do Pará que emitiu parecer favorável.

Belém-PA, 9 de novembro de 1994  
HARLEY RODRIGUES WANDERLEY  
Delegado/DEPA

Ratifico a decisão do Delegado Regional da SUNAB no Estado do Pará, referente à inexigibilidade de licitação para atender as despesas com aquisição de vale-transporte à Delegacia em favor da Secretaria de Transporte de Belém - SETRANS-BEL, nos termos do caput do artigo 25 da Lei nº 8.666/93.

EDUARDO LAGO  
Superintendente em exercício

(Of. n.º 113/94)

## SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS

PORTARIA Nº 197, DE 19 DE SETEMBRO DE 1994

O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS, usando da competência delegada pelo Exmo. Sr. Ministro de Estado da Fazenda, através da Portaria nº 354, de 29 de outubro de 1980, e tendo em vista o disposto no artigo 77, do Decreto nº 73, de 21 de novembro de 1966, e o que consta do processo SUSEP nº 006-258/94, resolve:

Aprovar a alteração introduzida no artigo 5º do Estatuto Social da EDEL SEGURADORA S/A, com sede na cidade de Porto Alegre - RS, relativa ao aumento de seu capital social de CR\$1.608.887.059,00 (um bilhão, seiscentos e oito milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e cinquenta e nove cruzeiros reais) para CR\$9.120.214.624,00 (nove bilhões, cento e vinte milhões, duzentos e catorze mil e seiscentos e vinte e quatro cruzeiros reais), mediante a apropriação de créditos em contas correntes e incorporação de bens imóveis, conforme deliberações de seus acionistas em Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 25 de maio, 27 de junho e 15 de julho de 1994.

LUIZ FELIPE DENUCCI MARTINS

EDEL SEGURADORA S.A.  
CGC/ME Nº 87.909.230/0001-56  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Aos vinte e cinco dias do mês de maio de 1994, reuniram-se na sede social localizada na Av. Cristóvão Colombo, 100, às 10:30 horas em segunda e última chamada, os acionistas da EDEL SEGURADORA S/A, que representavam mais de dois terços do capital social com direito a voto, convocados com antecedência legal conforme publicações de edital de convocação nos Jornais de Comércio edições do dia 12, 13 e 16 de maio de 1994 e no Diário Oficial do Estado edições do dia 12, 13 e 16 de maio de 1994. Foi convidado para presidir a Assembléia o Sr. Hélio da Conceição Fernandes Costa e para secretariar o Sr. Darso Saraiva de Moraes. A seguir o Sr. Presidente solicitou a leitura do edital de convocação conforme transcrito: EDEL SEGURADORA S/A, CGC/ME: 87.909.230/0001-56, CONVOCADO: Convocamos os senhores acionistas a reunirem-se em Assembléia Geral Extraordinária, a seguradora a reunirem-se no dia 25 de maio de 1994, na sede social da EDEL SEGURADORA S/A, na Av. Cristóvão Colombo, 100, nesta capital, às 10:00 horas para deliberarem a seguinte ordem do dia: 1) Aumento de capital social mediante a subscrição de novas ações; 2) Assuntos gerais. Porto

incluídas no Registro de Ajudantes de Despachante Aduaneiro as seguintes pessoas:

Nº REGISTRO:	NOME:	CPF:
6A/00.0098	NEUZA MARIA DELGADO DE PAULA	015.239.296-34
6A/00.0099	GUILHERME DELGADO DE PAULA	874.389.506-97
00.0100	FREDERICO PACE TAVARES GONÇALVES DRUMOND	790.691.936-04

GERALDO MAGELA PINTO GARCIA

(Of. nº 46/95)

### Alfândega do Aeroporto Internacional Tancredo Neves

ATO DECLARATÓRIO Nº 1, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1994  
O INSPETOR DA ALFÂNDEGA NO AEROPORTO INTERNACIONAL TANCREDO NEVES, no uso de suas atribuições regimentais, tendo em vista o disposto na Instrução Normativa do Sr. Secretário da Receita Federal nº 21, de 24 de março de 1994; e atendendo ao que consta no processo nº 10611000588/94-93; declara:

1. Fica habilitada a empresa MULTI-LINK TRANSPORTES LTDA.; inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº 00.107.069/0001-19; a prestar serviços de transporte internacional porta-a-porta de remessa expressa; na importação na exportação (courier), nos termos do artigo 2º, inciso II, da supramencionada Instrução Normativa.
2. Este Ato entra em vigor a partir da data de sua publicação no Diário Oficial da União (DOU), providência que deverá ser efetuada às expensas da interessada.

LUIZ SÉRGIO FONSECA SOARES  
Inspetor

(Nº 35.118 - 13-1-95 - R\$ 42,00)

### 8ª Região Fiscal

#### Alfândega do Aeroporto Internacional de Viracopos

##### RETIFICAÇÃO

No Ato declaratório nº 003 publicado no D.O.U. de 09.01.95, Seção I, página 433, da Empresa Iotal Express Air Ltda, Processo nº 10831.001514/94-71, onde de lê: Ato Declaratório nº 003 de 09 de novembro de 1994, leia-se: Ato Declaratório nº 003 de 09 de dezembro de 1994.

(Of. nº 46/95)

### 10ª Região Fiscal

#### Delegacia da Receita Federal em Passo Fundo

##### DESPACHO DO DELEGADO

Processo nº : 11030.001541/94-96

Solicitação de autorização para distribuição gratuita de prêmios, mediante sorteio, a título de propaganda.  
Deferido, no uso da delegação de competência conferida pela Portaria SRRF/10ª nº 420/93. Dorlei Francisco Maffi - Delegado.

Passo Fundo, 23 de novembro de 1994  
DORLEI FRANCISCO MAFFI

(Nº 35.168 - 13-1-95- R\$ 33,60)

### SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

#### INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 12 DE JANEIRO DE 1995

Fixa normas para a avaliação de imóveis da União ou de seu interesse e dá outras providências.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 67 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, resolve:

Art. 1º O item 1.7 da Instrução Normativa nº 1, de 10 de novembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

17 Nos casos previstos no item 2.1.1, letra "a", os respectivos laudos de avaliação deverão ser submetidos à apreciação da Coordenação de Engenharia do Órgão Central, e somente após aprovados, poderão surtir efeitos e ser anexados aos respectivos processos.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

HELIO CARLOS GEHRKE

(Of. nº 1/95)

### BANCO CENTRAL DO BRASIL

#### Departamento de Normas do Sistema Financeiro

CARTA-CIRCULAR Nº 2.528, DE 12 DE JANEIRO DE 1995

Altera o demonstrativo de acompanhamento das operações de crédito rural formalizadas com recursos próprios das cooperati-

vas de crédito rural.  
Comunicamos que as operações de crédito rural formalizadas com recursos próprios das cooperativas de crédito rural devem ser informadas a este Banco Central do Brasil/Departamento de Organização do Sistema Financeiro-DEORF, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do ajuste da posição na forma do Anexo I.  
2. Na remessa dos dados deverão ser utilizados os códigos listados no Anexo II, informando-se apenas os valores correspondentes aos itens assinalados com asterisco (\*).  
3. A nova sistemática entrará em vigor a partir do ajuste da posição em janeiro/1995, ficando revogada a Carta-Circular nº 2.406, de 22.09.93.

SÉRGIO DARCY DA SILVA ALVES  
Chefe

SANDRA BEATRIZ BAIROS TAVARES  
Chefe

#### ANEXO I

##### COOPERATIVAS DE CRÉDITO RURAL APLICAÇÕES COM RECURSOS PRÓPRIOS Informações Mensais

CADOC:44.5.3.035-4

CGC/NOME DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA:

POSIÇÃO: mm/aa

código do item (conforme Anexo II)	valor (em unidades de reais, inclusive centavos)

Os signatários abaixo identificados se responsabilizam pela veracidade das informações ora prestadas e pela total compatibilidade das posições com os registros contábeis desta Instituição.  
Local, data e assinaturas autorizadas

#### ANEXO II

2.0.0.0000-4 QUADRO I-APLICAÇÕES POR FINALIDADE NO MÊS  
2.1.1.0000-6 OPERAÇÕES DE CUSTEIO  
2.1.1.1000-3 CUSTEIO/LIBERAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.1.1001-0 a 2.1.1.1003-4  
\*2.1.1.1001-0 CUSTEIO/LIBERAÇÃO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.1.1002-7 CUSTEIO/LIBERAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.1.1003-4 CUSTEIO/LIBERAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
2.1.1.2000-0 CUSTEIO/RECOLHIMENTO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.1.2001-7 a 2.1.1.2003-1  
\*2.1.1.2001-7 CUSTEIO/RECOLHIMENTO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.1.2002-4 CUSTEIO/RECOLHIMENTO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.1.2003-1 CUSTEIO/RECOLHIMENTO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
2.1.1.3000-7 CUSTEIO/SALDOS DE APLICAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.1.3001-4 a 2.1.1.3003-8  
\*2.1.1.3001-4 CUSTEIO/SALDOS DE APLICAÇÃO/MINIPRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.1.3002-1 CUSTEIO/SALDOS DE APLICAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.1.3003-8 CUSTEIO/SALDOS DE APLICAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
2.1.2.0000-9 OPERAÇÕES DE INVESTIMENTO  
2.1.2.1000-6 INVESTIMENTO/LIBERAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.2.1001-3 a 2.1.2.1003-7  
\*2.1.2.1001-3 INVESTIMENTO/LIBERAÇÃO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.2.1002-0 INVESTIMENTO/LIBERAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.2.1003-7 INVESTIMENTO/LIBERAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
2.1.2.2000-3 INVESTIMENTO/RECOLHIMENTO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.2.2001-0 a 2.1.2.2003-4  
\*2.1.2.2001-0 INVESTIMENTO/RECOLHIMENTO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.2.2002-7 INVESTIMENTO/RECOLHIMENTO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.2.2003-4 INVESTIMENTO/RECOLHIMENTO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
2.1.2.3000-0 INVESTIMENTO/SALDOS DE APLICAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.2.3001-7 a 2.1.2.3003-1  
\*2.1.2.3001-7 INVESTIMENTO/SALDOS DE APLICAÇÃO/MINIPRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.2.3002-4 INVESTIMENTO/SALDOS DE APLICAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.2.3003-1 INVESTIMENTO/SALDOS DE APLICAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
2.1.3.0000-2 OPERAÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO  
2.1.3.1000-9 COMERCIALIZAÇÃO/LIBERAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.3.1001-6 a 2.1.3.1003-0  
\*2.1.3.1001-6 COMERCIALIZAÇÃO/LIBERAÇÃO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.3.1002-3 COMERCIALIZAÇÃO/LIBERAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
\*2.1.3.1003-0 COMERCIALIZAÇÃO/LIBERAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente liberado aos mutuários no mês da posição  
2.1.3.2000-6 COMERCIALIZAÇÃO/RECOLHIMENTO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.3.2001-3 a 2.1.3.2003-7  
\*2.1.3.2001-3 COMERCIALIZAÇÃO/RECOLHIMENTO/MINIPRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.3.2002-0 COMERCIALIZAÇÃO/RECOLHIMENTO/PEQUENO PRODUTOR  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
\*2.1.3.2003-7 COMERCIALIZAÇÃO/RECOLHIMENTO/DEMAIS PRODUTORES  
valor efetivamente recolhido pelos mutuários no mês da posição  
2.1.3.3000-3 COMERCIALIZAÇÃO/SALDOS DE APLICAÇÃO  
valor correspondente à soma das importâncias lançadas nos códigos 2.1.3.3001-0 a 2.1.3.3003-4  
\*2.1.3.3001-0 COMERCIALIZAÇÃO/SALDOS DE APLICAÇÃO/MINIPRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.3.3002-7 COMERCIALIZAÇÃO/SALDOS DE APLICAÇÃO/PEQUENO PRODUTOR  
saldo das aplicações no último dia do mês da posição  
\*2.1.3.3003-4 COMERCIALIZAÇÃO/SALDOS DE APLICAÇÃO/DEMAIS PRODUTORES

ASSOCIACAO CULTURAL DE SANTO ANASTACIO .PORTARIA 357, 28-11-94 MC DMC/SP.....	770	- PROCESSO ADMINISTRATIVO CORRETORES DE IMOVEIS DA 16A REGIAO .DESPACHO, 13-01-95 WJ SDE.....	733
J			
- JULGAMENTO DE RECURSOS SESSAO ORDINARIA RICARDO LEITE RODRIGUES, E OUTROS .PAUTA, 13-01-95 MP 2CC/3C.....	752	- PROFESSOR AUXILIAR HOMOLOGACAO CONCURSO DE PUBLICO DE PROVAS E TITULOS .PORTARIA 1001, 21-12-94 MEC UFPE.....	763
SESSAO ORDINARIA BANCO DO BRASIL S/A, E OUTROS .PAUTA, 16-01-95 MP 2CC/1C.....	751	- PROIBICAO PESCA COMERCIAL RIO SAO FRANCISCO E SEUS AFLUENTES .PORTARIA 1, 07-12-94 MMAL IBAMA/SUPES-SB.....	772
L			
- LEI NR 4024 DE 20/12/61 ALTERACAO .MEDIDA PROVISORIA 830, 13-01-95 EXBC.....	732	- QUADRO DE DETALHAMENTO DE DESPESA ALTERACAO MINISTERIO DA AGRICULTURA, DO ABASTECIMENTO E DA REFORMA AGRARIA .PORTARIA 445, 30-12-94 MPO CM/CG.....	768
- LETRAS FINANCEIRAS DO TESOUREIRO DO ESTADO DE MINAS GERAIS AUTORIZACAO EMISSAO GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS .RESOLUCAO SF. 4, 13-01-95 SF PRESI.....	730	- QUADRO DO CORPO DE OFICIAIS DA ATIVA FIXACAO DE VAGAS PARA PROMOCAO OBRIGATORIA .DECRETO SEM NUMERO, 13-01-95 EXBC.....	732
- LETRAS FINANCEIRAS DO TESOUREIRO DO ESTADO DE SAO PAULO AUTORIZACAO EMISSAO GOVERNO DO ESTADO DE SAO PAULO .RESOLUCAO SF. 3, 13-01-95 SF PRESI.....	729	R	
M			
- MEDIDA PROVISORIA NR 829 DE 13/01/95 ENCAMINHAMENTO .MENSAGEM 69, 13-01-95 PR.....	733	- RATIFICACAO INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO CRIS - CENTRO DE REABILITACAO INTEGRADA DOUTORA ELIZABETH LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MEI CNP/11EM.....	737
- MEDIDA PROVISORIA NR 830 DE 13/01/95 ENCAMINHAMENTO .MENSAGEM 70, 13-01-95 PR.....	733	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO ANNA ROSA SANTIAGO FUNDAO REGIONAL INTEGRADA .DESPACHO, 16-01-95 MEC RFP/SAO VICENTE - ES.....	763
- MODELO APROVACAO GUIA DE TRANSITO ANIMAL (GTA) .PORTARIA 22, 13-01-95 MAARA CM.....	761	DISPENSA DE LICITACAO CRIOTECNICA .DESPACHO 1504, 16-01-95 SAN CEM/1EM.....	733
N			
- NORMAS AVALIACAO DE IMOVES DA UNIAO .INSTR. NORM. 1, 12-01-95 MF SPU.....	756	DISPENSA DE LICITACAO ILNEUS SERVICE E MAO DE OBRA LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MAARA CRLAC.....	762
- NOVA REDACAO PORTARIA INMETRO NR 236/94 .PORTARIA 2, 12-01-95 MICT INMETRO.....	766	DESPACHOS-MTB/FUNDACENTRO DISPENSA DE LICITACAO TELECOMUNICACOES DO ESPIRITO SANTO - TELEST, E OUTRO .DESPACHO, 16-01-95 MTB FUNDACENTRO.....	763
O			
- OPERACIONALIZACAO E CONTABILIZACAO PROCEDIMENTOS COBRANCA DA TAXA DE RISCO DE CREDITO OPERACOES LASTREADAS EM RECURSOS DO PDS .CIRCULAR 38, 05-01-95 MF CEF/PDS.....	760	DESPACHOS-MPU MPP/PCR-PR-SE INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE S/A - DESO, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MPU MPP/PCR-PR-SE.....	772
- OPERACOES DE CREDITO RURAL ALTERACAO DEMONSTRATIVO DE ACOMPANHAMENTO .CARTA CIRCULAR 2528, 12-01-95 MF BACEN.....	756	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO DESPACHO, 16-01-95 MEI CNM/BRM.....	737
- OPERACOES LASTREADAS EM RECURSOS DO PDS PROCEDIMENTOS OPERACIONALIZACAO E CONTABILIZACAO COBRANCA DA TAXA DE RISCO DE CREDITO .CIRCULAR 38, 05-01-95 MF CEF/PDS.....	760	DISPENSA DE LICITACAO DESPACHO, 16-01-95 MTR CBTU/STU-FOR.....	761
- ORCAMENTO FISCAL DA UNIAO CREDITO EXTRAORDINARIO MINISTERIO DOS TRANSPORTES .MEDIDA PROVISORIA 829, 13-01-95 EXBC.....	730	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO HOSPITAL GERAL DE CURITIBA .DESPACHO, 16-01-95 MEI CMS/SRM.....	738
P			
- PEDIDOS DE IMPORTACAO DE BENS USADOS .CIRCULAR 2, 12-01-95 MICT SECEX.....	765	DISPENSA DE LICITACAO BIODINA INSTRUMENTOS CIENTIFICOS LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MS SAS/RCL-RJ.....	764
- PESCA COMERCIAL PROIBICAO RIO SAO FRANCISCO E SEUS AFLUENTES .PORTARIA 1, 07-12-94 MMAL IBAMA/SUPES-SB.....	772	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO COOPERATIVA DE ELETRIFICACAO RURAL DE PETROLINA LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MMAL COBEVASF.....	772
PORTARIA INMETRO NR 236/94 NOVA REDACAO .PORTARIA 2, 12-01-95 MICT INMETRO.....	766	DISPENSA DE LICITACAO C.BORTOLUZZI & CIA LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MPO IBGE/DERB-SUL.....	770
PORTARIA NR 1370 DE 13/12/94 TORNAR SEM EFEITO .PORTARIA 36, 10-01-95 MEC UFJF.....	762	DESPACHOS-MF SAA/CCSG DISPENSA DE LICITACAO PCI - EMPRESA DE VIGILANCIA, E OUTRO .DESPACHO, 16-01-95 MF SAA/CCSG.....	754
PORTARIA NR 1390 DE 15/12/94 TORNAR SEM EFEITO .PORTARIA 40, 10-01-95 MEC UFJF.....	762	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO COMPANHIA ESTADUAL DE ENERGIA ELETRICA, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MEI CMS/3RM.....	738
PORTARIA NR 28 DE 12/05/94 REVOCACAO .PORTARIA 1, 11-01-95 EPREPL CPMV.....	773	DESPACHOS-TET 24R/PRESI DISPENSA DE LICITACAO INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO COBEL - CONSTRUTORA DE OBRAS DE ENGENHARIA LTDA, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 TET 24R/PRESI.....	774
PORTARIAS NRS 1374, 1381, 182 I 1385/94 TORNAR SEM EFEITO .PORTARIA 38, 10-01-95 MEC UFJF.....	762	DISPENSA DE LICITACAO DESPACHOS-MS INAMPS/ERENG CENIG - CENTRAIS ELTRICAS DE MINAS GERAIS, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MS INAMPS/ERENG.....	765
PORTARIAS-NJ SPP/DEASP NRS 1215, 1228 E 1229/94 ARNAS E MUNICIOS VIGILANCE SERVICO DE SEGURANCA PATRIMONIAL LTDA, E OUTROS .PORTARIA 1215, 21-11-94 MJ SPP/DEASP.....	735	DESPACHOS-MEC RFP/CATU-BA DISPENSA DE LICITACAO MOATEC COMERCIAL DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS E SER. LTDA IRETEC IRRIGACAO TEC.COM.LTD. LTDA .DESPACHO, 16-01-95 MEC RFP/CATU-BA.....	763
PORTARIAS-NJ SPP/DEASP NRS 31, 36, 45/95 AUTORIZACAO PARA FUNCIONAMENTO ARNAS E MUNICIOS PROSEG - EMPRESA DE PROTECCAO E SEGURANCA LTDA, E OUTROS .PORTARIA 31, 11-01-95 NJ SPP/DEASP.....	737	INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO CMTD - COMPANHIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES DE OSASCO .DESPACHO, 16-01-95 MEI CMS/ZEM.....	738
PRECO MINIMO DE VENDA IMOVEL RESIDENCIAL FUNCIONAL .PORTARIA 58, 13-01-95 MAPRE CM.....	771	DESPACHOS-MNE/PETROBRAS DISPENSA DE LICITACAO INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO INAM CONSULTORIA LTDA, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MNE PETROBRAS.....	767
PROCEDIMENTOS OPERACIONALIZACAO E CONTABILIZACAO COBRANCA DA TAXA DE RISCO DE CREDITO OPERACOES LASTREADAS EM RECURSOS DO PDS .CIRCULAR 38, 05-01-95 MF CEF/PDS.....	760	DISPENSA DE LICITACAO DESPACHOS-MEX CMA/12EM COMPANHIA EMERGETICA DO AMAZONAS, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MEX CMA/12EM.....	737
		DISPENSA DE LICITACAO DESPACHO, 16-01-95 MM COMNAO.....	737
		DESPACHOS-MC/TELEMIG DISPENSA DE LICITACAO MADRIENSE MOVEIS DO BRASIL LTDA, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MC TELEMIG.....	770
		DESPACHOS-MSP INSS/SESP INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO TELECOMUNICACOES DO ESTADO DE SAO PAULO S/A - TELESP, E OUTROS .DESPACHO, 16-01-95 MFS INSS/SESP.....	764
		DISPENSA DE LICITACAO EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS - ECT .DESPACHO, 16-01-95 MFS INSS/SERJ.....	764
		DESPACHOS-MPS INSS/SERJ INEXIGIBILIDADE DE LICITACAO	



**Coordenação-Geral do Sistema de Arrecadação e Cobrança**

ATO DECLARATÓRIO Nº 68, DE 6 DE OUTUBRO DE 1998

Os COORDENADORES-GERAIS DOS SISTEMAS DE ARRECAÇÃO E COBRANÇA e DE TECNOLOGIA E DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO, no uso de suas atribuições declaram:

1. As instituições financeiras integrantes da Rede Arrecadora de Receitas Federais-RARF ficam autorizadas a prestar contas dos documentos arrecadados por meios magnéticos e eletrônicos, opcionalmente, por meio de transmissão de dados ao SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS - SERPRO.
2. A forma e o meio de transmissão deverão ser acertados com o SERPRO, de acordo com as tecnologias oferecidas e das normas e procedimentos adotados por aquela empresa.
3. As partes envolvidas na transmissão deverão zelar pela integridade, segurança e sigilo dos dados a serem transmitidos.

ALDANIR SILVA  
Coordenador-Geral do Sistema de  
Arrecadação e Cobrança  
Substituto

PEDRO LUIZ CÉSAR GONÇALVES BEZERRA  
Coordenador-Geral de Tecnologia e de  
Sistemas de Informação

(Of. nº 587/98)

**5ª Região Fiscal**

PORTARIA Nº 241, DE 2 DE OUTUBRO DE 1998

O SUPERINTENDENTE DA RECEITA FEDERAL - 5ª REGIÃO FISCAL, no uso de suas atribuições

legais, resolve:

Considerar instalada a partir de 01 de outubro de 1998 a Inspeção da Receita Federal - Porto de Aratu/BA, a que se refere a Portaria SRF nº 227 de 03 de setembro de 1998 e publicada no DOU de 04 de setembro de 1998.

ADALTO LACERDA DA SILVA

(Of. nº 1.944/98)

**SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 6 DE OUTUBRO DE 1998

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 67 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, resolve:

Art. 1º O item 1.7 da Instrução Normativa nº 1, de 10 de novembro de 1994, alterado pelo art. 1º da Instrução Normativa nº 1, de 12 de janeiro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

"1.7 Nos casos previstos no item 2.1.1, letra "a", os laudos de avaliação, quando apresentarem valor superior ao equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de UFIR, só terão eficácia, para fins do disposto no art. 67 do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, depois de homologados pela Coordenação-Geral de Engenharia do Órgão Central, quanto à observância das disposições previstas nesta Instrução Normativa."

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

HÉLIO CARLOS GEHRKE

(Of. nº 78/98)

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

DELIBERAÇÃO Nº 282, DE 2 DE OUTUBRO DE 1998

Intermediação irregular de ações no mercado de valores mobiliários, por parte de pessoas não integrantes do sistema de distribuição previsto no art. 15 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

O Presidente da Comissão de Valores Mobiliários - CVM torna público que o Colegiado, em reunião realizada nesta data, com fundamento no art. 9º, § 1º, inciso IV, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, combinado com o inciso I, alínea "c", da Resolução CMN deliberou:

I - alertar os participantes do mercado de valores mobiliários e o público em geral sobre o fato de que as empresas REVERSAO CORRETORA DE FUTUROS E ADMINISTRADORA DE VALORES LTDA. e MARKINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA. e os Srs. SEBASTIÃO CARLOS DA SILVA DUTRA e ELISETE CRISTINA RODRIGUES, estabelecidos e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro - RJ, não estão autorizados, por esta Autarquia, a intermediar negócios envolvendo valores mobiliários, porquanto não integram o sistema de distribuição previsto no art. 15 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;

II - determinar às referidas pessoas a imediata suspensão das atividades de compra de valores mobiliários para revendê-los por conta própria e intermediação de valores mobiliários, de conformidade com o art. 16 da Lei nº 6.385/76, alertando que a não observância da presente determinação sujeitará as pessoas envolvidas à imposição de multa cominatória diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sem prejuízo da responsabilidade pelas infrações já cometidas antes da publicação da presente Deliberação, com a imposição da penalidade cabível, nos termos do art. 11 da Lei nº 6.385/76; e

III - que esta Deliberação entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

FRANCISCO DA COSTA E SILVA

DELIBERAÇÃO Nº 283, DE 2 DE OUTUBRO DE 1998

Intermediação irregular de ações no mercado de valores mobiliários, por parte de pessoas não integrantes do sistema de distribuição previsto no art. 15 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

O Presidente da Comissão de Valores Mobiliários - CVM torna público que o Colegiado, em reunião realizada nesta data, com fundamento no art. 9º, § 1º, inciso IV, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, combinado com o inciso I, alínea "c", da Resolução CMN nº 702, de 26 de agosto de 1981, e considerando o que consta do Processo CVM nº SP97/0170, deliberou:

I - alertar os participantes do mercado de valores mobiliários e o público em geral sobre o fato de que a empresa FERRARI PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA. e o Sr. ADEMIR FERRARI, estabelecidos e domiciliados na cidade de Porto Alegre - RS, não estão autorizados, por esta Autarquia, a intermediar negócios envolvendo valores mobiliários, porquanto não integram o sistema de distribuição previsto no art. 15 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;

II - determinar às referidas pessoas a imediata suspensão das atividades de compra de valores mobiliários para revendê-los por conta própria e intermediação de valores mobiliários, de conformidade com o art. 16 da Lei nº 6.385/76, alertando que a não observância da presente determinação sujeitará as pessoas envolvidas à imposição de multa cominatória diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sem prejuízo da responsabilidade pelas infrações já cometidas antes da publicação da presente Deliberação, com a imposição da penalidade cabível, nos termos do art. 11 da Lei nº 6.385/76; e

III - que esta Deliberação entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União.

FRANCISCO DA COSTA E SILVA

(Of. nº 135/98)

EXTRATO DA ATA DA SESSÃO DE JULGAMENTO DO  
INQUÉRITO ADMINISTRATIVO Nº 20/93

Acusados:

AGENDA DTVM LTDA. (atual Agenda CCVM Ltda.)  
ANA EMÍLIA WANDERLEY ROOSEVELT COUTINHO  
ANTERO ROSIGNOLI  
ANTONIO AUGUSTO DE ARAÚJO FARIA GUEDES  
ANTONIO JOSÉ DA FONSECA  
AURORA GONÇALVES TRONCOSO  
CELTEC DTVM LTDA (atual LUMINA DTVM LTDA)  
FRANCISCO ROBERTO DA CUNHA GOMES  
GUILHERME QUEIROZ SIEPMANN  
IVAN PIRES BEZERRA  
LEONARDO CLAUDINO GRAÇA BOECHAT  
LUIZ ANTONIO SALES DE MELLO  
MARIA GRAÇA BOECHAT  
MILTON ALENCAR ASSIS DE TOLEDO  
MURILO GRAÇA BOECHAT  
ROLAND PHILIPP MALIMPENSA  
SIDNEI SANTANA DE CASTRO  
WALTER ROOSEVELT COUTINHO

Ementa: Distribuição pública de ações da AÇOPALMA-CIA. INDUSTRIAL DE AÇOS VÁRZEA DA PALMA sem registro de emissão na CVM. - Desrespeito ao exercício do direito de preferência. - Não observância da proporção, no capital social, entre as espécies e classes de ações, nos aumentos de capital realizados - Prática ilegal de aprovação de homologações parciais - Infrações não configuradas. - Excesso de colocação - Irrelevância do valor envolvido, ausência de dolo.

Decisão: Vistos, relatados e discutidos os autos, o Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários julgou as provas dos autos insuficientes para o acatamento das acusações formuladas pela Comissão de Inquérito contra os acusados e decidiu por suas absolvições.

A CVM oferecerá recurso de ofício ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional, nos termos do inciso II do artigo 9º do Anexo ao Decreto nº 1.935, de 20.06.96.

Rio de Janeiro, 3 de agosto de 1998

FRANCISCO DA COSTA E SILVA  
Presidente da ComissãoMARIA ISABEL DO PRADO BOCATER  
Diretora-Relatora

(Of. nº 635/98)

**SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS**

PORTARIA Nº 497, DE 22 DE SETEMBRO DE 1998

O SUPERINTENDENTE DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, no uso da competência delegada pelo Exmº Sr. Ministro de Estado da Fazenda, através da Portaria nº 354, de 29 de outubro de 1980, tendo em vista o disposto no artigo 77 do Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, e o que consta do processo SUSEP Nº 15414.002068/98 - 15. resolve:

Aprovar as alterações introduzidas nos artigos 3º e 7º do Estatuto Social da ITAÚ WINTERTHUR SEGURADORA S/A, com sede na cidade de São Paulo - SP, dentre elas a relativa ao aumento de seu capital social de R\$ 8.700.000,00 (oito milhões e setecentos mil reais) para R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), mediante a apropriação de reservas disponíveis, conforme deliberações de seus acionistas em Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente em 30 de março de 1998.

HELIO OLIVEIRA PORTOCARRERO DE CASTRO

ITAÚ-WINTERTHUR SEGURADORA S.A.  
CGC. 01.549.013/0001-87  
NIRE. 35300003641ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 30 DE MARÇO DE 1998

Em trinta de março de mil novecentos e noventa e oito, às 11:00 horas, no auditório da sede social, localizada na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, nesta Capital, reuniram-se, em assembléia geral ordinária e extraordinária, os acionistas da ITAÚ-WINTERTHUR SEGURADORA S.A., convocados por edital publicado nos jornais "Gazeta Mercantil", edições de 20 (pág. D-15), 23 (pág. D-5) e 24.3.98 (pág. D-13), e "Diário Oficial do Estado de São Paulo", edições de 20 (pág. 25), 21 (pág. 24) e 24.3.98 (pág. 40) Comprovado, pelas assinaturas lançadas no livro próprio, o comparecimento de acionistas representando a totalidade do capital social, presentes, ainda, administradores da sociedade e representantes dos auditores independentes, KPMG Peat Marwick, foi instalada a assembléia, sob a presidência do Dr. José Carlos Moraes Abreu, Presidente do Conselho de Administração, que convidou para Secretário o Dr. Carlos Eduardo de Mori Luporini, representante legal da acionista Itaú Seguros S.A., ficando assim constituída a Mesa. Iniciados os trabalhos pela apreciação da pauta ordinária, foi esclarecido aos presentes que o Balanço Patrimonial, demais Demonstrações Financeiras, Relatório da Administração, Notas Explicativas e o Parecer dos Auditores, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 1997, haviam sido publicados nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "Gazeta Mercantil", ambos na edição de 17.2.98 ("DOESP" pág. 68 e "GM" pág. D-13), dispensada, por isso, a publicação dos avisos e que se refere o art. 133 da Lei 6404/76. Esclareceu-se, ainda, que análogos documentos, alusivos ao semestre encerrado em 30 de junho de 1997, tinham recebido idêntica divulgação, em 28 de agosto de 1997 (pág. D-11 da "GM" e pág. 20 do "DOESP"). Ao submeter à



## Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

### SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

#### PORTARIA Nº 209, DE 2 DE SETEMBRO DE 2002

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 15 do Regimento Interno da SPU, aprovado pela Portaria MP nº 272, de 16 de novembro de 2001, resolve:

Art. 1º Aprovar a Orientação Normativa que dispõe sobre Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse.

Art. 2º A Orientação Normativa denominar-se-á "ON-GEADE-004".

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

MARIA JOSÉ VILAVA BARROS LEITE

(Of. El. nº 342/02)

### SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS

#### PORTARIA Nº 1.161, DE 29 DE AGOSTO DE 2002

O SECRETÁRIO DE RECURSOS HUMANOS DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 28, do Anexo I, do Decreto no 3.858, de 4 de julho de 2001, e tendo em vista o disposto no art. 73, da Lei no 10.524, de 25 de julho de 2002, resolve:

Art. 1º Publicar os seguintes quadros demonstrativos de informações estatísticas de recursos humanos abrangendo os órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, integrantes do Sistema de Pessoal Civil da Administração Federal - SIPEC, que efetuam o processamento da folha de pagamento de pessoal por intermédio do Sistema Integrado de Administração de Recursos Humanos - SIAPE:

I - quadro resumo do quantitativo de cargos efetivos ocupados e vagos por órgão, do Poder Executivo Federal (Anexo I);

II - quadro resumo do quantitativo de cargos comissionados ocupados e vagos por órgão, do Poder Executivo Federal (Anexo II);

Art. 2º Divulgar as siglas e denominações dos órgãos e funções constantes dos Anexos III e IV.

LUIZ CARLOS DE ALMEIDA CAPELLA

#### ANEXO I QUADRO DO QUANTITATIVO DE CARGOS EFETIVOS OCUPADOS E VAGOS POR ÓRGÃO, DO PODER EXECUTIVO FEDERAL

mês de referência: Julho

SIGLA DO ÓRGÃO	N I V E L	NOME DO CARGO	OCUPADOS						VAGOS	
			ESTÁVEIS		NÃO ESTÁVEIS		TOTAL		2001	2002 (**)
			2001	2002	2001	2002	2001	2002		
ABIN	NS	TECNOLOGISTA	0	13	0	5	0	18	0	0
ABIN	NI	ASSISTENTE EM CIENCIA E TECNOLOGIA	0	26	0	7	0	33	0	0
ABIN	NI	TECNICO	0	24	0	5	0	29	0	0
ABIN	NS	ANALISTA EM CIENCIA E TECNOLOGIA	0	4	0	0	0	4	0	0
AEB	NI	ASSISTENTE TECNICO	1	1	0	0	1	1	0	0
AEB	NS	BIBLIOTECARIO	0	0	0	0	0	0	1	1
AEB	NS	PROCURADOR FEDERAL	0	0	0	0	0	0	4	4
AEB	NS	TECNICO ESPECIALIZADO	0	0	0	0	0	0	12	12
AEB	NI	ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	0	0	0	0	0	0	42	42
AEB	NS	ADMINISTRADOR	0	0	0	0	0	0	11	11
AEB	NI	AUXILIAR OPERACIONAL SERVICOS DIVERSOS	1	1	0	0	1	1	0	0
AEB	NI	AUXILIAR SERVICOS GERAIS	0	0	1	1	1	1	0	0
AEB	NI	DATILOGRAFO	1	1	0	0	1	1	16	16
AEB	NI	DESENHISTA TECNICO	0	0	0	0	0	0	2	2
AEB	NI	DIGITADOR	1	1	0	0	1	1	6	6
AEB	NI	MOTORISTA OFICIAL	4	4	0	0	4	4	0	0
AEB	NI	AGENTE ADMINISTRATIVO	4	4	0	0	4	4	0	0
AEB	NS	CONTADOR	0	0	0	0	0	0	3	3
AGU	NI	DATILOGRAFO	2	2	0	0	2	2	2	2
AGU	NI	AGENTE DE PORTARIA	2	1	0	0	2	1	0	1
AGU	NI	AGENTE ADMINISTRATIVO	3	3	0	0	3	3	2	2
AGU	NS	BIBLIOTECARIO	0	0	0	0	0	0	2	2
AGU	NS	ASSISTENTE JURIDICO CATEGORIA ESPECIAL	0	0	0	0	0	0	1	1
AGU	NS	ASSISTENTE JURIDICO	233	0	0	0	233	0	379	284
AGU	NS	ADVOGADO-GERAL DA UNIAO	1	0	0	0	1	0	0	0
AGU	NS	ADVOGADO DA UNIAO DE CATEGORIA ESPECIAL	0	0	0	0	0	0	50	50
AGU	NS	ADVOGADO DA UNIAO DE 1A CATEGORIA	0	0	0	0	0	0	150	150
AGU	NS	ADVOGADO DA UNIAO	382	706	0	0	382	706	18	24
ANATEL	NI	DESENHISTA	1	1	0	0	1	1	0	0
ANATEL	NA	AGENTE OPERAC DE TELEC E ELETRICIDADE	1	1	0	0	1	1	0	0
ANATEL	NI	TECNICO DE CONTABILIDADE	1	1	0	0	1	1	0	0
ANATEL	NI	RADIOTELEGRAFISTA	1	1	0	0	1	1	0	0
ANATEL	NS	ADVOGADO DA UNIAO	0	0	0	1	0	1	0	0
ANATEL	NS	ARQUIVISTA	1	1	0	0	1	1	0	0
ANATEL	NS	CONTADOR	2	2	0	0	2	2	0	0
ANATEL	NS	ECONOMISTA	2	2	0	0	2	2	0	0
ANATEL	NS	ENGENHEIRO	22	22	1	1	23	23	0	0
ANATEL	NS	ESTATISTICO	0	0	1	1	1	1	0	0
ANATEL	NI	PROGRAMADOR	2	2	0	0	2	2	0	0
ANATEL	NS	TECNICO COMUNICACAO SOCIAL	1	1	0	0	1	1	0	0





**FUNDO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO**  
C.N.P.J. 02.704.906/0001-12

**BALANCETE PATRIMONIAL**  
Em 28/02/2003

(Em Reais)  
Modelo Lei 4.320/64

A T I V O			P A S S I V O		
<b>FINANCEIRO</b>		464.837.810,48	<b>FINANCEIRO</b>		26.098.943,66
DISPONÍVEL		424.280.938,85	OBRIGAÇÕES EM CIRCULAÇÃO		26.098.943,66
Disponível em Moeda Nacional	424.280.938,85		Outras obrigações a pagar	26.098.943,66	
CRÉDITOS EM CIRCULAÇÃO		40.556.871,63			
Valores em Trânsito Realizáveis	40.556.871,63				
<b>NÃO FINANCEIRO</b>		4.292.790.366,19	<b>NÃO FINANCEIRO</b>		3.419.214.318,38
REALIZÁVEL A CURTO PRAZO		412.368.236,45	OBRIGAÇÕES EM CIRCULAÇÃO		187.142.300,85
Créditos em Circulação		412.368.236,45	Outros Débitos a Pagar	187.142.300,85	
Empréstimos e Financiamentos	414.440.438,64				
Provisão para Perdas Prováveis	(2.072.202,19)				
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		3.303.606.242,01	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		3.232.072.017,53
Créditos Realizáveis a Longo Prazo		3.303.606.242,01	Obrigações Exigíveis a Longo Prazo	3.232.072.017,53	
Empréstimos e Financiamentos	3.285.900.954,46		Obrigações Legais e Tributárias	3.232.072.017,53	
Provisão para Perdas Prováveis	(16.429.504,77)				
Créditos a Receber	34.134.792,32				
PERMANENTE		576.815.887,73	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.312.314.914,63
INVESTIMENTOS		576.815.887,73	PATRIMÔNIO / CAPITAL	1.358.228.252,92	
Participação Societária	892.501.825,85		LUCROS ACUMULADOS	98.566.154,53	
Provisão para Perdas Prováveis	(315.685.938,12)		RESULTADO DO PERÍODO	(144.479.492,82)	
<b>T O T A L</b>		<b>4.757.628.176,67</b>	<b>T O T A L</b>		<b>4.757.628.176,67</b>

Nº de Cotas: 2.363.261.781,89  
Valor da Cota: 0,5552

CARLOS FRANCISCO THEODORO MACHADO RIBEIRO DE LESSA  
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social  
Secretário Executivo do FND

JOSÉ ROBERTO LEAL FERREIRA FIORÊNCIO  
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social  
Superintendente da Área Financeira

RICARDO MASSAO MATSUSHIMA  
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social  
Gerente Executivo de Contabilidade  
Contador CRC-SP 073.979/O-2 T-RJ

## Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

### SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

#### PORTARIA Nº 75, DE 24 DE MARÇO DE 2003

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 15 do Regimento Interno da SPU, aprovado pela Portaria MP nº 272, de 16 de novembro de 2001, resolve:

Art. 1º Aprovar e publicar a Orientação Normativa ON-GEADE-004, em anexo, que dispõe sobre Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse, ficando convalidados os atos praticados a partir de 28.9.2000, em consonância com as suas disposições.

Art. 2º Revogar as Instruções Normativas nº 1 de 1.11.1994, publicada no Diário Oficial da União em 16.11.1994, nº 1 de 12.1.1995, publicada no D.O.U. em 16.1.1995, nº 1 de 6.10.1998, publicada no D.O.U. em 8.10.1998, e a Portaria SPU nº 209 de 2.9.2002, publicada no D.O.U. em 3.9.2002, e disposições contrárias.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

PEDRO CELSO

ANEXO

#### ORIENTAÇÃO NORMATIVA-GEADE-004 1 OBJETIVO

A presente Orientação Normativa destina-se a estabelecer normas e procedimentos de avaliação e informação técnica de valor dos imóveis de propriedade da União ou de seu interesse.

#### 2 CAMPO DE APLICAÇÃO

Esta Orientação Normativa aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, suas Gerências Regionais e entidades convalidadas ou contratadas.

#### 3 CONCEITUAÇÃO

A avaliação, no âmbito da SPU, é um processo que visa estabelecer o valor mais provável de mercado de um determinado bem, considerando suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

#### 4 DESCRIÇÃO NORMATIVA

4.1 Avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse  
4.1.1 As avaliações de imóveis para fins de alienação, aquisição, locações, arrendamentos e as avaliações ou informações técnicas de valor elaboradas para fins de cálculo de retribuição por permissão de uso e para a determinação da base de cálculo para cobrança de receitas patrimoniais definidas como taxas de ocupação, foros, laudêmos e multas previstas em lei, serão realizadas em conformidade com norma específica e com esta Orientação Normativa - ON.

4.1.1.1 Para a fixação dos valores de laudêmio e multas de transferência poderão ser adotados, para a determinação das respectivas bases de cálculo, o valor do m<sup>2</sup> do terreno constante da Planta Genérica de Valores - PGV, elaborada em conformidade com esta Orientação Normativa e o Custo Unitário Básico - CUB relativo à benfeitoria ou construção.

4.1.1.2 Para a fixação dos valores de taxa de ocupação, foro e demais multas previstas em lei poderá ser adotado, para a determinação das respectivas bases de cálculo, o valor do m<sup>2</sup> do terreno constante da Planta Genérica de Valores - PGV, elaborada em conformidade com esta Orientação Normativa.

4.1.2 Para a avaliação de bens imóveis atípicos, a equipe técnica da Gerência Regional terá autonomia para definir a melhor metodologia avaliatória e a melhor forma de apresentação, considerando as particularidades que influenciam no valor, com observância às disposições da presente ON, bem como às regulamentações da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na parte referente à matéria.

4.1.2.1 Consideram-se bens imóveis atípicos aqueles que não são comumente encontrados em disponibilidade no mercado imobiliário, dificultando a determinação de seu valor de negociação, tais como: postos de gasolina, hotéis, portos, escolas e creches, instalações industriais, galpões de armazenamento, áreas com restrição legal - por tombamento ou por limitação nas normas de parcelamento e aproveitamento de solo -, prédios institucionais etc.

4.1.3 A avaliação e a informação técnica de valor serão sempre elaboradas para o imóvel como um todo, seja ele pertencente total ou parcialmente à União.

4.1.4 De forma geral, para efeito de determinação do valor final de um imóvel, as benfeitorias porventura existentes serão consideradas:

- a) na aquisição e alienação de imóveis pela União;
- b) no cálculo de laudêmos, multas e de retribuições por permissão de uso; observada a proporcionalidade correspondente à razão entre a área do terreno da União e a área do terreno total, levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes;
- c) no aforamento oneroso, nos casos previstos no art. 12 da Lei nº 9.636/98;
- d) na locação ou arrendamento;
- e) para fins cadastrais e contábeis;
- f) para fins de base de cálculo de seguro.

4.1.4.1 Quando o imóvel estiver situado em zona urbana de alta densidade de ocupação, antes de contabilizar as benfeitorias na avaliação, o avaliador deverá analisar a adequação das mesmas ao tipo de uso predominante e vocacional local e o aproveitamento efetivo em relação ao potencial estabelecido.

4.1.5 As avaliações e as informações técnicas de valor elaboradas devem ser regidas pelos seguintes documentos:

- a) normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial as NBR nºs 12.721, 5.676, 8.799, 8.951, 8.977, 8.976, 13.752 e 13.820;
- b) a presente Orientação Normativa.

4.1.6 O Manual de Avaliação da SPU (anexo a esta Orientação Normativa) e outras publicações técnicas pertinentes ao assunto servirão de fonte de consulta nos trabalhos avaliatórios.

4.1.6.1 O Manual de Avaliação da SPU deverá ser revisado sempre que se fizer necessário.

4.1.7 As avaliações para fins de alienação, aquisição, locação ou cessão onerosa e arrendamento só deverão ser realizadas mediante solicitação do Gerente Regional, Chefe de Setor da Gerência Regional de Patrimônio da União ou do Gerente de Área interessado.

4.1.8 Deverá constar dos laudos de avaliação e das informações técnicas de valor a finalidade para o qual foram efetuados.

4.1.9 As Gerências Regionais deverão fazer um controle sequencial numérico, conforme nível de rigor e finalidade, dos laudos de avaliação e informação técnica de valores elaborados durante o ano.

4.2 Níveis de rigor das avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse

4.2.1 Deverá ser buscado o nível de maior rigor possível nos seguintes casos:

a) aquisição e alienação onerosas de domínio pleno ou domínio útil (incluem-se permutas);  
b) locação, arrendamento e cessões sob a forma onerosa;  
c) locação e arrendamento de imóveis de terceiros que sejam de interesse da União;

d) alienação mediante doação; e  
e) remição.  
4.2.1.10 nível de rigor mínimo admitido nas avaliações mencionadas será o normal.

4.2.1.2 Não sendo atingido o nível de rigor normal, por absoluta falta de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

4.2.1.3 O laudo deverá conter, expressamente, o nível de rigor obtido.

4.2.2 Admite-se a avaliação expedita ou a informação técnica de valor nas seguintes situações:

a) para obtenção de receitas patrimoniais classificadas como taxas de ocupação, foros, laudêmos e multas previstas em lei;  
b) quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para fazer constar dos contratos;

c) para fins cadastrais e contábeis;  
d) na fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo de seguro;

e) nas aquisições mediante doações com ou sem encargo;  
f) na permissão de uso;  
g) para cálculo de indenização por ocupação ilícita; e  
h) por transferência de domínio para fins de reforma agrária.

4.2.3 O nível de rigor a ser buscado, em casos não previstos, deverá ser definido pelo requisitante dos serviços, em conjunto com o profissional habilitado.

4.2.4 A avaliação em massa de imóveis feita a partir da Planta Genérica de Valores enquadra-se como expedita, conforme definição constante do item 3.2 da NBR nº 5.676.

4.2.5 A critério do Secretário do Patrimônio da União poderá ser promovida a atualização de valores de locação e arrendamento, adotando-se para a determinação da base de cálculo o valor do m<sup>2</sup> do terreno constante da PGV, caso existente, ou na planta de valor venal do município e o Custo Unitário Básico relativo a benfeitorias ou construções.

4.3 Responsabilidade pelas avaliações

4.3.1 Cabe ao avaliador devidamente habilitado e registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, a responsabilidade técnica pelo laudo de avaliação.

4.3.2 A Folha de Informação Técnica de Valores é uma manifestação escrita de valor do imóvel, devendo ser assinada por profissional legalmente habilitado e registrado pelo CREA, de acordo com a Lei nº 5.194, de 1966 e com as Resoluções nºs 205/71 e 218/73, do CONFEA.

4.3.3 A critério da Gerência de Área interessada, poderá ser exigido, na instrução processual, laudo de avaliação técnica com nível de rigor maior que o previsto.

4.4 Banco de dados imobiliários

4.4.1 Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações e informações técnicas de valor, cada Gerência Regional deverá constituir um banco de dados imobiliários no âmbito de sua jurisdição, podendo ser utilizado para esse fim o serviço de terceiros, caso seja conveniente.

4.4.1.1 Os valores deverão ser expressos em moeda nacional.

4.4.2 A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta aos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, prefeituras, cartórios, corretores locais, anúncios classificados em jornais, revistas e periódicos especializados e outras fontes pertinentes.

4.4.3 Deverão existir tantos bancos de dados quantos forem os tipos de imóveis (terrenos, apartamentos, casas, salas, pavimentos comerciais, lojas, galpões etc.).

4.5 Planta Genérica de Valores - PGV

4.5.1 O tratamento estatístico dos dados de mercado disponíveis deverá conduzir aos valores médios por metro quadrado de terreno, de forma a possibilitar a confecção ou atualização das Plantas Genéricas de Valores.

4.5.2 Os valores da PGV deverão ser atualizados por meio de pesquisa mercadológica, em cada exercício e sempre que se fizer necessário, em função de alterações significativas no mercado imobiliário.

4.5.2.1 Verificada a adequação da PGV à realidade do mercado imobiliário, não será promovida a atualização ou indexação de sua base.

4.5.3 Até que se promova a adequação tecnológica idônea ao controle e gerenciamento das informações contidas na PGV, cópia atualizada do Relatório Final deverá ser remetido anualmente, até 4 (quatro) meses antes do vencimento da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e taxa de ocupação, pelas Gerências Regionais, para homologação pela Gerência de Área de Cadastro e Demarcação - GEADE, acompanhado, quando for o caso, da justificativa da manutenção de seus valores.

4.5.3.1 Sempre que possível, a cópia deverá estar armazenada em meio magnético.

4.5.3.2 Após a homologação da PGV pela GEADE, a GRPU deverá promover a publicação de Comunicado, no mínimo um vez, em jornal de grande circulação no estado, 2 (dois) meses antes do vencimento da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e taxa de ocupação, informando o(s) bairro(s) e/ou os logradouros/trechos cujos valores apresentaram majoração, com o respectivo percentual médio de aumento.

4.5.3.3 A despeito da providência contida no item anterior, o Gerente Regional de Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PGV, buscando formas alternativas de divulgação, tais como rádio e televisão.

4.5.4 Nos municípios onde a planta de valor venal dos imóveis abrangidos por sua jurisdição administrativa apresente equivalência com a realidade do mercado imobiliário local, será permitida a atualização da PGV tomando por base os valores municipais.

4.5.4.1 O procedimento referido no item anterior poderá ser adotado para logradouros e trechos isolados e as justificativas técnicas para sua adoção deverão constar no Relatório Final da PGV a ser encaminhado à GEADE para homologação.

4.6 Prazo de validade da avaliação

4.6.1 Terão validade por seis meses as avaliações elaboradas para fins de transações onerosas, tais como aquisições, alienações, locações, arrendamentos, cessões e remições, bem como nos casos de alienações mediante doação.

4.6.1.1 Caso a variação dos valores básicos usados na primeira avaliação, considerados em moeda estável, não ultrapasse seis por cento acumulados no período, poderão ser revalidadas as avaliações que já tenham ultrapassado o período de validade mencionado.

4.6.2 Terão validade por 24 meses as avaliações elaboradas:

a) para obtenção de receitas patrimoniais classificadas como taxas de ocupação, foros, laudêmos e multas previstas em lei;  
b) para quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para fazer constar dos contratos;

c) para fins cadastrais e contábeis;  
d) na fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo de seguro;

e) nas aquisições mediante doações com ou sem encargo;  
f) na permissão de uso;  
g) para cálculo de indenização por ocupação ilícita; e  
h) por transferência de domínio para fins de reforma agrária.

4.6.2.1 As avaliações oriundas da Planta Genérica de Valores - PGV terão validade de doze meses em decorrência da previsão de sua confecção anual.

4.6.3 Em caso de alterações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual foram elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos acima fixados.

4.7 Vistoria

4.7.1 Conforme a NBR nº 5.676, a vistoria do imóvel é atividade básica para todas as avaliações. Não sendo possível a realização da vistoria, o representante legal da unidade regional deverá justificar o fato e o trabalho do técnico caracterizando-se-a como uma informação técnica de valor para o imóvel e não como uma avaliação propriamente dita.

4.7.2 Na avaliação, quando se fizer necessário, o interessado deverá fornecer ou complementar dados técnicos sobre o imóvel, tais como plantas e memoriais descritivos devidamente datados e assinados por profissional habilitado, fotografias etc, visando a suficiente caracterização do bem.

4.8 Cálculo dos valores de domínio pleno, domínio útil, taxas de ocupação, foros, laudêmos, aluguéis, arrendamentos, multas e retribuições por permissão de uso

4.8.1 Será adotado o valor de avaliação atual do imóvel como base para o cálculo das receitas patrimoniais. Entretanto, se o valor declarado pelo interessado for superior ao valor de avaliação, será considerado o valor declarado para base de cálculo das receitas decorrentes.

4.8.1.1 Entende-se por valor atual aquele referido à data de elaboração do laudo de avaliação ou informação técnica.

4.8.1.2 Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto em casos excepcionais devidamente autorizados pela Gerência de Área interessada.

4.8.2 Na alienação do domínio útil de terreno da União, seu valor será igual a 83% (oitenta e três por cento) do valor de mercado do domínio pleno, conforme prevê a legislação vigente.

4.8.2.1 Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo.

4.8.3 Na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor do terreno será igual a 17% (dezessete por cento) do domínio pleno.

4.8.4 Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considera-se o valor do domínio pleno do terreno da União.

4.8.5 Para a determinação do valor de base para cálculo de laudêmos e multas previstas em lei, observa-se o valor do domínio pleno do terreno da União, considerando as benfeitorias nele existentes.

4.8.6 A base de cálculo para determinação do valor da diferença de laudêmio, nos casos ainda existentes, originados pelo art. 3º do Decreto nº 95.760/88, é o valor atualizado do imóvel, no instante do conhecimento da ocorrência, consideradas as suas características atuais, aplicando-se a correção monetária e acréscimos previstos nos parágrafos 1º e 2º do art. 5º, do referido Decreto.

4.8.6.1 Serão deduzidos os valores das benfeitorias, caso constatado, mediante documentação comprobatória, que a construção ocorreu após a data da transação.

4.8.6.2 Tendo havido modificações de cunho extrínseco, não serão efetuadas quaisquer alterações no valor final.

4.8.7 Nos casos de multas de transferência, onde o imóvel já tenha sido avaliado pela Gerência Regional, a base de cálculo da multa será a mesma da utilizada para o laudêmio recolhido, exceto nos casos de perda da validade da avaliação, quando se fará novo laudo.

4.8.8 Para o imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att), levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes.

4.8.8.1 Caso construídas as benfeitorias parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

4.8.8.2 A requerimento do interessado ou por iniciativa da própria SPU, devidamente justificado mediante apresentação de documentação idônea, as benfeitorias serão excluídas ou incluídas no cálculo, quando construídas na área alodial ou da União, respectivamente.

4.8.9 As áreas integradas por loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, adotando-se como data de referência para a abertura de novos registros patrimoniais, avaliações isoladas e exclusão de áreas afetadas ao uso comum do povo, ou uso comum, a data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.8.9.1 Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente as unidades serão avaliadas individualmente, quer estejam ou não vendidas.

4.8.9.2 Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis e não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

4.8.10 No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

4.8.11 Os valores de aluguéis e arrendamentos devem ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, preferencialmente, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado locativo.

4.8.11.1 Na falta de dados amostrais de aluguéis em número suficiente para que o avaliador possa avaliar o imóvel pelo método direto, esse poderá optar pelo Método da Renda ou até pelo Método Comparativo de Dados de Mercado de valor venal, aplicando-se-lhe um percentual a ser determinado conforme a situação de mercado.

4.8.12 Verificado que o Método da Renda melhor representa o valor de mercado de áreas situadas na região Pantaneira, na Amazônia Legal, nas Várzeas no Pará, nas orlas marítima e fluvial, em espelho d'água, em espaço aéreo, em gruta e nos casos de determinação de valor de retribuição pela permissão de uso ou cessão onerosas que venham a ser concedidas, deverá ser dada a preferência a essa Metodologia.

4.9 Revisão de valores

4.9.1 Os pedidos de revisão de valores concernentes ao imóvel, feitos pelo interessado, deverão ser fundamentados para sua apreciação pela Gerência Regional.

4.9.2 Os pedidos, que façam referência ao valor fixado para o imóvel, deverão ser apresentados juntamente com o laudo de avaliação, pelo menos de nível de rigor normal, efetuado por profissional devidamente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART recolhida, ou acompanhados de documentação idônea à demonstração de eventuais incorreções, tais como anúncios de venda ou transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência.

4.10 Homologação

4.10.1 Os laudos de avaliações técnicas efetuados por terceiros, para imóveis da União ou de seu interesse, deverão ser submetidos à apreciação técnica da Gerência Regional ou da Gerência de Área responsável, para que sejam homologados quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

4.10.1.1 Prescindem de homologação os laudos elaborados por profissionais das Gerências Regionais ou Gerências de Área.

4.10.1.2 Deverão ser remetidas à Gerência de Área competente cópias das avaliações efetuadas para as transações que ultrapassem o equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) referentes a aquisição e alienação onerosas de domínio pleno ou domínio útil (incluem-se permutas) e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referentes a aluguéis, arrendamentos e cessões sob a forma onerosa e aluguéis e arrendamentos de imóveis de terceiros que sejam de interesse da União.

4.10.1.3 Os laudos necessários ao aforamento de áreas da União, abrangidos pelo art. 12 da Lei nº 9.636/98, serão homologados pela SPU ou Caixa Econômica Federal, quando efetuados por terceiros, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

4.10.1.4 Os laudos elaborados por terceiros deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado e ser apresentados com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida.

4.10.2 Os laudos elaborados por terceiros para fins de determinação de valor de imóveis no exterior deverão obedecer às normas técnicas aplicáveis no local de sua realização, devendo ser encaminhados para homologação pela Gerência de Área interessada, acompanhados de sua tradução no vernáculo.

4.10.2.1 Os laudos elaborados na forma do item anterior deverão ser acompanhados de declaração firmada por outro técnico comprovando a observância das normas técnicas pertinentes.

4.10.2.2 Prescindem da referida declaração os laudos elaborados ou atestados por entidades oficiais locais.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Orientação Normativa entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as Instruções Normativas nºs 01/94, 01/95, 01/98, a ON-GEADE-001 e demais disposições em contrário. (Of. El. nº 174/03)

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 41, inciso IV, do Anexo I, do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; e na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, resolve :

### CAPÍTULO I Das Disposições Gerais Seção I Do Objeto e Conceitos

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

§2º As avaliações no âmbito da SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR nos 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002;

II - Legislação municipal referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990; e

V - Os procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, suas Superintendências e entidades conveniadas ou contratadas.

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

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado ou valor de referência.

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

I - avaliação de bem imóvel: Atividade desenvolvida por profissional habilitado e capacitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade por meio de seu valor de mercado ou valor de referência;

II - arrendamento / locação: Contrato na qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: Arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário. O banco de dados deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc. Deve-se conter ainda dados dos responsáveis pelas informações bem como a data da mesma;

IV - cálculo de valor de referência: Relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

V - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros;

VI - 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 SIAPA;

VII - ficha de cálculo de laudêmio: Documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo SIAPA;

VIII - ficha de cálculo de valor: Documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de referência em complementação ao Cálculo de Valor de Referência;

IX - laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

X - valor de mercado: É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Este valor de mercado sempre será oriundo de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653;

XI - valor de referência: É a quantia aceitável pela Secretaria do Patrimônio da União para referenciar o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência. Este valor deverá ser oriundo de um Cálculo de Valor de Referência, no qual seja contemplada a Ficha de Cálculo de Valor - FCV, além das devidas ressalvas, pressupostos e fatores limitantes;

XII - vistoria: Atividade desenvolvida pela Secretaria do Patrimônio da União para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam.

XIII- planta de valores genéricos: É a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação.

## 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 dos 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 - alienação de domínio pleno ou útil;

III - aquisição compulsória ou voluntária;

IV - atualização de valor patrimonial;

V - dação em pagamento;

- VI - cessão gratuita ou onerosa;
- VII - locação e arrendamento de imóveis da União, sob administração da SPU;
- VIII - permissão de uso;
- IX - aforamento e sua remição;
- X - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;
- XI - elaboração das plantas de valores genéricos - PVG;
- XII - indenização por ocupação ilícita;
- XIII - transferência de domínio para fins de reforma agrária;
- XIV - fixação de custo de benfeitorias para fins de seguro; e
- XV - locação de imóveis de terceiros pela SPU.

### Seção III Das Competências

Art. 6º As competências da Secretaria do Patrimônio da União, 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 Regimento Interno da SPU.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do Órgão Central ou das Superintendências e mediante autorização expressa destes, ser realizadas:

- I - pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;
- II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;
- III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e
- IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União cedidos sob regime de arrendamento pelas Forças Armadas, cabendo à SPU homologá-las.

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 indireta para utilização própria;

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

III - locação ou o arrendamento previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98; e

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

Parágrafo único. A critério da Secretaria do Patrimônio da União poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses acima elencadas.

## CAPÍTULO II

### Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse

#### Seção I

#### Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações

Art. 9º 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.

Art. 10. O laudo de avaliação 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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU e de matrícula quando elaborado por técnicos da SPU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU estão dispensados da apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica-ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos na Seção VI do Capítulo IV desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo Cálculo de Valor de Referência, que contemplará a FCV, bem como as devidas ressalvas, pressupostos e fatores limitantes.

Art. 12. O Cálculo de Valor de Referência 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.

Parágrafo único. O Cálculo de Valor de Referência deverá ser elaborado por profissional habilitado da SPU, ou homologado pela Superintendência quando da sua realização por terceiros.

Art. 13. 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 avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

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

VII - data da elaboração do laudo e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 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 desde que, obrigatoriamente, atendam ao disposto no item B.1.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação de imóvel utilizados no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de Avaliação; e

II - Cálculo de Valor de Referência.

## Seção II Da Aplicação das Modalidades

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O Laudo de Avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária, bem como alienação de domínio pleno ou domínio útil, quando onerosa;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento e sua remição;



V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação;

VII - indenização por ocupação ilícita; e

VIII - doação com ou sem encargo.

Art. 17. O Cálculo de Valor de Referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - aquisições compulsória e voluntária, quando não onerosas;

II - obtenção de receitas patrimoniais tais como: taxas de ocupação, foros, laudêmios e multas previstas em lei;

III - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

IV - fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo de seguro;

V - transferência de domínio para fins de reforma agrária;

VI - avaliação em massa de imóveis feita a partir da Planta de Valores Genéricos; e

VII - multas previstas no art. 3º, §5º, do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

### Seção III Dos Procedimentos Gerais

Art. 19. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde 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.

Art. 20. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações nos seguintes casos:

I - aquisições compulsória e voluntária, bem como nas alienações;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV - doação com ou sem encargo, a depender da especificidade do caso;

V - aforamento e sua remição, nos casos previstos no art. 12 da Lei nº 9.636/98;

VI - no cálculo de laudêmios;

VII - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VIII - adjudicação;

IX - atualização de valor patrimonial; e

X - para fins de base de cálculo de seguro.

Art. 21. As Superintendências deverão manter um controle numérico sequencial das avaliações elaboradas durante o ano, conforme a finalidade e modalidade.

Parágrafo único. Até que se promova a implantação de sistema informatizado de controle e gerenciamento das avaliações, cada Superintendência deverá trimestralmente, enviar ao Departamento de Caracterização do Patrimônio - DECAP, as folhas de rosto das avaliações conforme Anexo II da Portaria nº 149/2013.

#### Seção IV Dos Requisitos Técnicos

Art. 22. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;

II - dados de mercado contemporâneos obtidos até no máximo 04 (quatro) anos;

III - grau II de fundamentação para a especificação dos laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 23. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 24. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 22 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

§2º No Laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 25. Para os casos não previstos nesta IN, a especificação das avaliações deverá ser definida pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

Art. 26. Por decisão das Superintendências do Patrimônio da União e, conforme a importância ou valor do imóvel, na instrução processual poderá ser exigido laudo de avaliação com nível de especificação maior do que o previsto na Seção IV deste capítulo.

#### Seção V Da Responsabilidade Técnica

Art. 27. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens imóveis serão realizadas por servidores ocupantes de cargos ou funções de Engenheiro, em suas diversas especialidades, Arquitetos, Geólogo ou Geógrafo, ou equivalentes, devendo-se observar o disposto na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

#### Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 28. As avaliações terão os seguintes prazos de validades, contados a partir da data de sua realização:

I - 06 (seis) meses os laudos de avaliação para fins de aforamento e venda, conforme os artigos 12 e 24, VII, da Lei nº 9636, de 15 de dezembro de 1998; e

II - 12 (doze) meses para as demais finalidades.

§1º Nos casos específicos afetos as cessões e PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º os valores cadastrados no SPIUnet não serão aceitos quando os bens forem alienados como contrapartida financeira.

Parágrafo único. Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU serão determinados por portaria específica a ser publicada.

Art. 29. As avaliações poderão ser revalidadas por igual período se, ao final do prazo de validade previsto nos incisos I e II, do art. 29 desta IN, a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados em seu período original.

§1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§2º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§3º Caso a análise seja baseada na variação de índices oficiais no período mencionado, recomenda-se que os mesmos sejam utilizados em conjunto, ou seja, adotando-se a média dos índices selecionados.~

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- 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; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações.

Art. 30. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual foram tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos acima fixados.

### CAPÍTULO III

#### Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União

##### Seção I

##### Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas

Art. 31. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU nº 404, de 28 de dezembro de 2012, ou a que vier substituí-la.

##### Seção II

##### Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas

Art. 32. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular será considerada a equação:

I -  $V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$  onde:

II -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

III -  $V_{eftp}$  = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado;

IV -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) será obtido na Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados do SIAPA, tomando-se como referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§2º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ou do município se houver.

§3º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do município onde se localiza a estrutura, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA, ou por meio de laudo de avaliação elaborado conforme a NBR 14653.

§4º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos do caput e dos parágrafos anteriores deste artigo.

§5º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas com cessão em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço público, a área reservada ao uso público.

### Seção III

#### Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica

Art. 33. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou a que vier substituí-la.

### Seção IV

#### Da Permissão de Uso

Art. 34. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU nº 1, de 03 de janeiro de 2014, ou a que vier substituí-la.

### Seção V

#### Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

Art. 35. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [V_{au} \times A_t] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão apenas de terrenos da União;

II -  $V_{cdru} = [(V_{au} \times A_t) + (A_b \times CUB \times K_d)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$V_{au}$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação ou Cálculo de Valor de Referência quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$A_t$  = área da terra ocupada, em metros quadrados; 0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$K_r$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$F_X$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de caracterização das Superintendências do Patrimônio da União.

$A_b$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;  
 $CUB$  = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência;

$K_d$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Roos-Heideck, conforme vistoria de caracterização pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $K_r$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, e será utilizada quando for o caso, e conforme abaixo:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

Seção VI  
Do Domínio Útil, Domínio Pleno,  
Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmios

Art. 36. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado no SIAPA ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º Na hipótese de o valor declarado ou valor base de cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI informado pelo interessado ser superior ao valor de avaliação, será considerado o primeiro para base de cálculo das receitas decorrentes, sendo que neste caso a diferença de valor deverá ser depurada para identificação e correção das causas que propiciaram a diferença.

§2º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§3º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei, e nos casos excepcionais devidamente autorizados pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 37. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor de mercado do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 19 desta IN.  
Art. 38. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 39. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 40. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio previsto em lei observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União considerando as benfeitorias nele existentes, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Art. 41. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att), levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes.

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 42. Na inexistência de Registro Individualizado no Cartório de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis e não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 43. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 44. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio - FCL, expedida pelo SIAPA.

## Seção VII Dos Arrendamentos e Locações

Art. 45. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação desses bens deverá ser utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado locativo.

§2º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

## CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais Seção I Da Vistoria Técnica

Art. 46. A vistoria é uma atividade 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.

Art. 47. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.



## Seção II Do Banco De Dados

Art. 48. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 49. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

I - corretores de imóveis;

II - prefeituras;

III - cartórios;

IV - corretores locais;

V - anúncios classificados em jornais;

VI - revistas e periódicos especializados; e

VII - outras fontes pertinentes.

## Seção III Da Planta De Valores Genéricos- PVG

Art. 50. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter atualizada a PVG para fins de aferição de valor e cobrança em função da utilização dos bens imóveis da União em sua base cadastral.

§1º Os dados necessários para a atualização da PVG deverão ser obtidos da seguinte forma:

I - junto aos Municípios e ao Distrito Federal para as áreas urbanas por meio de PVG municipal ou distrital; e

II - junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, para as áreas rurais por meio de planilhas referenciais de preços de terras.

§2º Na inexistência da PVG municipal/distrital e dos preços da terra fornecido pelo INCRA, ou estando estas informações destacadas como defasadas pela SPU, a atualização da PVG deverá ser feita pela respectiva Superintendência, na qual deverão ser priorizados os municípios de maior base cadastral da União ou aqueles que notoriamente sejam afetados por grandes projetos de infraestrutura que culminem na alteração de seu mercado imobiliário.

§3º Será considerado defasado o valor que comprovadamente esteja aquém dos valores praticados pelo mercado imobiliário local, quando confrontados com a indicação

valorativa dos cadastros do SIAPA, oriundos da PVG municipal ou distrital ou pelo preço da área rural indicada pelo INCRA.

Art. 51. A elaboração ou atualização da PVG inicia-se com o envio do relatório preliminar ao Departamento de Caracterização do Patrimônio - DECAP devidamente autorizado pelo respectivo Superintendente do Patrimônio da União.  
§1º Cada relatório preliminar deverá conter:

I - caracterização do mercado imobiliário;

II - levantamento e análise da PVG municipal/distrital e dos preços das terras fornecido pelo INCRA;

III - proposição de universo e de metodologia de atualização da PVG; e

IV - percentuais ou valores médios sugeridos para atualização.

Art. 52. Na elaboração ou atualização da PVG por equipe própria, cada Superintendência deverá adotar como metodologia:

I - tratamento estatístico de dados de mercado disponíveis, de modo a conduzir aos valores médios atualizados por metro quadrado de terreno; ou

II - adoção de índice oficial, de modo a corrigir monetariamente a variação de preços praticados pelo mercado, observando-se o art. 29, §4º desta Portaria.

Art. 53. Os relatórios preliminares serão analisados pelo DECAP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECAP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 54. Após análise do DECAP, cada Superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguido da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo físico e digital nas Superintendências do Patrimônio da União para eventuais consultas e auditoria.

Art. 55. Após a homologação da PVG pelo Superintendente do Patrimônio da União, as Superintendências deverão encaminhar ao DECAP o edital para publicação, contendo o respectivo percentual ou valor médio do(s) municípios(s), ou logradouro(s).

§1º No envio do edital, as Superintendências deverão indicar o dia para publicação e o jornal de grande circulação local onde se pretende publicar.

§2º A publicação será feita em prazo máximo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e taxa de ocupação.

§3º Além da providência contida no §2º, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§4º O processo de publicação e alimentação da PVG no SIAPA deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

Art. 56. Após a publicação da elaboração ou alteração da PVG, as Superintendências providenciarão as inserções dos valores atualizados/corrigidos diretamente no SIAPA.

Art. 57. Nos municípios ou logradouros onde a PVG apresente equivalência com a realidade do mercado imobiliário local, não será promovida atualização ou indexação de sua base.

#### Seção IV Dos Trechos Específicos da Planta de Valores Genéricos - PVG

Art. 58. O procedimento de cadastramento de novos trechos ou de atualização de trechos isolados da base cadastrada na PVG poderá ser feito de forma isolada, mediante realização de análise acurada pela respectiva Superintendência quanto à sua afetação por cessões que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a cessão onerosa de área específica e verificada a necessidade de sua atualização do valor cadastrado na PVG, efetuar-se á o cadastramento do trecho específico da área a ser cedida.

§2º Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, a Superintendência do Patrimônio da União deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

§3º Quando constatado a necessidade de cadastramento de trecho específico, seu valor atribuído será o de mercado ou o de referência conforme disciplinado nesta IN.

#### Seção V Da Revisão de Valores

Art. 59. Os pedidos de revisão de valores concernentes ao imóvel, feitos pelo interessado, deverão ser fundamentados para sua apreciação pela Superintendência do Patrimônio da União.

Parágrafo único. Não serão aceitos, no âmbito das Superintendências, o recebimento de requerimentos de revisão de valores desacompanhados do respectivo Laudo de Avaliação conforme NBR 14.653 e suas partes, elaborado por profissional devidamente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT recolhida, ou de documentação idônea que

fundamentem eventuais revisões, tais como anúncios de venda ou transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência.

Art. 60. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 61. Após análise do pedido de revisão de valores, a Superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 10 (dez) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

## Seção VI Da Homologação

Art. 62. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação das mesmas, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou os disposto nesta Instrução Normativa, bem como a orientação da SPU vigente para o tema.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação do laudo de avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

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

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber;

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

VII - a conferência da validade do laudo em observância às orientações vigentes da SPU;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 63. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados da Superintendência do Patrimônio da União;

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

III - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

IV - as 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; e

V - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União.

Art. 64. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## CAPÍTULO V Das Disposições Gerais

Art. 65. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 66. Ficam revogadas as Instruções Normativas nos 01/94, 01/95, 01/98, a ON-GEADE-004 e as demais disposições em contrário.

## PORTARIA CONJUNTA Nº 703, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, autarquias, e fundações públicas federais.

O SECRETÁRIO DO TESOUREIRO NACIONAL DO MINISTÉRIO DA FAZENDA E A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, no uso de suas atribuições, previstas no art. 41 e 42 do Anexo I do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, e no art. 46 do Decreto nº 7.482, de 16 de maio de 2011 e no art. 100 do Anexo da Portaria MF nº 141, de 10 de julho de 2008, e:

Considerando o processo de convergência das Normas Brasileiras de Contabilidade aplicadas ao Setor Público publicadas pelo International Public Sector Accounting Standards Board - IPSASB, conforme estabelecido pelo art. 1º da Portaria MF nº 184, de 25 de agosto de 2008;

Considerando a necessidade de se dispor de melhor contabilização dos bens imóveis no Balanço Patrimonial da União;

Considerando que compete à Secretaria do Patrimônio da União - SPU a gestão dos bens imóveis da União, bem como a administração e manutenção do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUnet;

Considerando a necessidade de uniformização dos métodos e critérios de contabilização dos bens imóveis dominiais e de uso especial; e

Considerando a necessidade de compatibilização das normas e conceitos de contabilidade e de gestão patrimonial imobiliária aplicadas ao setor público; resolvem:

### CAPÍTULO I

#### Das Disposições Gerais

Art. 1º Estabelecer procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação de bens imóveis da União, das autarquias e das fundações públicas federais.

Art. 2º Para fins desta Portaria, deverão ser considerados os conceitos estabelecidos no Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público - MCASP, bem como as seguintes aplicações específicas destes aos bens imóveis:

I - acessão: tudo quanto se incorporar ao solo, como edificações e outras construções;

II - custo unitário básico - CUB: índice que reflete os custos de materiais e mão de obra, através de metodologia própria estabelecida em norma brasileira editada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON, em sua região de abrangência;

III - planta de valores genérica - PVG: representação gráfica de uma localidade, onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores de metro quadrado de terreno em moeda vigente;

IV - atualização: alocação sistemática da variação dos valores da acessão e do terreno, com base na variação dos valores do CUB e da PVG, respectivamente;

V - reavaliação: alocação de novo valor do imóvel após mensuração inicial, obtido a partir do valor justo;

VI - custo de reprodução depreciado: valor obtido a partir do custo de construção da acessão, descontada a depreciação acumulada desta, somado ao valor do terreno;

VII - depreciação: alocação sistemática do valor depreciável das acessões ao longo da vida útil destas;

VIII - valor de construção: aquele obtido a partir:

a) do somatório das despesas de investimentos e inversões financeiras efetivamente despendidas para construção da respectiva acessão; ou

b) da multiplicação da área construída do imóvel pelo CUB.

IX - valor de terreno: aquele referente ao valor da terra nua, obtido a partir:

a) do valor informado no laudo de avaliação; ou

b) do valor informado no contrato de doação, quando for o caso; ou

c) da multiplicação da área do terreno pelo valor do metro quadrado da PVG a qual o imóvel se vincula.

X - valor de aquisição: aquele determinado no ato de aquisição onerosa do respectivo bem imóvel, a exemplo da compra, permuta e desapropriação;

XI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação; e

XII - valor contábil líquido: aquele resultante do valor do imóvel, acrescido de suas atualizações e reavaliações, descontada a sua depreciação acumulada.

## CAPÍTULO II

### Da Mensuração, Atualização e Reavaliação

#### Seção I

##### Da Mensuração

Art. 3º Para fins contábeis, os bens imóveis da União, das autarquias e das fundações públicas federais devem ser mensurados e lançados nos sistemas corporativos da SPU, com base no valor:

I - justo, na data de sua incorporação, quando se tratar de imóveis adquiridos a título gratuito, exceto por sucessão de entidade federal extinta;

II - de aquisição, quando se tratar de imóvel adquirido de forma onerosa; ou

III - de reposição depreciada da acessão acrescido do valor do terreno, nas demais situações, inclusive nas hipóteses de inexistência de evidência para determinação do valor justo.

§ 1º Os bens imóveis atípicos que não possam ser mensurados com base nos incisos do caput serão tratados conforme disposições específicas definidas pela SPU.

§ 2º Os bens imóveis correspondentes a rodovias e ferrovias federais, bem como os demais bens atípicos que não possam ser discriminados fisicamente ou cadastrados nos sistemas corporativos da SPU conforme as regras atuais, poderão ser contabilizados diretamente no Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal - SIAFI.

§ 3º Os imóveis situados no exterior, independente da natureza, deverão ser mensurados necessariamente com base no valor justo.

## Seção II

### Da Atualização e Reavaliação

Art. 4º Para fins contábeis, após mensuração e lançamento nos sistemas corporativos da SPU, os valores dos bens imóveis de uso especial da União, autarquias e fundações públicas federais deverão ser:

I - atualizados sistemicamente, a cada ano, na data base de 31 de dezembro, independentemente da classificação;

II - reavaliados, aqueles nos quais:

a) seja aplicado, a título de benfeitoria, valor percentual igual ou superior ao estipulado pela SPU;

b) houver alteração de área construída, independentemente do valor investido;

c) seja comprovada a ocorrência de quaisquer sinistros, tais como incêndio, desmoronamento, desabamento, arruinamento, dentre outros.

§1º As atualizações automáticas previstas no inciso I do caput serão processadas mediante aplicação de variação percentual:

I - da PVG, vinculada ao respectivo imóvel, ao valor do terreno; e

II - do CUB, ao valor contábil líquido da acessão.

§2º A reavaliação prevista nas alíneas "a" e "b" do inciso II do caput deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de atingimento do montante de aplicação estabelecido ou da atualização da área construída nos sistemas corporativos da SPU.

§3º Não se aplica o disposto no inciso II do caput:

I - aos bens imóveis mensurados com base no valor de construção ou de reposição depreciada; e

II - às alterações de área construída decorrentes de mera retificação.

§4º Não se aplica aos imóveis situados no exterior as regras relativas à atualização.



Art. 5º A atualização dos imóveis dominiais se dará conforme ato normativo expedido pela SPU.

Art. 6º Os bens imóveis já lançados nos sistemas corporativos da SPU na data de publicação desta Portaria e para os quais se exija a mensuração com base no valor justo, deverão ser necessariamente reavaliados quando:

I - o último valor cadastrado para o imóvel ou conjunto de utilizações não decorrer de laudo de avaliação; e

II - a última reavaliação tiver ocorrido em prazo superior a 5 (cinco) anos, contado da publicação desta portaria.

§1º Os órgãos e entidades terão o prazo de 5 (cinco) anos, contados da publicação desta Portaria, para cumprimento do disposto no caput em relação aos imóveis sob sua jurisdição.

§2º Até o atendimento do disposto no caput, a atualização na forma do inciso I do art. 4º será processada a partir do valor cadastrado nos sistemas corporativos da SPU.

### CAPÍTULO III

#### Da Depreciação

Art. 7º O valor depreciado dos bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais, será apurado mensal e automaticamente pelo sistema sobre o valor depreciável da aquisição, utilizando-se para tanto o Método da Parábola de Kuentzle, expressa na seguinte equação:

$Kd = (n^2 - x^2) / n^2$ , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

n = vida útil da aquisição

x = vida útil transcorrida da aquisição

§1º Para fins da depreciação, a vida útil será definida com base no informado pelo laudo de avaliação específico ou, na sua ausência, por parâmetros predefinidos pela SPU segundo a natureza e características dos bens imóveis.

§2º Nos casos de bens reavaliados, independentemente do fundamento, a depreciação acumulada deve ser zerada e reiniciada a partir do novo valor.

§3º O valor residual será estabelecido pela STN e comunicado à SPU.

### CAPÍTULO IV

#### Das Competências

Art. 8º Em relação a presente portaria, compete:

I - à Secretaria do Tesouro Nacional - STN, na qualidade de órgão central do Sistema de Contabilidade Federal:

a) informar, acompanhar e aplicar restrições contábeis às autarquias e fundações públicas federais em relação a eventuais inconsistências cadastrais com impacto no Balanço Geral da União - BGU com base em informações extraídas do SPIUnet;

b) repassar à SPU, mensalmente, a partir da implantação das funcionalidades de atualização e depreciação automáticas dos imóveis de uso especial, dados atualizados a respeito dos investimentos e operações financeiras realizados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal, por unidade imobiliária;

II - à SPU, na qualidade de órgão responsável pela administração do patrimônio imobiliário da União, assim como pela gestão dos sistemas corporativos de cadastro de imóveis pertencentes ou utilizados por órgãos e entidades da Administração Pública Federal:

a) desenvolver e implantar, no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de publicação desta Portaria, as funcionalidades sistêmicas relativas à depreciação e atualização automáticas dos imóveis da União, autarquias e fundações;

b) repassar mensalmente à STN, a partir de 30 de dezembro de 2014 e até a implantação das funcionalidades referidas na alínea anterior, a estimativa da depreciação dos bens imóveis de uso especial por RIP e Unidade Gestora;

c) manter a Planta de Valores Genérica- PVG em conformidade com os atos normativos sobre a matéria;

d) manter os sistemas corporativos de cadastramento dos imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais;

e) manter atualizados os valores de CUB para fins de atualização automática nos termos do inciso II do §1º do art. 4º desta Portaria;

f) predefinir e manter parâmetros de vida útil das unidades imobiliárias cadastradas nos sistemas administrados pelo órgão, sempre que cabíveis;

g) disciplinar os procedimentos e critérios complementares de mensuração, atualização e reavaliação de imóveis da União, autarquias e fundações; e

h) orientar e capacitar os órgãos e entidades para operação dos sistemas corporativos da SPU;

III - aos órgãos e entidades que tenham, por qualquer fundamento, imóveis sob sua administração:

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

b) observar os procedimentos de cadastramento, mensuração, atualização e reavaliação estabelecidos nesta Portaria, bem como aqueles complementares expedidos pela SPU; e

c) manter atualizados nos sistemas corporativos da SPU os dados referentes aos respectivos bens imóveis.

## CAPÍTULO V

### Das Disposições Finais

Art. 9º Os bens imóveis de propriedade das empresas estatais federais dependentes deverão ser contabilizados direta e exclusivamente no SIAFI.

Parágrafo único. As unidades imobiliárias cadastradas no SPIUnet deverão ser baixadas deste e lançadas no SIAFI no prazo de um ano, a contar da data de publicação desta Portaria.

Art. 10 As situações específicas não alcançadas por esta Portaria serão analisadas e resolvidas pela STN e pela SPU, em conjunto ou separadamente, observando-se as competências regimentais dos órgãos e as previstas nesta Portaria.

Art. 11 Revoga-se a Portaria Conjunta nº 1.110, de 19 de fevereiro de 1991.

Art. 12 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

CASSANDRA MARINI NUNES

Secretária do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

ARNO HUGO AUGUSTIN FILHO

Secretário do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda

Publicada no DOU de 19/12/2014, Seção 1

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2014

Estabelece os procedimentos utilizados na destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições previstas nos arts. 1º, inciso I, e 52, inciso II, do Regimento Interno da Secretaria do Patrimônio da União, aprovado pela Portaria MP nº 220, de 25 de junho de 2014 e com fundamento no art. 1º, III, art. 3º, III, art. 5º, XXII e XXIII, art. 6º, art. 20, art. 170, III da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, no Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003, na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, no art. 19 do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001, no art. 41 do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, e art. 1º, 18, 22-A e 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, combinados com o art. 18-A do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, art. 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, resolve:

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina os procedimentos utilizados na destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social e aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU e às suas Superintendências, assim como a outros entes habilitados, mediante convênios e contratos, para o exercício das atividades nela estabelecidas, em cumprimento à legislação vigente.

### CAPÍTULO II

#### GESTÃO COMPARTILHADA E PARCERIAS INSTITUCIONAIS

Art. 2º A regularização fundiária de interesse social em imóveis da União será orientada por diretrizes de gestão compartilhada e parcerias institucionais.

Parágrafo único. As parcerias devem ser formalizadas por meio de acordos e termos de cooperação técnica, convênios, contratos ou outros instrumentos apropriados.

Art. 3º Os instrumentos de formalização das parcerias serão propostos pelos Superintendentes ou pelos Coordenadores-Gerais da Secretaria do Patrimônio da União e assinados pela autoridade competente, a saber:

I - Superintendentes do Patrimônio da União para acordos ou termos de cooperação técnica que não envolvam repasse de recurso, para intercâmbio de informações sobre o patrimônio da União em seus respectivos Estados, nos termos da Portaria SPU nº 245 de 16 de agosto de 2007;

II - Secretário (a) do Patrimônio da União para os demais acordos ou termos de cooperação técnica, que não envolvam repasse de recurso, cujo objetivo seja a regularização fundiária de interesse social e a provisão de habitação de interesse social em imóveis da União.

Art. 4º Os instrumentos de formalização de parceria tratados no artigo anterior, quando assinados pelos Superintendentes do Patrimônio da União, deverão ser submetidos à ciência do(a) Secretário(a) do Patrimônio da União em até 30 dias.

Art. 5º O instrumento de formalização de parceria deverá explicitar o objeto e as finalidades da cooperação, bem como o planejamento e a forma de implementação das ações necessárias à regularização fundiária de interesse social nos imóveis da União, de acordo com as necessidades de cada caso e estabelecer a divisão de responsabilidades entre os signatários para garantir a regularização jurídico-cartorial, cadastral, urbanística e ambiental do(s) assentamento(s) informal(is), com previsão para:

I - a execução de plano de trabalho, que deve constar do acordo como anexo, consolidando os compromissos estabelecidos entre os partícipes;

II - a formação de um comitê gestor com a participação dos signatários do acordo, que terá como atribuições propor, discutir e deliberar sobre as ações necessárias ao alcance das finalidades e ao cumprimento do objeto da cooperação firmada;

III - a criação de grupos de trabalho sobre matérias específicas ligadas ao objeto da cooperação, cuja finalidade, composição e competências deverão ser aprovadas pelo comitê gestor, conforme a necessidade.

Parágrafo único. O instrumento de formalização de parceria deverá ainda estabelecer a atribuição dos partícipes, considerando as especificidades de cada caso, conforme as seguintes etapas da regularização fundiária:

I - diagnóstico do assentamento, cadastramento socioeconômico das famílias e levantamento físico das moradias com memorial descritivo dos lotes;

II - o levantamento físico e a produção de base cartográfica do assentamento com memorial descritivo da área total;

III - a elaboração de projeto de regularização fundiária, a indicação do assentamento como áreas ou zonas de especial interesse sociais, a responsabilidade de quem aprova e licencia o projeto de regularização;

IV - a necessidade de obras de infraestrutura melhorias e/ou urbanização;

V - a promoção de ações de cidadania, inclusão social e geração de trabalho e renda;

VI - a promoção de atividades para fomentar a participação da sociedade civil e a elaboração de material de capacitação e divulgação das ações de regularização fundiária;

VII - a disponibilização de corpo técnico, de equipamentos e de logística para deslocamento, a organização e logística do trabalho de campo, e a disponibilização de acervo técnico, histórico e de informações cadastrais;

VIII - a fiscalização e o monitoramento do assentamento, após sua regularização fundiária, em especial para o controle social, de forma a garantir a vinculação da área da União para moradia de interesse social.

### CAPÍTULO III

#### GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 6º As ações de regularização fundiária de interesse social em áreas da União devem garantir a gestão democrática, por meio da participação da população diretamente afetada pelo projeto e do fortalecimento das instâncias da sociedade civil.

Art. 7º Devem ser realizadas reuniões, audiências, assembleias e consultas públicas, antes do início do cadastramento das famílias que ocupam os imóveis da União, visando a prestação de informações, esclarecimentos sobre direitos e a participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

## CAPÍTULO IV

### INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º No âmbito dos programas de regularização fundiária de interesse social em áreas da União poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

I - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2220/2001, Lei nº 9.636/1998, Lei nº 10.257/2001 e IN SPU nº 02 de 23/11/2007;

II - concessão de direito real de uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei 271/67, da Lei nº 11.952/2009, Lei nº 9.636/1998, e Portaria SPU nº 89/2010;

III - cessão, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e Lei nº 9.636/1998, na seguinte modalidade:

a) sob regime de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001;

IV - doação, nos termos da Lei nº 9.636/1998;

V - titulação de reconhecimento de domínio aos remanescentes das comunidades de quilombos;

VI - autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

Art. 9º Quando houver necessidade de reconhecimento de ocupação em área da União como medida intermediária no processo de regularização fundiária, poderá ser utilizada a Autorização de Uso Sustentável - TAUS, nos termos da Portaria SPU nº 89/2010.

Art. 10 Nos imóveis onde serão desenvolvidos projetos de regularização fundiária de interesse social, identificando-se ocupantes cujas rendas ultrapassem o limite de 5 salários mínimos, caso exista conveniência e oportunidade, bem como interesse público, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos onerosos, desde que preenchidos os requisitos legais:

I- a cessão de uso e a concessão de direito real de uso onerosa, regulamentada na IN SPU nº 01/2014;

II- a venda de imóveis residenciais oriundos da extinta RFFSA, não-operacionais, cuja ocupação por famílias de baixa renda seja comprovadamente anterior a 6 de abril de 2005, nos termos da Lei nº 11.483/2007, art. 12, e Lei nº 9.636/98, art. 26 e 27;

III- a venda do domínio pleno aos ocupantes que não se enquadrarem nos critérios de baixa renda, com preferência àqueles de boa-fé, observadas a legislação urbanística local e outras disposições legais pertinentes, conforme disposto na Lei nº 9.636/98, art. 26 e 29, § 1º e 2º.

IV - a venda do domínio pleno ou útil, com a preferência nas condições de que tratam os arts. 12 a 16 16, e 17, § 3o, conforme disposto na Lei nº 9.636/98, art. 29 caput.

## Seção I

### Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM

Art. 11 A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM será aplicada, como forma do reconhecimento do direito fundamental à moradia, ao ocupante que possuir como seu, por cinco anos, até 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição, imóvel da União situado em área urbana, de até 250 metros quadrados, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme disposto no §1º do art. 183 da Constituição Federal e Medida Provisória nº 2.220/2001.

Art. 12 A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia deverá observar o disposto na Instrução Normativa SPU nº 02/2007, que dispõe sobre o procedimento para a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM e da Autorização de Uso em imóveis da União.

## Seção II

### Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Art. 13 A Concessão de Direito Real de Uso será outorgada para fins de regularização fundiária e habitação de interesse social, urbanização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas, nos termos do art. 7º do Decreto Lei nº 271/1967.

Art.14 A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser outorgada gratuita e diretamente aos beneficiários finais que possuírem renda mensal familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos, de forma individual ou coletiva (a associações e cooperativas ou conjunto de famílias).

Art. 15 No âmbito da Amazônia Legal, a regularização fundiária de áreas rurais situadas parcial ou totalmente em áreas inalienáveis da União arrecadadas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, fica a cargo do Ministério do Desenvolvimento Agrário, que promoverá a alienação da área ou outorga de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos da Lei nº 11.952/2009, do art. 6º do Decreto nº 7.341/2010 e Portaria Interministerial Nº 596 de 22 de dezembro de 2011.

§1º Compete à SPU a identificação das áreas inalienáveis da União para a outorga de CDRU pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, de acordo com o art. 6º da Lei nº 11.952/2009.

§2º Cabe ao Ministério do Desenvolvimento Agrário realizar consulta junto à SPU quanto ao interesse na gleba a ser regularizada, nos termos do art. 10 do Decreto nº 6.992/2009.

## Seção III

### Cessão

Art.16 A destinação de imóveis da União poderá ser feita ao agente intermediário do processo de regularização fundiária de interesse social, responsável pela titulação dos beneficiários, por meio da cessão sob o regime de concessão de direito real de uso.

§1º Será aplicada preferencialmente a cessão sob regime de concessão de direito real de uso em áreas da União destinadas a projetos de habitação de interesse social promovidos por órgãos públicos ou entes privados.

§2º Na cessão para o agente intermediário, deverá constar na portaria autorizativa e no respectivo contrato a finalidade da cessão, o prazo para seu cumprimento, a periodicidade da prestação de contas e a fiscalização do cumprimento dos encargos do contrato.

#### Seção IV

##### Doação

Art. 17 A doação de imóvel da União poderá ser realizada diretamente ao ocupante ou para agente intermediário do processo de regularização fundiária de interesse social, responsável pela titulação dos beneficiários, sempre com encargo de se manter o imóvel como moradia e prazo de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

§1º O imóvel da União poderá ser doado, quando não houver interesse público ou social em manter o domínio público federal, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.636/1998.

§2º Podem ser beneficiários da doação, conforme disposto no art. 31 da Lei 9.636/1998:

I - Estados, Distrito Federal, Municípios, fundações públicas e autarquias públicas federais, estaduais e municipais;

II - empresas públicas federais, estaduais e municipais;

III - fundos públicos e fundos privados dos quais a União seja cotista, nas transferências destinadas à realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

IV - sociedades de economia mista voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; ou

V - beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, para cuja execução seja efetivada a doação.

§3º Na doação para agente intermediário, deverá constar na portaria autorizativa e no respectivo contrato a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento, a periodicidade da prestação de contas e a fiscalização do cumprimento dos encargos do contrato.

§4º O beneficiário final pessoa física deve possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo constar no contrato de doação a proibição de alienar o imóvel recebido pelo prazo de 5 anos, nos termos do § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636/1998.

#### Seção V

##### Título de Reconhecimento de Domínio



Art. 18 O Título de Reconhecimento de Domínio aplica-se aos remanescentes das comunidades de quilombos e deve seguir a delegação disposta na Portaria Interministerial nº 210/2014, de 16/06/2014.

§ 1º Como direito subjetivo garantido pela Constituição Federal, a titulação à comunidade remanescente de quilombo ocupante de área da União será obrigatoriamente conferida pelo Poder Público, não se submetendo à análise de conveniência e oportunidade administrativa.

§ 2º Em terrenos de marinha ou acrescidos de marinha o reconhecimento de domínio aos remanescentes das comunidades de quilombos será realizado por meio da CDRU.

§ 3º O Título de Reconhecimento de Domínio ou de Concessão de Direito Real de Uso será coletivo e pró-indiviso, em nome da associação representante da comunidade remanescente de quilombo legalmente constituída, sem qualquer ônus financeiro, com obrigatória inserção de cláusula de inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade, nos termos do Decreto nº 4.887/2003, art. 17, e IN nº 57 do INCRA, de 20/10/2009, art. 24.

## Seção VI

### Autorização de Uso para Comércio

Art. 19 Quando houver a utilização da área exclusivamente para desenvolvimento de atividade econômica, poderá ser aplicada a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001, a quem comprovar que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel da União de até duzentos e cinquenta metros quadrados, quando situado em área urbana desde que o requerente não possua outro estabelecimento, tenha renda familiar de até cinco salários mínimos e o exercício da atividade econômica seja para sustento próprio ou de sua família, de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 02/2007.

## Seção VII

### Autorização de Uso Sustentável

Art. 20 O Termo de Autorização de Uso Sustentável - TAUS poderá ser outorgado em caráter excepcional, transitório e precário, nos termos da Portaria SPU nº 89/2010, às comunidades tradicionais que ocupam ou utilizam as seguintes áreas da União:

I - áreas de várzeas e mangues, enquanto leito de corpos de água federais;

II - mar territorial;

III - áreas de praia marítima ou fluvial federais;

IV - ilhas federais fluviais, oceânicas ou situadas em faixa de fronteira;

V - acrescidos de marinha e marginais de rio federais;

VI - terrenos de marinha e marginais presumidos.

Parágrafo único. O Termo de Autorização de Uso Sustentável poderá ser outorgado nas seguintes modalidades:

I - coletiva, em nome de uma coletividade de famílias ou de sua entidade comunitária representativa: por poligonal fechada com coordenadas de pontos geodésicos da área utilizada para fins de moradia ou área de uso tradicional coletivo dos recursos naturais;

II - individual, de área circunscrita, conforme o caso: a uma área definida em poligonal fechada por pontos georreferenciados, respeitados os limites de tradição das posses existentes no local ou a um raio de até 500m, a partir de um ponto geodésico georreferenciado estabelecido no local de moradia do requerente, respeitados os limites de tradição das posses existentes no local.

## CAPÍTULO V

### TITULAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 21 Considera-se titulação administrativa a formalização do instrumento de regularização mediante contrato ou termo, na forma individual ou coletiva, ao beneficiário final ou ao agente intermediário, especificando-se a finalidade da transferência de direitos sobre o imóvel, as condições e o prazo para que sejam atingidos os objetivos que motivaram a destinação do imóvel da União, se for o caso, respeitadas as demais exigências estabelecidas em lei, sem prejuízo de outras condições que a Administração entenda necessárias.

§ 1º Denomina-se titulação individual aquela em que cada beneficiário, pessoa física, recebe o título correspondente à área exata que ocupa.

§ 2º Denomina-se:

I - titulação coletiva pura: aquela em nome de entidade (pessoa jurídica) representativa, estando os beneficiários (pessoas físicas) identificados no processo administrativo correspondente;

II - titulação coletiva plúrima ou para conjunto de famílias: aquela em nome de vários beneficiários (pessoas físicas).

Art. 22 O título coletivo deverá explicitar a fração ideal e/ou área que caberá a cada beneficiário, podendo tratar de frações iguais ou diferentes, caso em que deverá haver registro de acordo entre as partes para a diferenciação.

Parágrafo único. A opção pela forma coletiva não impede que a Administração emita uma via do título para cada família beneficiada.

Art. 23 Os títulos administrativos deverão ser emitidos, prioritariamente, em nome da mulher ou dos dois cônjuges, se houver certidão de casamento ou declaração de união estável.

Art. 24 A titulação administrativa, no âmbito dos programas de regularização fundiária de interesse social, pode ser feita diretamente pela União às famílias beneficiárias, ou por agente intermediário promotor da regularização fundiária de interesse social que tenha recebido da União a cessão de direitos reais sobre o imóvel.

Art. 25 A titulação administrativa ao agente intermediário será realizada por meio de cessão sob regime de concessão de direito real de uso ou doação, prevendo-se no contrato a transferência de direitos reais aos beneficiários finais.

§1º - O contrato firmado pela União com o agente intermediário estabelecerá:

I - prazo determinado para o cumprimento das obrigações do agente intermediário;

- II - que a titulação aos beneficiários finais seja por prazo indeterminado;
- III - o cumprimento das etapas da regularização;
- IV - as condições em que será firmada a titulação com os beneficiários finais; e
- V - outras disposições que a Administração entenda necessárias.

§2º - Quando a titulação administrativa for feita ao Município, Estado ou ao Distrito Federal, além das cláusulas citadas no caput, o contrato deverá estabelecer que o agente intermediário, por instrumentos de controle de uso e ocupação do solo, mantenha o interesse social do imóvel destinado.

Art. 26 Após a realização da titulação administrativa deverá ser providenciada a regularização cadastral do imóvel nos sistemas cadastrais da SPU.

Art. 27 A titulação administrativa ao agente intermediário poderá ocorrer ainda que imóvel não esteja devidamente regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo, neste caso, prever expressamente se a responsabilidade pelo registro definitivo em nome dos beneficiários finais, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, compete ao agente intermediário ou à União.

Art. 28 Quando o responsável pelo registro for o agente intermediário, este deverá informar à SPU, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a efetivação do ato junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO VI

### TRANSFERÊNCIA

Art. 29 O direito real de uso, o domínio útil ou pleno de área ou imóvel da União, outorgado pela União para fins de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social, são transferíveis por ato intervivos, por sucessão legítima ou testamentária, nos termos do Código Civil, Lei nº 10.406/02.

Art. 30 A transferência de direito do agente intermediário aos beneficiários finais, relativo ao imóvel cedido, concedido ou alienado gratuitamente, é permitida àqueles que se enquadrem como famílias de baixa renda, ou seja, aquelas com renda mensal familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 31 A transferência do direito relativo ao imóvel cedido ou concedido gratuitamente no âmbito de programas de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social depende de autorização prévia da Superintendência do Patrimônio da União no Estado onde o imóvel se localizar.

§1º - A Superintendência do Patrimônio da União emitirá a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) identificando o beneficiário da transferência e a comprovação de sua condição de baixa renda.

§2º - As transferências devem ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis e averbadas na Superintendência do Patrimônio da União pelos adquirentes, nos prazos legais, conforme disposto no art. 3º, §§ 4º e 5º, do Decreto-Lei nº 2.398/87 e art. 116, do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Art. 32 Os cessionários e concessionários de baixa renda são isentos do pagamento de laudêmio na transferência de direitos reais sobre imóveis da União para terceiros autorizados pela SPU nos termos dos arts. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 1.876/1981.

Art. 33 Na transferência de imóveis da União, do agente intermediário aos beneficiários finais, deverá ser mantido o mesmo regime de utilização.

§1º O instrumento de contrato deverá conter cláusula expressa afirmando a possibilidade de transferência, caso em que serão mantidas todas as condições do direito transferido. Tal cláusula deverá estar também expressa no contrato particular de compra e venda.

§2º A transferência entre o agente intermediário e o beneficiário final que ocorrer em decorrência de encargo estabelecido em contrato de cessão ou doação, fica dispensada da emissão de Certidão Autorizativa de Transferência (CAT).

§ 3º É dispensada a realização de novo contrato entre a SPU e o beneficiário final que tenha recebido seu título do agente intermediário da regularização fundiária.

Art. 34 O Termo de Autorização de Uso Sustentável - TAUS, o Título de Reconhecimento de Domínio ou a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU aos remanescentes das comunidades de quilombos não são transferíveis por ato intervivos, mas apenas por sucessão legítima ou testamentária.

§1º É vedada a transferência do Termo de Autorização de Uso Sustentável em áreas de várzeas, mangues e praias marítimas litorâneas, cuja finalidade é garantir a posse tradicional de comunidades tradicionais e preservação do meio ambiente.

§2º No caso de falecimento do beneficiário, os seus sucessores, se caracterizados como comunidade tradicional, deverão receber novo termo.

Art. 35 Poderá haver mudança do regime de utilização, promovida de ofício ou a pedido da parte interessada, após análise de oportunidade e conveniência por parte da SPU, dos imóveis da União regularizados, sem mudança de beneficiário responsável pelo imóvel, nos seguintes casos:

I - Conversão do TAUS em CDRU ou CUEM, após o processo demarcatório da Linha de Preamar Médio - LPM ou Linha Média de Enchentes Ordinárias - LMEO, em qualquer área do território nacional, ou da demarcação simplificada, quando se tratar de área localizada na Amazônia Legal;

II - Conversão de inscrição de ocupação em CUEM ou CDRU; Parágrafo único. No caso de conversão de regime a SPU deverá realizar a atualização cadastral no SIAPA e providenciar o novo registro na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO VII

### INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Art. 36 De acordo com o estabelecido nesta IN, todos os procedimentos de destinação de imóveis da União para regularização fundiária de interesse social deverão ser autuados em processos administrativos próprios, devidamente instruídos segundo as normas da Administração Pública.

§ 1º O processo administrativo poderá ser aberto por iniciativa da União ou por solicitação do interessado. Neste último caso, o requerimento para sua abertura deverá ser dirigido à Superintendência do Patrimônio da União no Estado onde o bem se localizar ou no Distrito Federal, devendo o(s) requerente(s) indicar, no momento da solicitação:

I - o endereço e descrição da área/imóvel solicitado;

II- o histórico da ocupação que justifica a regularização e demais informações complementares que auxiliem no diagnóstico da ocupação;

III - Documentos de identificação do(s) solicitante ou responsável pelo(s) solicitante(s):

a) Quando pessoa física: CPF, documento de identificação civil e certidão de casamento, se for o caso;

b) Quando pessoa jurídica: CNPJ, estatuto social ou regimento interno, ato que habilita e documentos de identificação do representante legal, observada a alínea anterior.

§ 2º A pessoa jurídica que se propuser a atuar como agente intermediário no processo de regularização fundiária, além da documentação presente no parágrafo anterior, deverá apresentar:

I - Diagnóstico geral da ocupação, incluindo situação física, urbanística, ambiental, cartorial, número de famílias estimado, dados socioeconômicos (informações sobre o cadastramento socioeconômico dos ocupantes, caso já tenha sido realizado) e outras informações disponíveis, como projetos de intervenção, cronogramas de execução, fontes de recursos, definição de diretrizes para a infraestrutura e urbanização, relatos e registros sobre eventuais ações que já tenham sido empreendidas para a regularização da área.

§ 3º O processo administrativo, aberto por iniciativa da União ou por solicitação do interessado, deverá conter ainda, cumulativamente ao indicado nos parágrafos §§ 1º e 2º, dentro das especificidades de cada caso:

I - Planta de situação e localização, e memorial descritivo do imóvel, devidamente assinado por profissional habilitado;

II - Comprovação do domínio da União sobre o imóvel e informação se existe ou não impedimento judicial para destinação da área;

III - Espelho atualizado dos sistemas de informações sobre imóveis da União referente à área em questão;

IV - Poligonal da área do assentamento informal com sobreposição das informações cadastrais (RIPs) e cartoriais (matrículas); e

V - Declaração de uso e ocupação do solo emitida pelo município ou pela Superintendência para o imóvel em questão.

Art. 37 Anteriormente à titulação administrativa, a Superintendência do Patrimônio da União deverá providenciar, durante a instrução processual, o seguinte conteúdo mínimo:

I - Portaria de Declaração de Interesse Público - PDISP, publicada no Diário Oficial da União;

II - Laudo de avaliação atualizada do imóvel, assinado por técnico habilitado, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Instrução Normativa nº 1, de 02 de dezembro de 2014;

III - Nota Técnica circunstanciada e objetiva, que aborde a destinação e o instrumento proposto para a regularização fundiária da ocupação, sob aspectos fáticos, técnicos, jurídicos e de conveniência e oportunidade administrativa, evidenciando-se o atendimento do interesse público e o cumprimento da função socioambiental do imóvel;

IV - Despacho de dispensa de licitação, providenciando-se a publicação do extrato de dispensa ou inexigibilidade quando assim estabelecido pela lei nº 8.666/93; w

V - Portaria que autoriza a destinação do imóvel, adequada ao instrumento proposto e à situação específica, publicada no Diário Oficial da União.

Art. 38. No caso das destinações cujas autorizações extrapolem o limite de competência dos(as) Superintendentes, os processos administrativos deverão ser encaminhados pelas Superintendências, ao Departamento de Destinação Patrimonial da Unidade Central da Secretaria do Patrimônio da União, devidamente instruídos com os documentos tratados nos arts. 36 e 37 desta IN, ou com suas respectivas minutas. Parágrafo Único. A não observância do contido no caput deste artigo fará com que o processo seja remetido de volta à SPU/UF de origem, anteriormente à análise do pleito, para a devida complementação.

Art. 39 Os documentos e informações presentes no processo administrativo, além de comprovar o atendimento dos critérios gerais e específicos ao instrumento escolhido em cada caso, devem representar, o mais fielmente possível, a situação dominial, cadastral e urbanística-ambiental do imóvel objeto da ação de regularização fundiária. Art. 40 Autorizada a destinação do imóvel pela autoridade competente, por meio da publicação da respectiva portaria, o processo administrativo será encaminhado para assinatura do contrato ou termo.

§ 1º Caso seja necessária qualquer alteração na minuta do termo ou contrato, posteriormente à autorização, as alterações e justificativas para sua realização deverão ser registradas no processo, evidenciando-se não haver necessidade de nova consulta à autoridade que autorizou a transferência de direitos sobre o imóvel.

§ 2º Após a assinatura do contrato ou termo, deverá ser publicado seu extrato na imprensa oficial.

§ 3º Até a finalização da regularização fundiária, deverão ser juntados ao processo administrativo todos os documentos relativos aos procedimentos previstos nesta IN.

§ 4º A inexistência de alguns dos documentos referidos não impede a tramitação do processo, podendo ser providenciados posteriormente, desde que não fique comprometida a avaliação de legalidade, conveniência e oportunidade da transferência pretendida.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41 Deverá ser procedida a regularização do imóvel objeto da ação quanto aos aspectos cadastral, jurídico-cartorial e urbanístico-ambiental, com base nos documentos e informações

presentes no processo administrativo, de acordo com as etapas representadas pelo fluxograma de regularização fundiária de interesse social (anexo I).

Art. 42 Deve-se declarar de interesse do serviço público (PDISP) toda a área/imóvel da União com assentamento irregular, em processo de regularização fundiária de interesse social, por meio de portaria.

Art. 43 A regularização cadastral compreende o cadastro de todos os imóveis em processo de regularização fundiária de interesse social no SIAPA.

§ 1º Caso haja cadastro preexistente, deverá ser procedida a correção cadastral, inclusive mediante cancelamento das inscrições de ocupação, aforamentos e outras destinações incidentes, devendo ocorrer desvinculação dos débitos dos antigos inscritos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º Se o cadastro existente for do SPIUnet, este cadastro deverá ser cancelado para abertura de RIP no SIAPA, imediatamente após a área ser declarada de interesse do serviço público.

§ 3º Após os cancelamentos das utilizações antigas no SIAPA ou do imóvel no SPIUNET - deverá ser realizada a regularização cadastral do imóvel no SIAPA, permanecendo como cadastro unificado, enquanto não for possível individualizar as posses.

§ 4º Nos casos em que a regularização fundiária for feita mediante a doação, após a titulação administrativa, o cadastro do imóvel no SIAPA deverá ser cancelado, mantendo-se o seu histórico.

§ 5º No caso de comunidade remanescente de quilombo reconhecida por relatório técnico de identificação e demarcação do INCRA ou de órgão estadual, o RIP do imóvel cadastrado em nome da União, bem como o respectivo registro em cartório, deverá ser cancelado em favor da outorga do título de domínio à comunidade quilombola, respeitando a legislação incidente se o território quilombola situar-se em terreno marinha, quando deverá ser emitido título de CDRU - Concessão de Direito Real de Uso em nome da comunidade quilombola.

Art. 44 A regularização jurídico-cartorial compreende as transferências de direitos sobre imóveis da União feitas no âmbito administrativo e o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificada a situação dominial do imóvel, e identificado o domínio incontestado da União, a inexistência do termo de incorporação ou do registro em cartório não impede o início do processo de regularização, podendo os procedimentos necessários para a comprovação efetiva de domínio ser encaminhados concomitantemente, de forma a estarem concluídos quando do envio dos títulos administrativos para registro em cartório, ao fim do processo.

§ 2º Verificada a inexistência de registros ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada, deverá ser aberta matrícula em nome da União.

§ 3º Os encargos da regularização jurídico-cartorial, inclusive em relação aos trabalhos técnicos necessários para a abertura da matrícula e eventuais correções nos registros do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, poderão ser repassados ao agente intermediário do processo de regularização fundiária, devendo esta incumbência constar expressamente no contrato ou termo de destinação.

Art. 45 A regularização urbanístico-ambiental consiste no reconhecimento do assentamento informal por meio de aprovação de Projeto de Regularização Fundiária pelos órgãos responsáveis.

§ 1º O licenciamento ambiental (LA), necessário para a regularização do assentamento, será requerido ao órgão ambiental competente pelo ente responsável pela regularização.

§ 2º Nos casos em que a União não for diretamente responsável pelo projeto, os procedimentos necessários para regularização urbanístico-ambiental deverão ser acompanhados pela Superintendência do Patrimônio da União no estado onde o assentamento se localizar, visando garantir que haverá articulação com a regularização jurídico-cartorial e cadastral.

Art. 46 Nas áreas costeiras, a regularização urbanístico-ambiental deverá considerar as diretrizes do Projeto Orla, coordenado pela SPU em conjunto com o Ministério do Meio Ambiente, independente do município ter aderido oficialmente ao Projeto.

Art. 47 Todos os documentos que compõem a instrução processual deverão seguir o padrão estabelecido nos anexos II a XXIV desta Instrução Normativa devendo as informações ser ajustadas e adequadas à realidade e especificidade de cada caso.

Art. 48 Os anexos desta Instrução Normativa serão disponibilizados exclusivamente via internet, na página eletrônica da SPU.

Art. 49 As minutas de portarias autorizativas, bem como as dos contratos de destinação, devem ser previamente examinadas por assessoria jurídica da Administração.

Art. 50 O Departamento de Destinação Patrimonial expedirá, se necessário, orientações complementares para a operação e instrução dos processos e atos previstos nesta IN.

Art. 51 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

CASSANDRA MARONI NUNES

Publicada no DOU de 19/12/2014, Seção 1



# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 04/05/2017 | Edição: 84 | Seção: 1 | Página: 77

Órgão: Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão/SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, DE 2 DE MAIO DE 2017

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 30 do Anexo I, do Decreto nº 8.818, de 21 de julho de 2016, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, e na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, resolve:

### CAPÍTULO I

#### Das Disposições Gerais

##### Seção I

#### Do Objeto e Conceitos

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

§2º As avaliações no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU 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 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

II - Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990;

V - Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU; e

VI - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à SPU, suas Superintendências - SPU/UF e entidades conveniadas ou contratadas.

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la

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

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou 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 ou valor de referência.

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

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional 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;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário, o qual deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc., bem como conter dados dos responsáveis pelas informações a sua data;

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - 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;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedido pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual a União cede a terceiros a posse de imóvel de sua propriedade para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores de m<sup>2</sup> de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a 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;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a quantia aceitável, oriunda do município ou Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, 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).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação ou Relatório de valor de referência admitido pela Secretária de Patrimônio da União, para fins contábeis.

XVII - Valor venal: é a quantia aceitável, no âmbito desta Instrução Normativa oriunda do poder municipal para cobranças das taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

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

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

## 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 dos 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 SPU;

XIII - Permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

## Seção III

### Das Competências

Art. 6º As competências 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.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria no 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

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 entidade da indireta para utilização própria;

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

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

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

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

Parágrafo único. A critério da SPU poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses elencadas nos incisos do caput.

## CAPÍTULO II

### Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse

#### Seção I

##### Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações

Art. 9º 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.

Art. 10. O laudo de avaliação 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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações-SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§1º O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. 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 avaliado;
- IV - levantamento fotográfico;
- V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- VI- resultado da avaliação e sua data de referência; e
- VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.

§1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 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 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas no âmbito da SPU serão:

- I - Laudo de avaliação; e
- II - Relatório de valor de referência.

#### Seção II

##### Da Aplicação das Modalidades

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

- I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;
- II - locação e arrendamento de imóveis;
- III - dação em pagamento;
- IV- aforamento;
- V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;
- VI - adjudicação; e
- VII - doação com ou sem encargo;

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as seguintes finalidades:

- I - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregase cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

Art.18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 19. 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.

#### Seção III

##### Dos Procedimentos Gerais

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

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

Art. 21. 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.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo devido à falta de elementos amostrais, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, apurando-se no mercado imobiliário local seu percentual correspondente.

#### Seção IV

##### Dos Requisitos Técnicos

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - a estimativa da idade aparente de cada benfeitoria do imóvel.

II - a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria quando a metodologia utilizada permitir essa separação;

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim;

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão;

III - pela valoração do terreno por meio de expediente de pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

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

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

#### Seção V

##### Da Responsabilidade Técnica

Art. 28. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos às avaliações de bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativas avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante decargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

## Seção VI

### Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões e à PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPU e a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- 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; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações, cabendo tão somente a extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

## CAPÍTULO III

### Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União

#### Seção I

##### Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas

Art. 33. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU no 404, de 28 de dezembro de 2012, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## Seção II

### Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

$V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

$V_{eftp}$  = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado; e

A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) será obtido, preferencialmente, através da Planta de Valores Genéricos PVG, na base de dados dos sistemas corporativos da SPU, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º A critério do Secretário do Patrimônio da União, o ( $V_{eftp}$ ) poderá ser calculado através de Relatório de valor de referência, ou por meio de laudo de avaliação utilizando-se do método da renda ou comparativo de dados de mercado.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ou do Município se houver.

§4º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza a estrutura, obtidos dos sistemas corporativos da SPU, ou média dos valores venais do Município correspondente, prevalecendo o que for maior.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

## Seção III

### Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME no 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR - ABNT 14.653.

## Seção IV

### Da Permissão de Uso

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

## Seção V



## Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

I -  $V_{cdru} = [V_{au} \times A_t] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão apenas de terrenos da União; e

II -  $V_{cdru} = [(V_{au} \times A_t) + (A_b \times CUB \times K_d)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$V_{au}$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

$A_t$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

$K_r$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$F_X$  = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

$A_b$  = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

CUB = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

$K_d$  = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução ( $K_r$ ) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos;

e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## Seção VI

### Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Forose Laudêmios

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser

adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio - FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## Seção VII

### Dos Arrendamentos e Locações

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.

§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária-EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural- EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## CAPÍTULO IV

### Dos Procedimentos Gerais

## Seção I

### Da Vistoria Técnica

Art. 49. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

## Seção II

### Do Banco De Dados

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- V - anúncios classificados em jornais;
- VI - revistas e periódicos especializados; e
- VII - outras fontes pertinentes.

## Seção III

### Da Planta De Valores Genéricos- PVG

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o Art 11-B da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

- I - instituição de uma comissão específica de PVG;
- II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;
- III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA; mercado imobiliário local;
- IV - validação dos resultados;
- V - publicidade dos trabalhos;
- XI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU
- XII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu sítio eletrônico oficial.

Art.57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que serão analisados pela DECIP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECIP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise do DECIP, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicizar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### Seção IV

##### Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região;

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado do terreno, deverá ser aquela proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os 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 num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 29 desta IN.



Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

#### Seção V

##### Da Revisão de Valores

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, pelo interessado, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias quando for o caso, tais como:

I - laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado registrado no CREA ou CAU;

II - anúncios de ofertas na área de influência do imóvel requerido;

III - informações cartoriais de transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência do imóvel requerido;

IV - opinião de valor documentada por corretor de imóvel registrado no CRECI; ou

V - outros documentos que o requerente considerar conveniente.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

#### Seção VI

##### Da Homologação

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

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

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

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

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

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

a) apresentação do gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 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), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

c) em caso de existência de "outliers", deverá apresentar análise de aceitação;

d) se o coeficiente de correlação for inferior a 0,70 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;

e) caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas; e

f) justificar se os desvios relativos dos dados forem superiores a 50,0%;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

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

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

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

Art. 69. 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 Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## CAPÍTULO V

### Das Disposições Gerais

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 1/2014 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE  
OLIVEIRA CORREIA  
NETO**

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 20/04/2018 | Edição: 76 | Seção: 1 | Página: 117

Órgão: Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão/Secretaria do Patrimônio da União

## ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 11 DE ABRIL DE 2018

Orienta as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos a serem adotados nos requerimentos de compras e recebimento de imóveis por doação, por órgãos integrantes dos Poderes da República, quando utilizados recursos próprios do requerente

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, no uso da atribuição que lhe confere o disposto no art. 31 do Decreto nº 9.035, de 20 de abril de 2017, e com fundamento no Princípio Constitucional da Independência e Harmonia entre os Poderes, disposto no art. 2º da Constituição Federal, resolve:

Art. 1º Esta Orientação Normativa tem o objetivo de orientar as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos que deverão ser adotados quando forem requeridas aquisições de imóveis por compra, por Órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, e por recebimento por doação com ou sem encargos em favor da União, abrangendo todos os Poderes da República.

Art. 2º Não serão aplicados os dispositivos da Instrução Normativa nº 22, de 22 de fevereiro de 2017, aos procedimentos para compra e recebimento por doação de imóveis em benefício de órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, cabendo ao interessado na aquisição autuar o processo administrativo, com observância, no que couber, às formalidades exigidas e obediência aos preceitos legais que regem a matéria, respondendo este por eventuais irregularidades.

Art. 3º Os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário não dependem da autorização da Secretaria do Patrimônio da União para as aquisições de imóveis mediante compra ou para recebimento por doação, com ou sem encargo.

Art. 4º Em virtude da competência da Secretaria do Patrimônio da União como gestora do Patrimônio imobiliário da União, a lavratura do contrato se dará no âmbito da SPU/UF, regra aplicável a todos os Poderes da União.

§1º A União, representada pela Secretaria do Patrimônio da União, por meio de seu (sua) Superintendente do Patrimônio da União do Estado onde se localizar o imóvel, figurará como compradora nos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, com interveniência do órgão requerente, por meio da sua autoridade máxima ou autoridade delegada.

§2º Os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário poderão seguir o modelo de contrato de compra e venda constante do Anexo II desta ON.

§3º A lavratura do contrato de que trata o caput deste artigo estará condicionada à apresentação da declaração constante no Anexo I, no caso de aquisição por compra, ou Anexo III, no caso de aquisição por recebimento em doação, assinadas pela autoridade máxima do órgão requerente ou por autoridade delegada, desde que apresentado o instrumento de delegação.

Art. 5º Após a lavratura do contrato, compete à respectiva Superintendência do Patrimônio da União incorporar o imóvel adquirido ao patrimônio da União, compreendendo ao ato de registro em Cartório em nome da União Federal, com CNPJ da respectiva SPU/UF, e cadastro no sistema corporativo.

Parágrafo único. O órgão interessado na aquisição do imóvel disponibilizará à SPU/UF os documentos constantes do processo administrativo que forem necessários ao procedimento de incorporação do imóvel ao patrimônio da União.

Art. 6º Na aquisição de imóvel por recebimento em doação com encargos, o cumprimento do encargo impossibilitará a reversão do imóvel ao doador mesmo que o órgão beneficiado pela doação não esteja mais utilizando-se do bem doado.

Art. 7º Nas aquisições de imóveis por compra ou recebimento em doação destinados à utilização por órgão do Poder Executivo, permanecem os procedimentos estabelecidos na Instrução Normativa nº 22, de 22 de fevereiro de 2017.

Parágrafo único. Caso a doação de que trata o caput seja com encargo, deverá ser utilizado o modelo de contrato constante no Anexo IV desta ON.

Art. 8º Essa Orientação Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

## SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO

### ANEXO I

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE POR PROCEDIMENTOS PARA COMPRA

Na qualidade de representante legal do ..... [nome por extenso do órgão requerente], nomeado pela Portaria ..... [inserir número e data da Portaria de nomeação ou, se for o caso, Portaria de delegação] DECLARO que :

I - Foram cumpridos todos os dispositivos legalmente necessários para a aquisição, mediante compra, do imóvel localizado em ..... [inserir o endereço do imóvel];

II - O ..... [inserir nome do órgão] assume toda responsabilidade, inclusive perante os Órgãos de Controle, por qualquer irregularidade que venha a ser identificada no processo administrativo da compra do imóvel;

III - A minuta do contrato de compra e venda encontra-se em condições de ser lavrada e assinada pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, tendo sido está aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico deste Órgão;

IV - Foi verificado que o vendedor é parte legalmente capaz ou está devidamente representado para a assinatura do contrato de compra e venda;

V - O imóvel encontra-se adequadamente identificado e caracterizado e em condições de ser levado a registro em nome da União Federal;

VI - O imóvel acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real;

VII - Este órgão apresenta capacidade para cumprimento das condições de pagamento acordadas doador;

VIII - O imóvel apresenta a possibilidade de aproveitamento de interesse público, devidamente justificado no processo administrativo de responsabilidade deste órgão, não tendo sido constatadas restrições ou impedimentos capazes de afetar direitos de terceiros ou a utilização do próprio bem;

IX - Declaro, ainda, ciência de que a Secretaria do Patrimônio da União poderá solicitar outros documentos que se façam necessários para efetivação do registro cartorial.

X - Apresento, em anexo, a seguinte documentação:

a) Portaria de nomeação ou instrumento de delegação do representante legal desse órgão;

b) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado;

c) Plantas de situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado;

d) Certidão de inteiro teor da matrícula;

e) Cópia dos extratos de publicação do edital de licitação e da sua homologação, ou ainda da dispensa de licitação, quando for o caso;

f) Declaração de regularidade condominial, quando for o caso;

g) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;



h) Certificado de Cadastro emitido pela INCRA, com a prova de quitação do ITR, quando imóvel rural;

i) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

j) Contrato de compra e venda aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico competente;

k) Documentos do proponente vendedor (cópia autenticada do RG e CPF, se pessoa física; comprovante de residência; certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica; certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado; certidão de feitos ajuizados - cível estadual/federal e trabalhista; certidão negativa de débitos relativa a contribuições previdenciárias -CND/INSS, se pessoa jurídica; certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil)

[Representante legal do órgão requerente]

-----  
[Cargo/função]

[Nome do órgão requerente]

## ANEXO II

MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA SUGERIDO ÀS COMPRAS DE IMÓVEL POR ÓRGÃOS DOS PODERES LEGISLATIVO E JUDICIÁRIO DA UNIÃO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA que o (a) ..... [vendedor] faz à UNIÃO, cujo objeto consiste no imóvel situado na(o) ....., Município de ....., Estado do(a) ....., conforme Processo Administrativo nº .....

Por este instrumento contratual, com força de escritura pública, na forma do art. 74 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, lavrado na Superintendência do Patrimônio da União [em/no/na] [estado de localização do imóvel; DF, se localizado no exterior], as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel, conforme elementos constantes nos processos administrativos [nº processo autuado pelo órgão requerente] e [nº do processo autuado na SPU/UF], mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

<b>A- QUALIFICAÇÃO DAS PARTES</b>
<b>A1- VENDEDOR (ES):</b>
<i>[se pessoa jurídica]</i> [RAZÃO SOCIAL], CNPJ nº [nº CNPJ], sediada na [logradouro], [nome do Município], [nome do Estado], representada neste ato por:
[NOME REPRESENTANTE LEGAL], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar "convivente em união estável"], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado]
Dados complementares: <i>[se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]</i>
<i>[se pessoa física]</i> [NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil com regime de bens, se casado; se união estável, informar "convivente em união estável"], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado]
Dados complementares: <i>[se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]</i>
CÔNJUGE/CONVIVENTE: <i>[se o vendedor for casado ou viver sob união estável, excluído aquele sob o regime de separação total]</i> [NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor] / [UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [profissão], nascido em [data de nascimento], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado]

<i>Dados complementares: [se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]</i>		
PROCURADOR: <i>[se houver]</i>		
<i>[NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil], nascido em [data de nascimento], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado], representante do vendedor neste ato, conforme procuração lavrada em [data], no Cartório de Notas [nome do Cartório de Notas].</i>		
<i>Dados complementares: [se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]</i>		
REPRESENTANTE/ASSISTENTE LEGAL: <i>[se o vendedor for absolutamente ou relativamente incapaz]</i>		
<i>[NOME], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], [nacionalidade], [estado civil], nascido em [data de nascimento], [profissão], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado],</i>		
representante do vendedor neste ato, autorizado mediante o alvará judicial expedido em [data] pelo(a) [nome do juízo ou órgão expedidor], nos autos do processo nº [nº processo judicial em que foi concedido o alvará].		
<i>Dados complementares: [se não houver dados complementares de qualificação, este campo não deve aparecer no contrato]</i>		
<b>A2 - COMPRADORA</b>		
<b>UNIÃO</b> , pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, CNPJ [CNPJ da SPU/UF]		
representada neste ato [pelo/pela] Superintendente do Patrimônio da União no Estado [de/do/da] [nome Unidade Federativa], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]/[UF emissora], emitida em [data de emissão], Matrícula SIAPE nº [SIAPE],		
residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [Nome município], [Nome Estado], nomeado através da Portaria SE/MP nº [nº portaria], publicada no DOU em [data publicação], Seção 1, página [nº].		
mediante competência atribuída pela Portaria SPU nº 40, de 18 de março de 2009, publicada no Diário Oficial da União em 20 de março de 2009, na Seção 2, página 43, com a interveniência do [nome do órgão requerente], representado neste ato pelo [nome da autoridade máxima ou autoridade delegada do órgão requerente], CPF nº [CPF], RG nº [RG], [órgão expedidor]		
<i>[UF emissora], emitida em [data de emissão], Matrícula SIAPE nº [SIAPE], residente e domiciliado na [rua/quadra/avenida], nº [número logradouro], [nome município], [Unidade Federativa], nomeado através da Portaria [órgão expedidor e nº portaria], publicada no DOU em [data publicação], Seção 1, página [nº].</i>		
<b>B - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO</b>		
<b>B1- NATUREZA:</b> <i>[se imóvel urbano ou rural]</i>		
<b>B2 - Nº INSCRIÇÃO MUNICIPAL [se urbano] / Nº CNIR [se rural]:</b>		
<b>B3- LOCALIZAÇÃO:</b> <i>[Logradouro], [nº], [complemento], [Município], [Estado]</i>		
<b>B4- ÁREA DO TERRENO:</b> <i>[área]m<sup>2</sup></i>		
<b>B5- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:</b> <i>[área]m<sup>2</sup></i>		
<b>B6- CARTÓRIO:</b> [Nome do Cartório, gerado a partir da informação do código]	<b>B6- MATRÍCULA:</b> [nº da matrícula do imóvel no Cartório]	
<b>B7- MEMORIAL DESCRITIVO:</b> <i>[descrever o memorial do terreno em coordenadas geográficas e o memorial da construção, se houver]</i>		
<b>C - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO</b>		
<b>C1 - VALOR AJUSTADO (R\$):</b>		
C1.1 VALOR DO TERRENO (R\$)	C1.2 - VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA (R\$)	C1.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)
<b>C2- FONTE ORÇAMENTÁRIA</b>		
C2.1 - UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:		
C2.2 - PROGRAMA:		

C2.3 - AÇÃO ORÇAMENTÁRIA:
C2.4 - PLANO ORÇAMENTÁRIO:
C2.5 - VALOR:
<b>C3- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:</b>
C3.1 MODALIDADE:[À vista/Parcelamento] [se parcelamento, necessidade de incluir cláusula]
C3.2 SINAL (R\$):
C3.3 NÚMERO DE PARCELAS (R\$):

CLÁUSULA PRIMEIRA - O(s) VENDEDOR (ES) declara(m)-se proprietário(os) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito na letra "B" deste contrato, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, e, por força deste, transmite à COMPRADORA toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que do imóvel a COMPRADORA goze e livremente disponha como seu desta data em diante. A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

CLÁUSULA SEGUNDA - Declara a COMPRADORA que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - O(s) VENDEDOR (ES) compromete(m)-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo.

CLÁUSULA QUARTA - Fica eleito o respectivo foro competente da Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

CLÁUSULA QUINTA - O presente contrato de compra e venda é definitivo e irrevogável, estando apto a ser levado ao registro imobiliário, ressaltando-se, contudo, que por força da presente condição resolutiva, na forma do que autoriza o art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil Brasileiro, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso a COMPRADORA não salde o preço de venda estabelecido neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - A COMPRADORA apresentará ao OUTORGANTE VENDEDOR exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro em nome da União Federal, com CNPJ da Superintendência do Patrimônio da União no Estado [de/do/da] [nome Unidade Federativa], no competente Registro de Imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data de assinatura deste Contrato, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo respectivo Oficial de Registros Públicos.

§ 1º Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste Contrato, compromete-se o OUTORGANTE VENDEDOR, desde já com a autorização expressa da COMPRADORA, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do término do prazo a que se refere o caput desta Cláusula, prorrogável por igual e sucessivo período a critério da União, de modo que o título venha a ser registrado.

§ 2º Transcorrido o prazo previsto no Parágrafo Primeiro desta Cláusula sem que haja resolução dos impeditivos e/ou sanados os obstáculos, o contrato de compra e venda estará rescindido de pleno direito, independentemente de ato especial, responsabilizando-se a OUTORGANTE VENDEDORA a restituir os valores pagos pela OUTORGADA COMPRADORA, com as devidas correções.

E por assim estarem convenionados e se declararem ajustados, assinam o(s) VENDEDOR (ES), a COMPRADORA, por meio da Secretaria do Patrimônio da União no Estado [de/do/da] [nome Unidade Federativa] com interveniência [de/do/da] [nome do órgão requerente] , que depois de lido e achado conforme o presente instrumento, valendo o mesmo como escritura pública, de acordo com o art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.



[Local], [data de assinatura por extenso]

[Nome do vendedor ou do seu representante]

-----  
OUTORGANTE VENDEDOR

[Nome do Superintendente]

-----  
Superintendente do Patrimônio da União [de/do/da/em] [UF]

OUTORGANTE COMPRADORA

[Nome da autoridade máxima ou autoridade delegada do órgão requerente]

-----  
[Cargo/função] [de/do/da] [nome do órgão]

INTERVENIENTE

### ANEXO III

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE POR PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO POR DOAÇÃO

Na qualidade de representante legal do ..... [nome por extenso do órgão requerente], nomeado pela Portaria ..... [inserir número e data da Portaria de nomeação ou, se for o caso, Portaria de delegação] DECLARO que:

I - Foram cumpridos todos os dispositivos legalmente necessários para a aquisição, mediante recebimento por doação, do imóvel localizado em ..... [inserir o endereço do imóvel];

II - O ..... [inserir nome do órgão] assume toda responsabilidade, inclusive perante os Órgãos de Controle, por qualquer irregularidade que venha a ser identificada no processo administrativo do recebimento por doação do imóvel;

III - A minuta do contrato de doação encontra-se em condições de ser lavrada e assinada pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, tendo sido esta aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico deste Órgão;

IV - Foi verificado que o doador é parte legalmente capaz ou está devidamente representado para a assinatura do contrato de doação;

V - O imóvel encontra-se adequadamente identificado e caracterizado, inclusive no ato autorizativo de doação (quando o doador for ente/entidade da Administração Pública), e encontra-se em condições de ser registrado em nome da União, utilizando-se no ato o CNPJ da respectiva SPU/UF;

VI - O imóvel acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real;

VII - Este órgão apresenta capacidade para cumprimento dos encargos e condições estabelecidas pelo doador, bem como responsabiliza-se por quaisquer despesas decorrentes da aplicação do §2º, do art. 1º do Decreto 93.240/1986, se for o caso;

VIII - O imóvel ofertado apresenta a possibilidade de aproveitamento de interesse público, não tendo sido constatadas restrições ou impedimentos capazes de afetar direitos de terceiros ou a utilização do próprio bem;

IX - A doação proposta em favor da União apresenta interesse público, devidamente justificado no processo administrativo de responsabilidade deste órgão, estando ela de acordo com a legislação autorizativa da doação ..... [estadual ou municipal, quando proposta por ente/entidade da Administração Pública de outra esfera de governo];

X - Declaro, ainda, ciência de que a Secretaria do Patrimônio da União poderá solicitar outros documentos que se façam necessários para efetivação do registro cartorial.

XI - Apresento, em anexo, a seguinte documentação:

- a) Portaria de nomeação ou instrumento de delegação do representante legal deste órgão;
- b) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado;
- c) Plantas de situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado;
- d) Relatório fotográfico;
- e) Certidão de inteiro teor da matrícula;
- f) Ato autorizativo da doação (lei, decreto, portaria etc.), quando o proponente doador for ente/entidade da Administração Pública;
- g) Declaração de regularidade condominial, quando for o caso;
- h) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- i) Certificado de Cadastro emitido pela INCRA, com a prova de quitação do ITR, quando imóvel rural;
- j) Certidão negativa de ônus reais e ações reipersecutórias;
- k) Contrato de doação aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico competente;
- l) Documentos do proponente doador (cópia autenticada do RG e CPF, se pessoa física; certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica; certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado; certidão negativa de débitos relativa a contribuições previdenciárias -CND/INSS, se pessoa jurídica)

[Representante legal do órgão requerente]

-----

[Cargo/função]

[Nome do órgão requerente]

#### ANEXO IV

##### MODELO DE CONTRATO DE RECEBIMENTO POR DOAÇÃO

CONTRATO DE DOAÇÃO COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA que o (a) ..... [doador] faz à UNIÃO, cujo objeto consiste no imóvel situado na(o) ....., Município de ....., Estado do(a) ....., conforme Processo Administrativo nº .....

Aos ..... dias do mês de..... do ano de ....., celebraram o presente instrumento de contrato, lavrado na Superintendência do Patrimônio em....., de um lado, como OUTORGANTE DOADOR ..... [nome e qualificação do doador], representado neste ato por ..... [nome, dados de qualificação pessoal e domicílio do representante], e de outro lado, como OUTORGADA DONATÁRIA, a UNIÃO, inscrita sob o CNPJ nº.....da Superintendência do Patrimônio da União no Estado de ..... representada neste ato [pelo seu/pela sua] Superintendente ..... [nome], Carteira de Identidade RG nº ....., inscrito no CPF/MF nº ....., matrícula SIAPE nº ....., residente e domiciliado(a) ....., nomeado(a) através da Portaria nº ....., de ..... de ..... de ....., publicada no Diário Oficial da União nº ....., Seção ....., página ....., de ..... de ..... de ....., conforme competência atribuída pela Portaria SPU nº 40, de 18 de março de 2009, publicada no Diário Oficial da União em 20 de março de 2009, na Seção 2, página 43. Pelo representante do OUTORGANTE DOADOR, com a aquiescência do representante da OUTORGADA DONATÁRIA, foi dito que: CLÁUSULA PRIMEIRA: O OUTORGANTE DOADOR é proprietário e legítimo possuidor, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, do imóvel localizado no(a) ....., Município de ....., Estado de ....., com as seguintes características: ..... [descrição completa do imóvel igual à que estiver na matrícula ou transcrição], devidamente descrito na Matrícula [ou transcrição] nº ....., constante do Livro de Registro Geral do..... [nome do Cartório de Registro de Imóveis]. CLÁUSULA SEGUNDA: Em virtude da autorização contida ..... [discriminar o ato de vontade do doador e sua publicação no Diário

Oficial, quando ente da Administração Pública], o OUTORGANTE DOADOR, pelo presente contrato, faz a doação com [ou sem] encargo à OUTORGADA DONATÁRIA do imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, cedendo-lhe e transferindo-lhe todo o domínio, direito, ação, servidão ativa, senhorio e posse que tinha sobre o mencionado imóvel ora doado, obrigando-se a fazer o presente contrato bom, firme e valioso em todo e qualquer tempo, pondo a contemplada a salvo de contestações futuras e a responder pela evicção de direito. CLÁUSULA TERCEIRA: O imóvel objeto deste Contrato acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, hipoteca legal ou convencional, ou ainda, qualquer outro ônus real. CLÁUSULA QUARTA: A OUTORGADA DONATÁRIA tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento. CLÁUSULA QUINTA: Fica estabelecido, de acordo com o ato autorizativo da doação, citado na cláusula segunda, que ..... [Detalhar as condições impostas para a doação - encargo - e as penalidades por sua inobservância, se for o caso] CLÁUSULA SEXTA: Fica eleito o respectivo foro competente da Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual. E, então, a OUTORGADA DONATÁRIA, por meio de seu representante, disse existir manifesto interesse em incorporar o imóvel objeto da doação ao patrimônio da UNIÃO, motivo pelo qual foi declarada a aceitação da liberalidade por meio da Portaria SPU nº ..... do Superintendente do Patrimônio da União no Estado do(a) ....., publicada no Diário Oficial da União nº ....., Seção ....., página ....., de ..... de ..... de ....., constante do Processo Administrativo nº...../.....CLÁUSULA SÉTIMA: O OUTORGANTE DOADOR compromete-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo. E por assim se declararem ajustadas as partes, assinam: o OUTORGANTE DOADOR, a OUTORGADA DONATÁRIA, por seus representantes, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, valendo o mesmo como escritura pública, de acordo com o art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946. ....

[Nome da pessoa física ou jurídica] [Nome do Superintendente]

“-----

OUTORGANTE DOADOR UNIÃO

OUTORGADA DONATÁRIA

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 31/08/2018 | Edição: 169 | Seção: 1 | Página: 121

Órgão: Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão/Secretaria do Patrimônio da União

## PORTARIA Nº 8.700, DE 27 DE AGOSTO DE 2018

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, no uso das atribuições que lhe confere o Regimento Interno da SPU, aprovado pela Portaria/GM/MP nº 11, de 31 de janeiro de 2018, Anexo X e tendo em vista o art. 11-B da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e o Decreto nº 9.354, de 25 de Abril de 2018, resolve:

Art. 1º Estabelecer os procedimentos relativos aos pedidos de revisão de valor das receitas patrimoniais no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

Art. 2º Os pedidos de revisão de valor das taxas de ocupação e foros 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.

Art. 3º Serão admitidos pedidos com documentos comprobatórios do valor atribuído ao imóvel pelos municípios apenas nos casos em que o imóvel seja de natureza urbana e a SPU já utilize tal fonte para sua valoração, conforme critérios do Decreto nº 9.354, de 25 de Abril de 2018.

Art. 4º Para imóveis de natureza rural serão admitidos pedidos baseados na Planilha de Preço Referencial - PPR, elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 5º O requerente poderá apresentar recurso da decisão proferida pelo Superintendente Estadual para o Secretário do Patrimônio da União, na forma da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 6º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

A Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, vinculada ao Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, atendendo ao objetivo do planejamento estratégico para o exercício 2018, vem apresentar a instrução normativa com o escopo de disciplinar os critérios e procedimentos, bem como formular orientações gerais acerca das avaliações de bens imóveis no âmbito das atividades de gestão do patrimônio da União.

**Instrução Normativa para regulamentação quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse.**

BRASÍLIA, Dezembro de 2018



## **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## **DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Diretor:

**Roberto Vanderlei de Andrade**

Coordenador-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio:

**José Gustavo Villaça**

### **FICHA TÉCNICA**

Coordenação:

**José Gustavo Villaça - CGCAV**

Elaboração, pesquisa e revisão:

Colaboração do Conselho de Avaliadores da SPU:

**Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - SPU/MG**

**Alexandre Marcolino Lemes - SPU/AM**

**Antônio Sérgio Costa Amorim - SPU/SP**

**José Edival Moraes Filho - SPU/PE**

**Willian Zonato – SPU/SC**

Colaboração/Suporte CGCAV:

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/CGCAV**

**Stefano Babinsk Neto – Engenheiro/CGCAV**

**Cybele Melo Shishido – Agente Administrativo/CGCAV**

**Brenda Talita Gonçalves de Laet – Apoio/CGCAV**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento dispõe da Instrução Normativa - IN que tem por objeto as orientações quanto à avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como os parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens à luz dos diversos instrumentos de incorporação, manutenção e destinação dos imóveis na base patrimonial da União.

O objetivo principal deste normativo é padronizar a atuação das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e Distrito Federal, bem como as unidades gestoras responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas de avaliação de imóveis da União, visando elevar, por sua vez: (i) a segurança jurídica, simplicidade e celeridade dos atos de gestão praticados pelo órgão; e (ii) a transparência, eficiência e eficácia dos procedimentos de avaliação imobiliária.

A construção da presente Instrução Normativa foi coordenada pelo Departamento de Caracterização e Incorporação do Patrimônio – DECIP, mais especificamente pela Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade – CGCAV, garantindo-se a necessária e fundamental participação e envolvimento dos demais departamentos que compõem o órgão, assim como das Superintendências do Patrimônio da União nos Estados. A necessidade de revogação da Instrução Normativa nº 02/2017 constatou-se diante da atualização de alguns dispositivos legais afeto a gestão de imóveis da União.

O normativo foi estruturado em 5 (cinco) capítulos, o primeiro e último deles tratando, respectivamente, das disposições gerais e finais relativos ao seu objeto, e os demais sobre as atividades específicas da avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse, bem como dos parâmetros técnicos necessários à cobrança pela utilização desses bens e seus procedimentos normativos, nessa ordem.

Tais capítulos foram subdivididos, por sua vez, com base em critérios distintos: (Capítulo I) para as disposições gerais inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União, (Capítulo II) para as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse, (Capítulo III) para a definição dos critérios técnicos de cobrança pela utilização desses bens, (Capítulo IV) para apresentação dos procedimentos gerais normativos inerentes as avaliações e cobrança dos bens imóveis da União.

Espera-se que este produto, gradualmente ajustado e enriquecido a partir da sua aplicação, possa constituir um instrumento eficiente para atingir o objetivo que o justificou e inspirou.

**José Gustavo Villaça**

**Coordenador Geral de Avaliação e Contabilidade**

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 5, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2018**

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

**O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO**, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 31 do Decreto nº 9.035, de 25 de abril de 2017, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, resolve:

### **CAPÍTULO I**

#### **Das Disposições Gerais**

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

§2º As avaliações de imóveis da União deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;

Legislação municipal ou estadual referente ao assunto; Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973; Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990, e;

Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se a todos órgãos e entidades que tenham sob sua gestão imóveis da União, inclusive entidades conveniadas ou contratadas - chamados de Unidades Gestoras para fins

desta norma .

§5º As avaliações dos bens imóveis de uso especial da Administração Pública Federal deverão observar ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la.

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

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou 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 ou valor de referência.

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

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional 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;

II - arrendamento: contrato no qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, com finalidade previamente estipulada, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - 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.

IV - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato;

V - 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;

VI - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da SPU;

VII - homologação: deferimento da SPU quanto as avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT -NBR 14.653 e/ou dos ditames definidos nesta IN;

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

IX - locação: contrato na qual o proprietário cede a terceiros a posse de seu imóvel para fins de utilização residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma quantia mensal denominada aluguel;

X - planta de valores genéricos: é a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os

códigos de logradouros/trechos correspondentes aos valores unitários de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação;

XI - relatório de valor de referência: relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

XII - unidades gestoras: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização;

XIII - valor de mercado: é a 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;

XIV - valor de referência: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a SPU referência o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência;

XV - Valor de terra nua: é a 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).

XVI - valor justo: aquele determinado a partir de laudo de avaliação;

XVII - Valor venal: valor de imóvel fornecido pelos Municípios ou Distrito Federal utilizado para cobranças de taxas ordinárias da Secretaria do Patrimônio da União.

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

XIX - 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.

## **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 dos 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 realizado 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 SPU;

XIII - permissão de uso; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

### **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 Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

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

I - da Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação; ou

II - por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei;

III - por profissional devidamente habilitado com registro no CREA ou no CAU para fins de pedidos de revisão de valores de taxas patrimoniais.

Parágrafo único. As avaliações fornecidas por terceiros deverão ser homologadas pela SPU ou, se for o caso, pela unidade gestora contratante, no que se refere à observância das normas técnicas pertinentes.

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 entidade da indireta para utilização própria;

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

III - locação ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98;

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

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

Parágrafo único. A critério da SPU e acordada com a unidade gestora interessada, poderá ser feita avaliação do imóvel para as hipóteses elencadas nos incisos do caput, com anuência expressa do Superintendente e informações mínimas necessárias para o procedimento avaliatório.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse**

#### **Seção I**

##### **Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações**

Art. 9º 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. 10. O laudo de avaliação quando não realizados 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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e deverão observar os procedimentos previstos no Capítulo IV, Seção VI desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo relatório de valor de referência.

Art. 12. Os relatórios de valor de referência serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações- SEI/MP, cuja assinatura será digital.

Parágrafo único. O relatório de valor de referência deverá ser elaborado por profissional habilitado.

Art. 13. 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 avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

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

VII - assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas 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, deverão ser devidamente justificado.

§ 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 14.653-2.

§5º Para a modalidade Relatório de Valor de Referência, não são obrigatórios os itens nos incisos IV e V.

Art. 14. As modalidades de avaliação individual de imóvel realizadas para imóveis da União serão:

I - laudo de avaliação; e

II - relatório de valor de referência.

## **Seção II**

### **Da Aplicação das Modalidades**

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações para imóveis da União será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O laudo de avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária quando onerosa, bem como alienação de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;



- II - locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis;
- III - dação em pagamento;
- IV - aforamento;
- V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;
- VI - adjudicação;
- VII - doação com ou sem encargo; e
- VIII - reavaliação de bens para fins de contabilidade.

Art. 17. O Relatório de valor de referência será utilizado para as quaisquer forma de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos.

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata das respectivas unidades gestoras.

Art. 19. 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.

### **Seção III**

#### **Dos Procedimentos Gerais**

Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde 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.

Art. 21. 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.

Art. 22. Quando não for possível a elaboração de laudo de avaliação de valor locativo pelo método comparativo direto, poderá ser elaborada avaliação com o valor da venda, e a partir do resultado obtido, se extrair o valor de locação, como um percentual devidamente justificado.

### **Seção IV**

#### **Dos Requisitos Técnicos**

Art. 23. São requisitos obrigatórios para os laudos de avaliação de imóveis da União ou de seu interesse:

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

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

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

§1º Nos casos em que o laudo não explicita a separação do valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria, para fins contábeis poderá ser elaborado documento técnico auxiliar para este fim.

§2º A estimativa para separação das parcelas do terreno e benfeitoria poderá ser a critério do avaliador:

I - pelo custo de reedição da benfeitoria, aplicando-se o CUB depreciado pelo modelo ROSS-HEIDECKE;

II - pela valoração do terreno por meio da PVG representativa do imóvel em questão; ou

III - pela valoração do terreno por meio de expedida pesquisa de mercado, calculando-se a média de valores de pelo menos 3 (três) terrenos de características similares na região.

Art. 24. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado; e

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

Parágrafo único. A critério da unidade gestora, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito

Art. 25. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 26. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 24 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará e justificará o fato em seu laudo de avaliação.

§2º No laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 27. O nível de especificação técnica das avaliações poderá ser definido pela SPU ou unidade gestora contratante, em entendimento com a entidade externa contratada, quando for o caso.

## **Seção V**

### **Da Responsabilidade Técnica**

Art. 28. Para os imóveis da União, as vistorias, perícias e arbitramentos relativos as avaliações bens imóveis serão realizadas por servidores habilitados cujo tenham formação acadêmica em engenharia, em suas diversas especialidades ou arquitetura, devendo-se observar o disposto na Lei no 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Art. 29. Serão indevidas as perícias e arbitramento relativos as avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio, ainda que habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Admite-se a realização de perícias e arbitramento relativos às avaliações de bens imóveis realizados por servidor ocupante de cargo de nível médio ser for ocupante de cargo comissionado, função e confiança ou função gratificada.

## **Seção VI**

### **Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.

§1º Nos casos específicos afetos às cessões, locações, arrendamentos e à Planta Genérica de Valores - PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU são determinados especificamente por portaria conjunta entre a SPU e a Secretaria do Tesouro Nacional - STN.

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

§2º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§3º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, deverão ser analisados, no que couber:

- I - os dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- 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; e

V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica necessariamente na extensão de sua validade.

Art. 32. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos fixados nesta Seção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União**

##### **Seção I**

##### **Da Cessão de Espaços Físicos em Águas públicas**

Art. 33 As estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto terão o valor do preço anual pelo uso do espaço físico em águas públicas federais calculado conforme a seguinte equação:

$V_{cuo} = V_{efap} \times A \times 0,02$ , onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

II -  $V_{efap}$  = Valor do espaço físico em águas públicas em reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em águas públicas federais e de terrenos da União, se for o caso, em metros quadrados.

§1º Nas áreas contíguas ou distantes até 1.500,00m (um mil e quinhentos metros) da terra firme onde existe um imóvel de dominialidade da União, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas ( $V_{efap}$ ) será igual ao valor do metro quadrado do terreno em terra firme de dominialidade da União que esteja mais próximo do local onde se localiza o empreendimento.

§2º O valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União localizado em terra firme será obtido na Planta de Valores Genéricos – PVG, na base de dados do Sistema Imobiliário de Administração Patrimonial – SIAPA, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§3º Quando se tratar de estruturas instaladas a mais de 1.500,00m (um mil e quinhentos metros) da terra firme, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas ( $V_{efap}$ ) será obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza o empreendimento, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA.

§4º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{efap}$ ) poderá ser obtido pelo valor de terra nua, preferencialmente por meio da Planilha de Preços Referenciais de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§5º Quando não houver disponibilidade de trechos de logradouro de PVG do município onde se localiza o empreendimento, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas ( $V_{efap}$ ) poderá ser obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do município mais próximo, obtidos

pela PVG na base de dados do SIAPA.

§6º Nos casos em que a identificação do Município mais próximo seja controversa, poderá ser utilizada a PVG daquele para o qual é/será recolhido o imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISSQN oriundo da atividade do empreendimento.

§7º Em casos especiais e a critério do Secretário do Patrimônio da União, o Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa (Vcuo) ou em condições especiais, em regime de arrendamento, se dará por laudo de avaliação utilizando-se o método da renda, elaborado conforme a NBR 14.653.

§8º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos dos parágrafos anteriores.

§9º Nas estruturas náuticas de interesse econômico ou particular, apenas as áreas de uso privativo do interessado serão consideradas para o cálculo do valor de retribuição à União.

## **Seção II**

### **Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas**

Art. 34. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa em áreas de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ , onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

II -  $V_{eftp}$  = Valor do espaço físico em terras públicas em reais por metro quadrado; e

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º Nas áreas contíguas onde existe um imóvel de dominialidade da União, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) será igual ao valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União que esteja mais próximo do local onde se localiza o empreendimento, ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, prevalecendo o que for maior.

§2º O valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União será obtido na Planta de Valores Genéricos – PVG, na base de dados do Sistema Imobiliário de Administração Patrimonial – SIAPA, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§3º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) poderá ser obtido pelo valor de terra nua, preferencialmente por meio da Planilha de Preços Referenciais de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§4º Quando não houver disponibilidade de trecho específico de logradouro onde se localiza o empreendimento, o valor do espaço físico em terras públicas ( $V_{eftp}$ ) poderá ser obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza o empreendimento, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA.

§5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

§7º Em casos especiais e a critério da Superintendência do Patrimônio da União, o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser calculado através de laudo de avaliação ou relatório de valor de referência.

### **Seção III**

#### **Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 35. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### **Seção IV**

#### **Da Permissão de Uso**

Art. 36. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU no 1, de 3 de janeiro de 2014, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

### **Seção V**

#### **Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa**

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

$V_{cdru} = [V_{au} \times A_t] \times 0,4$  ou  $0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão apenas de terrenos da União; e

$V_{cdru} = [(V_{au} \times A_t) + (A_b \times CUB \times K_d)] \times 0,4$  ou  $0,6 \times K_r \times F_X$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União, onde:

I -  $V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

II -  $V_{au}$  = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União;

III -  $A_t$  = área da terra ocupada, em metros quadrados;

IV - 0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do

domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

V - Kr = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

VI - FX = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de Caracterização e Incorporação das Superintendências do Patrimônio da União;

VII - Ab = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;

VIII - CUB = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência; e

IX - Kd = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck, conforme vistoria de Caracterização e Incorporação pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução (Kr) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, sendo utilizada quando for o caso, na proporção de:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

## **Seção VI**

### **Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos**

Art. 38. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 30 desta IN.

§2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária por meio do Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA.

§3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240 de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

Art. 39. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 20 desta IN.

Art. 40. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezesete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 41. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 42. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 1987.

Art. 43. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 44. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 45. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 46. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio – FCL, expedida pelo sistema corporativo da SPU.

## **Seção VII**

### **Dos Arrendamentos e Locações**

Art. 47. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação das locações de bens deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§2º Para avaliação dos arrendamentos de bens poderá ser utilizado o método da renda.



§3º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 48. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária- EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto.

## **CAPÍTULO IV**

### **Dos Procedimentos Gerais Seção I**

#### **Da Vistoria Técnica**

Art. 49. A vistoria é uma atividade 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.

Art. 50. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

#### **Seção II**

#### **Do Banco De Dados**

Art. 51. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 52. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

- I - corretores de imóveis;
- II - prefeituras;
- III - cartórios;
- IV - corretores locais;
- 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 III**

#### **Da Planta De Valores Genéricos - PVG**

Art. 53. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter a gestão da PVG nos sistemas corporativos da SPU para fins de definição do valor de domínio pleno dos imóveis da União.

Art. 54. O valor de domínio pleno a ser atualizado na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmios e de outras receitas extraordinárias serão obtidos de acordo com o artigo 1º do Decreto -Lei nº 2398, de 21 de dezembro de 1987 e do artigo 11-B da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, ou dispositivo legal que vier a substituí-los.

§1º Os dados necessários para a atualização da PVG deverão ser obtidos pela SPU da seguinte forma:

I - junto aos Municípios e ao Distrito Federal para as áreas urbanas por meio do valor venal; e

II - junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, para as áreas rurais por meio do valor da terra nua.

§2º. A adoção do valor venal fornecido pelos municípios a ser adotado pela SPU na atualização da PVG, obedecerá os condicionantes regulamentados pelo Decreto nº 9354, de 25 de abril de 2018, ou dispositivo legal que vier a substituí-lo.

§3º. A adoção do valor da terra nua fornecido pelo INCRA a ser adotado pela SPU na atualização da PVG, obedecerá a confirmação de que a área em análise denomina-se como rural.

Art. 55. Para a elaboração ou atualização da PVG na base dos sistemas corporativos da SPU, para fins de cobrança de foro, taxa de ocupação, laudêmio e de outras receitas extraordinárias recomenda-se que as superintendências adotem as seguintes etapas:

I - instituição de uma comissão específica de PVG;

II - definição dos objetivos e abrangência dos trabalhos;

III - recepção e análise dos valores venais de terreno e terra nua fornecidos pelos Município ou INCRA;

IV - validação dos resultados;

V - publicidade dos trabalhos;

VI - inserção dos valores atualizados nos sistemas corporativos da SPU; e

VII - elaboração de relatório final da comissão com o trabalho realizado.

Parágrafo único. A depender do caso específico, algumas etapas poderão ser adicionadas ou suprimidas, quando observadas as devidas justificativas do setor responsável.

Art. 56. As superintendências obrigatoriamente deverão dar publicidade às atualizações, minimamente informando os valores ou percentuais relativos aos trechos cadastrados no sistema corporativo da SPU na qual será disponibilizado em seu no sítio eletrônico oficial.

Art. 57. Durante a realização de trabalhos que visem à elaboração ou à atualização da PVG, a Unidade Central da SPU poderá solicitar o envio de relatórios preliminares, que ao serem analisados, poderão resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independentemente do relatório preliminar, a Unidade Central, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância

das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 58. Após análise da Unidade Central, cada superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguida da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo digital nas superintendências para eventuais consultas e auditoria.

Art. 59. A publicação contendo as informações gerais sobre a atualização da PVG no respectivo exercício será feita em portaria específica no Diário Oficial da União, assinada pelo Secretário da SPU.

§1º A publicação será feita preferencialmente em prazo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e da taxa de ocupação.

§2º Além da providência contida no §1º deste artigo, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§3º O processo de publicação e alimentação da PVG nos sistemas corporativos da SPU deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

§4º A unidade central poderá definir outras formas de publicitar os valores ou percentuais de atualização, em observância das políticas específicas ao tema.

#### **Seção IV**

##### **Dos Trechos e Regiões Específicos da Planta de Valores Genéricos- PVG**

Art. 60. O procedimento de cadastramento e atualização de trechos para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, ou tratando-se de imóveis atípicos, deverão ser realizadas de forma mais acurada pela respectiva comissão de PVG nas Superintendências.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a remição do aforamento, venda do domínio pleno ou útil ou cessão onerosa de trecho ou região específica, deverá a designada comissão da PVG verificar se os valores inseridos nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU encontram-se atualizados com a média dos valores de mercado para aquele trecho ou região.

§2º A confirmação de que o valor inserido nos trechos originalmente cadastrados na base dos sistemas corporativos da SPU será feito mediante comparação com dados de mercados contemporâneos, através de pesquisa direta, aceitando o valor da PVG, caso seu valor esteja dentro do campo de arbítrio de 15% do valor médio encontrado na pesquisa.

§3º No caso da PVG original do Sistema da SPU estar desatualizado com os dados de mercado, conforme observados no parágrafo anterior, a atribuição do valor do metro quadrado do terreno, deverá ser aquele proveniente do tratamento estatístico com dados comparativos de mercado para o trecho ou região destacada.

Art. 61. Para os 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 num estudo técnico devidamente justificado, de acordo com as normas vigentes de avaliação, específica para o trecho ou

região em análise.

Art. 62. Recomenda-se que as Comissões de PVG elaborem relatório final com o resultado dos trabalhos realizados.

Parágrafo Único. As atualizações da PVG para fins de remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil por trecho ou região, bem como nas cessões onerosas que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial, deverão ser realizadas por demanda específica, cujo prazo de validade após sua conclusão deverá obedecer ao estabelecido no artigo 30 desta IN.

Art 63. Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, nos casos de cessão onerosa com forte exploração comercial e considerados atípicos, a Comissão de PVG deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

Parágrafo único. Os trechos específicos devem ser cadastrados para os imóveis atípicos, uma vez considerados pela SPU como grandes centros comerciais (shopping centers), complexos industriais, equipamentos que englobem todo um logradouro ou quadra, dentre outros.

## **Seção V**

### **Da Revisão de Valores**

Art. 64. Os pedidos de revisão de valores serão requeridos no âmbito das superintendências, devendo ser observada a Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018, ou dispositivo legal que vier a substituí-la.

Art. 65. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência, de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 66. Após análise do pedido de revisão de valores, a Superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, interpor recurso administrativo.

§1º A decisão a que se refere o caput deverá ser fundamentada, cabendo à Superintendência apontar ao interessado a deficiência que ensejou o indeferimento do pedido, de modo a possibilitar que o recurso eventualmente apresentado contenha os acertos devidos.

§2º Caso entenda que o recurso não contém fato novo ou apresente argumentação descabida, a Superintendência não reconsiderará a sua decisão e enviará a peça para análise da instância administrativa superior.

## **Seção VI**

### **Da Homologação**

Art. 67. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da unidade gestora responsável pelo imóvel da União para que subsidie o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da unidade gestora quanto à homologação, em observância das normas técnicas.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653 e/ou do relatório de referência a que se refere esta IN, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.

§2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da unidade gestora quanto à homologação da avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

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

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

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

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

VII - a conferência da validade da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:

apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;

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), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;

em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;

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

caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas.

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART, quando for o caso;

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

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independentemente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do

avaliador responsável pelo laudo.

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados das unidades gestoras;

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

III - as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V - as 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 - e as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União.

Art. 69. 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 Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 70. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 71. Ficam revogadas a Instrução Normativa nº 2/2017 e as demais disposições em contrário.

**SIDRACK DE OLIVEIRA CORREIA NETO**

Secretário do Patrimônio da União

---

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

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

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

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

### Capítulo I

#### Das Definições

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

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

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

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

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

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

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

VII - homologação: aprovação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do laudo de **avaliação** elaborado por profissional **avaliador** contratado, observando-se os preceitos obrigatórios da Norma Brasileira de **Avaliação de Bens** da ABNT- NBR 14.653 e suas partes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3º A venda poderá ocorrer:

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

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

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

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

I - da Análise da Proposta;

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

III - da Homologação do Laudo de Avaliação;

IV - da Governança;

V - da Concorrência Pública Eletrônica;

VI - do Pagamento; e

VII- da Transferência do Imóvel.

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



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

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

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

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

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

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

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

VII - laudo de **avaliação** vigente;

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

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

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

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

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

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

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

I - rurais, não objeto de assentamento pelo Incra;

II - urbanos não edificados;

III - urbanos com edificações depredadas ou deterioradas;

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

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

VI - urbanos com características predominantemente industriais;

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II

### Da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI

#### Seção I

##### Da Análise da Proposta

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

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

- a) pode ser identificado;
- b) é de propriedade ou gestão da União.

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

- a) se o imóvel é alienável, de acordo com os normativos vigentes;
- b) se existe interesse por parte da União em sua alienação; e
- c) não possui **avaliação** válida na data da proposta.

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

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

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

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

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

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

§ 7º O proponente poderá apresentar PAI para fração da área correspondente a matrícula indicada, devendo apresentar, juntamente com o laudo de **avaliação**, memorial descritivo, planta georreferenciada e demais documentos necessários à regularização do imóvel, caso a proposta de

aquisição seja direcionada à fração do imóvel, quando permitido.

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

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

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

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

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

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

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

II - o imóvel for inalienável;

III - não existir interesse na União na alienação;

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

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

VI - houver desistência por parte do proponente; e

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

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

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

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

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

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

## Seção II

### Da Apresentação do Avaliador

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

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

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

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

- I - banco público federal;
- II - empresa pública;
- III - empresas especializada; ou
- IV - profissional **avaliador**.

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

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

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

- I - nome do profissional ou empresa;
- II - CPF/CNPJ do contratado; e
- III - e-mail e telefone de contato.

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

### Seção III

#### Do Laudo de **Avaliação**

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Relatório Estatístico;
- b) Relatório Fotográfico detalhado do imóvel **avaliado**;
- c) Documentação do imóvel - Matrícula RGI;



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

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

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

IX - conter relatórios originais dos programas computacionais;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Seção IV

##### Da Homologação do Laudo de **Avaliação**

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

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

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

I - simplificada; ou

II - completa.

§ 1º A homologação simplificada trata dos imóveis que possuem abundância amostral no mercado a qual permita a realização pelo Método Comparativo Direto e o atingimento de parâmetros normativos estatísticos que possibilitem a verificação expressa dos dados, para imóveis de natureza urbana e:

I - se terreno, ter até 500m<sup>2</sup> de área;

II - se terreno com benfeitorias, ter até 500m<sup>2</sup> de área de terreno e até 200m<sup>2</sup> de área de benfeitorias;

III - se apartamento, ter até 200m<sup>2</sup> de área privativa; ou

IV - se sala comercial ou loja, ter até 200m<sup>2</sup> de área privativa.

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

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

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

I - ser apresentado na modalidade completo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18. A recomendação técnica com vistas à homologação deverá ser realizada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, vinculado à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou a unidade gestora, devendo ser feita por intermédio de Nota Técnica, de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de **Avaliação de Bens** da ABNT-NBR 14.653 e demais normativos em vigor.

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

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

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

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

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

Art. 19. A Nota Técnica será elaborada, conforme modelo mencionado no §1º do art. 18, a fim de subsidiar o respectivo Superintendente, ou autoridade responsável da Unidade Gestora, quanto à recomendação, ou não, da homologação do laudo, devendo ser verificada, independentemente da metodologia adotada, a existência das informações contempladas em seu check-list.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Capítulo III

#### Da Governança

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

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

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

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

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

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



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

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

#### Capítulo IV

##### Da Concorrência Pública Eletrônica

##### Seção I

##### Do Edital

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

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

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

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

##### Seção II

##### Do Certame

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

I - abrir a sessão pública no site [imoveis.economia.gov.br](http://imoveis.economia.gov.br);

II - verificar a habilitação dos licitantes;

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

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

V - declarar a proposta vencedora;

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

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

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

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

#### Capítulo V

##### Do Pagamento

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

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

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

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

#### Capítulo VI

##### Da Transferência do Imóvel

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

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

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

## Capítulo VII

### Da Transparência

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

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

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

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

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

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

## Capítulo VIII

### Das Disposições Finais

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

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

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

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

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

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

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

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

**FABIANA RODOPOULOS**

ANEXO I

MODELO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

	(Identificar com máxima exatidão o endereço do bem avaliando)	
Finalidade:	(Informar o instrumento que será subsidiado pelo laudo, ex: Aquisição/compra de imóvel etc.)	

Solicitante:	(Informar a qualificação do solicitante de forma resumida, ex.: Interessado xyz)		
Objetivo:	(Informar o foco na determinação do valor, ex.: valor unitário, valor de mercado, etc.)		
Proprietário:	(Informar o proprietário atual do imóvel)		
Normas utilizadas:	(Ex: NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018)		
Método utilizado:	(Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico)		
Responsáveis técnicos:	(Informar o técnico responsável seguido do cargo pelo qual ocupa)		
Data:	(Xx/xx/xxxx)		
Processo	(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)		
<b>RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</b>			
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)		
<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>			
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.)		
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</b>			
Índice fiscal:	(Solicitar junto ao município no qual o imóvel é situado)		
Formato:	(Ex: Retangular, trapezoidal...)		
Dimensões:	Área Total (m <sup>2</sup> ):		
	Área Total da União (ATU) (m <sup>2</sup> ):		
	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:	Infra-estrutura 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 ( )
		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:			
<b>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</b>			
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 (m <sup>2</sup> ):		CUB:
	Área coberta de padrão diferente (m <sup>2</sup> ):		Classificação:
	Área descoberta (m <sup>2</sup> ):		Fonte:
	Área equivalente de construção (m <sup>2</sup> ):		Data:
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m <sup>2</sup> ):		
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:			
<b>PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b>			
<p>(Para realização do trabalho <b>avaliatório</b>, recomenda-se que a documentação referente ao imóvel a ser <b>avaliado</b> esteja disponível. Na ausência de tais informações, caberá ao <b>avaliador</b> descrever os fatores limitantes e ressalvas assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e fatores limitantes)</p> <p>O profissional <b>avaliador</b> 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 <b>avaliando</b></p>			
<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>			
<p>(Vias de regra o diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do <b>avaliador</b> em relação ao desempenho do bem <b>avaliando</b> no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez. A finalização de tal descritor apontar de forma resumida: liquidez baixa, média ou alta; desempenho de mercado recessivo, normal ou aquecido; quantidade de oferta de bens similares baixa, média ou alta. Caso julgue necessário, o presente laudo poderá se valer de anexo quando for grande o volume de informações)</p>			
<b>MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO</b>			
<p>(Informar a metodologia utilizada, que no caso será a comparativa de dados de mercado, seguido das complementações que o <b>avaliador</b> julgar necessárias, tais como descrevendo as técnicas e/ou softwares utilizados)</p>			
<b>ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA</b>			
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)		
<b>ENCERRAMENTO</b>			
<p>(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 <b>avaliando</b>;  ANEXO III: Elementos da amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final;  ANEXO IV: Relatório Fotográfico do <b>Avaliando</b>;  ANEXO V: Documentação do imóvel - Matrícula RGI)</p>			
<b>RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>			
Responsável:	nome	Assinatura	CREA/CAU:

## ANEXO II

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

### A.1 INTRODUÇÃO

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

### A.2 DO ENQUADRAMENTO DO LAUDO

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

### A.3 DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

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

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

II - Objetivo e a finalidade da avaliação;

III - Identificação e a caracterização do bem avaliando;

IV - Verificação da metodologia utilizada e a sua justificativa;

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

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

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

VIII - Conferência da avaliação quanto a:

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

(b) quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação (publicações de entidades técnicas reconhecidas ou deduzidos ou referendados pelo próprio avaliador através de apresentação do estudo feito por metodologia científica que reflitam em termos relativos, o comportamento mercado com determinada abrangência espacial e temporal), conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 se imóvel urbano, e item 7.7.2.1 da NBR 14.653-3 se imóvel rural;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### A.4 DA CONCLUSÃO DA RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

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

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

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

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 23/09/2022 | Edição: 182 | Seção: 1 | Página: 32

Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

## INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 67, DE 20 DE SETEMBRO DE 2022

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização.

A SECRETÁRIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei 14.011, de 10 de junho de 2020, 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 de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 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 703, de 10 de dezembro de 2014.

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

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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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: de acordo com os arts. 64, § 1º, e 96 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, o arrendamento seria a locação, mediante condições especiais, quando objetivada a exploração de frutos ou prestação de serviços, podendo ser adotado como regime de cessão de imóvel, conforme art. 21 da Lei nº 9.636, de 1998, na qual se admite a execução de empreendimento com objetivo lucrativo, sem a limitação do Decreto-Lei 9.760, de 1946;

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 e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

XI - cessão: ato de 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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, obsolescência 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;

XVIII - ficha de cálculo de laudêmio: documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo sistema corporativo da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;

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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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: é o 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: instrumento de destinação aplicado quando houver conveniência em tornar o imóvel produtivo, conservando, porém, a União, sua plena propriedade, considerada arrendamento mediante condições especiais, quando objetivada a exploração de frutos ou prestação de serviços;

XXV - locação de terceiros: ato pelo qual um terceiro se obriga a ceder 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: 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

XXVIII - planta de valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União: 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;

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

XXX - preço: é uma 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 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, que tem por objetivo a análise técnica com vistas fundamentalmente à verificação quanto à possibilidade de extensão de sua validade, não devendo, portanto, confundir-se com o ato administrativo da homologação de laudos;

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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - 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: é a 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: é a quantia aceitável, oriunda de um relatório de valor de referência, pela qual a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União referencia o valor de um bem imóvel, determinada por profissional ou servidor habilitado, em uma data de referência;

XLIV - valor de terra nua: é a 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: é aquele 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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; e

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; e

XIV - reavaliação de valor patrimonial.

Seção III

Das Competências

Art. 6º As competências das unidades gestoras e da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 de Coordenação e Governança do Patrimônio da União observar-se-á a Portaria nº 86, de 4 de setembro de 2019.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ser realizadas:

I - pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União;

II - pelas Unidades Gestoras responsável pelo imóvel, observados os arts. 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 arts. 11-C e 24-C da Lei nº 9.636, de 1998; ou

IV - por empresa especializada ou avaliador habilitado nos termos dos arts. 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 de Coordenação e Governança 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 703/2014.

#### 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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - 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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - 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

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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, admitida assinatura digital certificada.

§ 1º Os laudos elaborados pelos técnicos da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União serão realizados em documento próprio presente no Sistema Eletrônico de Informações - SEI/ME, 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 Relatório de Valor de Referência-RVR, elaborado por servidor habilitado.

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

§ 1º O Relatório de Valor de Referência - 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 Relatório de Valor de Referência - RVR deve estar referenciado o mais próximo possível ao valor de mercado, podendo se utilizar para isso 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, desde que atualizadas, ou ainda, pesquisa de mercado de imóveis semelhantes, com tratamento de ao menos uma estatística descritiva, 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 Relatório de Valor de Referência, 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;

IV - adjudicação; e

V - doação com ou sem encargos de imóveis da União.

Art. 21. O Relatório de Valor de Referência - RVR será admitido para as seguintes finalidades:

I - reavaliação de bens para fins contábeis;

II - cessão gratuita;

III - aforamento gratuito; e

IV - 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 Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União a título de mensuração ou reavaliação.

Parágrafo único. A alteração do valor de um imóvel nos sistemas corporativos da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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 através 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 este 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, as mesmas 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 deve 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 contábeis, esses valores poderão ser aferidos das seguintes maneiras:

a) o valor a ser definido para o terreno tomará como base o valor da Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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.

§ 1º É recomendável que se busquem os mais elevados graus de fundamentação e precisão possíveis do valor estimado para a elaboração do laudo.

§ 2º Para laudos com a finalidade de alienação onerosa do imóvel, é recomendado o atingimento de pelo menos grau II de fundamentação, devendo ser justificado pelo avaliador quando da sua impossibilidade.

§ 3º Para as demais finalidades, é recomendado o atingimento de pelo menos grau I de fundamentação.

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 através 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 de 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 43. Para a elaboração ou atualização da Planta de Valores na base dos sistemas corporativos da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 enviadas 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 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

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 Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio - CGCAV, declaração discriminando os entes que prestaram as informações, nos termos inciso III, b;

c) enviar, até o final do mês de dezembro, à Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio - 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 44. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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, de 1998.

§ 1º A comissão da PVG da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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, entre 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 poderá 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 rastreamento;
- 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e
- VIII - outras fontes pertinentes.

## Seção XII

### Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 55. Os laudos de avaliação e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua elaboração.



Parágrafo único. Nas cessões, locações e arrendamentos, as avaliações deverão estar válidas por ocasião da assinatura dos contratos, cujas cláusulas determinarão os procedimentos de atualização dos valores.

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.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitadas a:

I - 3 (três) anos para a finalidade de alienação e atualização da Planta de Valores da SPU, nos termos do art. 11-B, §9º, da Lei nº 9.636, de 1998; e

II - 5 (cinco) anos para as demais finalidades, conforme artigos 20 e 21.

§ 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.

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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, 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; e

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 não contenha fato novo ou apresente argumentação descabida, a Superintendência não reformará a sua decisão e enviará a peça para análise do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, a quem caberá deferir ou não o pedido, na qualidade de última instância administrativa superior.

§ 3º Diante a atipicidade do imóvel avaliado e a laudos de elevada complexidade, o Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União poderá acionar o Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliação (CCEA), instituído pela Portaria SPU nº 86, de 4 de setembro de 2019, 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 após análise do CCEA, o Secretário de Coordenação e Governança 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 de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, a Superintendência procederá com a atualização do valor unitário na base dos sistemas corporativos da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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 arts. 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. 21 desta IN.

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 previsto no art. 21, a 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 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; ou

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 instrumentos 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 Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou pela Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

### CAPÍTULO III

#### DOS PARÂMETROS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA COBRANÇA PELA UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO

##### Seção I

##### Dos Espaços Físicos em Águas públicas

Art. 67. As estruturas náuticas de uso restrito ou de uso misto onde houver cobrança para circulação de pessoas, atracação ou ancoragem de embarcações, terão o valor do preço anual pelo uso do espaço físico em águas públicas federais calculado através da aplicação de percentual de 2% sobre o valor da receita bruta auferida pela exploração econômica da área de espelho d'água.

§ 1º A renda bruta auferida pela exploração econômica da estrutura náutica em águas públicas poderá ser demonstrada por meio do último balanço tornado público pelo cessionário, por meio de receita declarada na declaração anual de imposto de renda, ou por meio de demonstrativos contábeis assinado por profissional contabilista reconhecido pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 2º No caso de impossibilidade de comprovação da receita bruta auferida conforme o §1º, não se aplicará a cobrança calculada na forma deste artigo.

§ 3º Nos casos de aplicação da cobrança calculada na forma deste artigo, fica o cessionário autorizado a estabelecer restrições ao acesso e ao uso das áreas de píeres, marinas, atracadouros, embarcadouros, cais e molhes, acrescido da área de fundeio de embarcações correspondente a uma distância de vinte metros adjacentes às estruturas náuticas utilizadas, respeitados os limites de empreendimentos vizinhos.

§ 4º É facultado ao cessionário solicitar o estabelecimento de restrições de acesso a áreas adicionais adjacentes ao empreendimento, respeitados os limites de empreendimentos vizinhos, mediante apresentação requerimento e justificativa para inclusão no contrato de cessão, cujo cálculo de cobrança por uso de área adicional se dará na forma do art. 68.

Art. 68. As estruturas náuticas nas quais não exista exploração econômica, terão o valor do preço anual pelo uso do espaço físico em águas públicas federais calculado conforme a seguinte equação:

$$V_{cuo} = (V_{efap} \times A \times FC) \times 0,02$$

Onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em Reais;

II -  $V_{efap}$  = Valor do espaço físico em águas públicas em Reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em águas públicas federais, em metros quadrados; e

IV -  $FC$  = Fator de correção da área.

§ 1º Nas áreas contíguas ou distantes até 1.500m (mil e quinhentos metros) da terra firme onde existe um imóvel de dominialidade da União, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas ( $V_{efap}$ ) será igual ao valor do metro quadrado do terreno em terra firme de dominialidade da União que esteja mais próximo do local onde se localiza o empreendimento.

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União localizado em terra firme será obtido na Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, na base de dados da Secretaria, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§ 3º Quando se tratar de estruturas instaladas além de 1.500m (mil e quinhentos metros) da terra firme, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas ( $V_{efap}$ ) será obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza o empreendimento, obtidos pela Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União na base de dados da Secretaria.

§ 4º Em se tratando de estruturas instaladas além de 1.500m (um mil e quinhentos metros) da terra firme, ao Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais ( $V_{cuo}$ ) será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$V_{cuo} = (V_{efap} \times A \times FC) \times 0,016$$

Onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em Reais;

II -  $V_{efap}$  = Valor do espaço físico em águas públicas em Reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em águas públicas federais, em metros quadrados; e

IV -  $FC$  = Fator de correção da área.

§ 5º Nas áreas rurais, quando ausente valor de Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, o valor do metro quadrado do terreno em terra firme de dominialidade da União que esteja mais próximo do local onde se localiza o empreendimento poderá ser obtido pelo valor de terra nua, preferencialmente por meio da Planilha de Preços Referenciais de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.



§ 6º Quando não houver disponibilidade de trechos de logradouro de Planta de Valores do município onde se localiza o empreendimento, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas (Vefap) poderá ser obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do município mais próximo, obtidos pela Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União na base de dados da Secretaria.

§ 7º Nos casos em que a identificação do Município mais próximo seja controversa, poderá ser utilizada a Planta de Valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União daquele para o qual é/será recolhido o imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISSQN oriundo da atividade do empreendimento.

§ 8º O fator de correção da área - FC deve ser calculado conforme as seguintes fórmulas:

$FC = (A_{LTPVG} / A_{efap})^{0,25}$ , quando a diferença entre  $A_{LTPVG}$  e  $A_{efap}$  for inferior a 30%;

$FC = (A_{LTPVG} / A_{efap})^{0,125}$ , quando a diferença entre  $A_{LTPVG}$  e  $A_{efap}$  for superior a 30%;

Onde:

I - FC = fator de correção da área;

II -  $A_{LTPVG}$  = área do lote paradigma utilizado na formação do valor de Vefap; e

III -  $A_{efap}$  = área do espaço físico em águas públicas objeto da cessão.

§ 9º Quando não for possível averiguar a área do lote paradigma utilizado na formação do valor de Vefap, deverá ser adotada a área do lote padrão instituído pelo poder público municipal.

§ 10º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos do caput.

§ 11º Para fins de incorporação e cadastro nos sistemas corporativos da SPU, e respeitando o estabelecido nos §§1º ao 9º, o espaço físico em águas públicas da União terá seu valor de avaliação calculado conforme a seguinte equação:

$$V_{vef} = V_{efap} \times A \times FC$$

Onde:

I -  $V_{vef}$  = Valor de avaliação de espaço físico em águas públicas da União;

II -  $V_{efap}$  = Valor do espaço físico em águas públicas em Reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em águas públicas federais, em metros quadrados; e

IV - FC = Fator de correção da área.

§ 12º O valor mínimo anual admitido para os casos de cessão de uso de espaço físico em águas públicas federais corresponderá a um mil e duzentos e doze reais, independentemente do valor calculado na forma deste artigo.

Art. 69. Os procedimentos para a instrução de processos visando à cessão de espaços físicos em águas públicas e fixa parâmetros para o cálculo do preço público devido a título de retribuição à União serão estabelecidos pela Portaria SPU/ME nº 5.629, de 23 de junho de 2022.

## Seção II

### Dos Espaços Físicos em Terras Públicas da União

Art. 70. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa em terras de domínio da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular, será considerada a equação:

$$V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times F_a \times 0,02$$

Onde:

I -  $V_{cuo}$  = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

II -  $V_{eftp}$  = Valor do espaço físico em terras públicas em reais por metro quadrado;

III -  $A$  = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados; e

IV -  $F_a$  = Fator área.

§ 1º Mediante análise técnica da Superintendência, e sem prejuízo da aplicação do Fa, poderão ser aplicados outros fatores na calibração do Vcuo, devidamente fundamentados.

§ 2º Nas áreas contíguas onde existe um imóvel de dominialidade da União, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em terras públicas (Veftp) será igual ao valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União que esteja mais próximo do local onde se localiza o empreendimento ou do valor venal do trecho de logradouro correspondente fornecido pelo Município, se urbano, ou valor de terra nua fornecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou outros órgãos especializados no assunto, se rural, prevalecendo o que for maior.

§ 3º O valor do metro quadrado do terreno de dominialidade da União será obtido na Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados do Sistema Imobiliário de Administração Patrimonial - SIAPA, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§ 4º Quando não houver disponibilidade de trecho específico de logradouro onde se localiza o empreendimento, o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser obtido pela média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza o empreendimento, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA.

§ 5º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos deste artigo.

§ 6º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas como em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço, a área reservada ao uso público.

§ 7º Em caso de terras públicas com benfeitorias da União, o cálculo do Vcuo deve englobar o valor das mesmas conforme a seguinte equação:

$$Vcuo = [(Veftp \times A) + (Ab \times CUB \times Kp \times Kd)] \times 0,02$$

Onde:

I - Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

II - Veftp = Valor do espaço físico em terras públicas em reais por metro quadrado;

III - A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

IV - Ab = Área em metro quadrado da benfeitoria da União a ser ocupada;

V - CUB = Custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON ou outra entidade de referência, adequado às características da benfeitoria e a data de referência;

VI - Kp = Coeficiente de valor pleno, corresponde às despesas não consideradas na composição do CUB; e

VII - Kd = Coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Ross-Heideck ou outra metodologia consagrada, desde que referenciado pelo avaliador.

Art. 71. Em casos especiais e a critério da Superintendência do Patrimônio da União, o valor do espaço físico em terras públicas (Veftp) poderá ser calculado mediante laudo de avaliação ou relatório de valor de referência.

### Seção III

Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linha de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica

Art. 72. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP-MMA-MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014.

Parágrafo único. Para os demais casos de empreendimentos de Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição em áreas da União fora de Unidades de Conservação, o valor da cessão onerosa deverá ser obtido conforme a série de Normas NBR ABNT 14.653.

### Seção IV

## Da Permissão de Uso

Art. 73. As permissões de uso terão o valor calculado a partir da disponibilização da área da União, considerando o interregno de noventa dias conforme a seguinte equação:

$$V_{pu} = [(V_{ef} \times A \times 0,01) \times (N_d/90)] \times F_t$$

Onde:

$V_{pu}$  = Valor do preço público diário com prazo de até noventa dias pela permissão de uso em reais;

$V_{ef}$  = Valor do espaço físico em reais por metro quadrado;

$A$  = Área de utilização do espaço físico em área de uso comum do povo, em metros quadrados;

$N_d$  = número de dias de utilização contados a partir da disponibilização da área até sua completa liberação;

$F_t$  = Fator de uso de acordo com a exploração da área

§1º O valor do espaço físico ( $V_{ef}$ ) será igual ao valor do metro quadrado medido horizontalmente para a parte da terra de imóvel de domínio da União que esteja mais próximo do local onde se realizará a permissão, obtido da Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados do Sistema Imobiliário de Administração Patrimonial - SIAPA, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§2º Quando não for possível atribuir o valor horizontalmente mais próximo, o valor do espaço físico ( $V_{ef}$ ) será igual à média dos valores dos trechos de logradouro do município onde se localiza a permissão, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA.

§3º Caso inexista qualquer informação de PVG na base de dados do SIAPA para o município onde se localiza a permissão, o valor do espaço físico ( $V_{ef}$ ) poderá ser estabelecido por meio de adoção da PVG municipal observando-se os parágrafos acima, ou por meio de avaliação, a ser realizado por técnico habilitado, observando-se o valor médio da terra na região.

§4º Quando necessária a realização de uma avaliação expedita, esta deverá ser feita, preferencialmente, por levantamento de preços médios de terrenos na região, devidamente homogeneizados.

§5º As alíquotas do fator de uso ( $F_t$ ) correspondem ao enquadramento da exploração de uso, conforme abaixo:

I - 1,00 (sem acréscimo) - quando se tratar de uso promovido por ente público com exploração econômica/comercial, desde que não haja restrição de acesso ao evento.

II - 1,00 (sem acréscimo) - quando se tratar de uso por ente privado, desde que não haja exploração econômica/comercial e que haja restrição de acesso ao evento.

III - 1,50 (cinquenta por cento) - quando se tratar de uso por ente privado, com exploração econômica/comercial desde que não haja restrição de acesso ao evento.

IV - 2,00 (cem por cento) - quando se tratar de uso por ente público ou privado, que haja exploração econômica/comercial e restrição de acesso ao evento.

§ 6º Para os fins deste artigo, considera-se exploração econômica/comercial as atividades que expõem marcas e patrocínio privado, bem como a comercialização de produtos ou serviços.

§ 7º Para os fins deste artigo, considera-se restrição de acesso à área a comercialização de ingresso, pagamento de inscrição ou exigência de convite específico.

§ 8º A retribuição estabelecida será devida pelos dias de disponibilização da área de domínio da União, incluindo na contagem o período de montagem e desmontagem dos equipamentos.

§ 9º O valor mínimo admitido para os casos da permissão de uso onerosa será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), independentemente do valor calculado pela equação do caput, além do valor correspondente às despesas de publicação, conforme estabelecido no § 12 do presente.

§ 10º O valor cobrado para a permissão de uso será recolhida por meio de DARF, código de receita nº 046, e o valor referente aos custos administrativos com a publicação no Diário Oficial da União, por meio de GRU.



§ 11º Os pagamentos deverão ser efetuados com a antecedência mínima de cinco dias úteis da disponibilização da área, sob pena de arquivamento do processo de Permissão de Uso.

§ 12º O valor a ser cobrado referente aos custos administrativos com a publicação em Diário Oficial da União será de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), obedecendo aos critérios estabelecidos pela Imprensa Nacional, na Portaria IN nº 117, de 13 de maio de 2008, e será atualizado sempre que houver alteração por esse órgão.

§ 13º Caso o solicitante tenha algum débito junto à SPU, a outorga da permissão de uso ficará condicionada à extinção desse débito, desde que o valor seja exigível.

#### Seção V

#### Do Domínio Útil, Domínio Pleno, Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmos

Art. 74. Para o cálculo das receitas patrimoniais, será adotado como base o valor atual de domínio pleno cadastrado nos sistemas corporativos da SPU ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso

§ 1º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 55 desta IN.

§ 2º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, nos quais a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária por meio do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA

§ 3º Caso o fato gerador do laudêmio seja anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.240, de 2015, as benfeitorias serão consideradas na avaliação.

§ 4º Quando necessário, e a critério da Superintendência do Patrimônio da União, o valor do domínio pleno do terreno da União, para fins de cobrança retroativa, poderá ser fixado com base nos valores de mercado à época, com a posterior aplicação de correção monetária.

§ 5º Para fins de correção monetária, das quais tratam esse artigo, deve ser aplicado o Índice de Preço ao Consumidor Amplo- IPCA.

Art. 75. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for composto de parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 28 desta IN.

Art. 76. Para a determinação do valor de remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 77. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 78. Para a determinação da base de cálculo do laudêmio observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União, excluídas as benfeitorias, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

Art. 79. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att).

§ 1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União, será adotada a proporcionalidade referida.

§ 2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria Secretaria.

Art. 80. Na inexistência de matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§ 1º Somente após o registro dos imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a correspondente abertura de matrículas individualizadas, as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§ 2º Para os imóveis já registrados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas matrículas individualizadas tenham sido abertas, mas não regularizados perante a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 81. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 82. Para a fixação dos valores de laudêmio, deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio - FCL, expedida automaticamente pelo Sistema de Administração Patrimonial - SIAPA.

#### Seção VI

#### Dos Arrendamentos e das Locações

Art. 83. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§ 1º Para avaliação das locações de bens, deverá ser utilizado, preferencialmente, o método comparativo direto de dados de mercado locativo.

§ 2º Para avaliação dos arrendamentos de bens deverá ser utilizado, preferencialmente, o método da renda.

§ 3º Mediante justificativa do avaliador, poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 84. No caso de locações ou arrendamentos de imóveis rurais da União para atividades agropecuárias, a avaliação poderá ser feita com base na renda, através de pesquisa atualizada de preços obtidos pelas cotações da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA, da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou de outros órgãos especializados no assunto.

#### CAPÍTULO IV

#### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 85. 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 de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 86. Ficam revogadas:

I - a Instrução Normativa nº 5, de 28 de novembro de 2018; e

II - a Portaria nº 8.700, de 27 de agosto de 2018.

Art. 87. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 03 de outubro de 2022.

**FABIANA RODOPOULOS**

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.