

VERSÃO 1.2

01-03-2024

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS

PLANO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PNAV

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

DIRETORIA DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS
COORDENAÇÃO-GERAL DE AVALIAÇÃO E CONTABILIDADE DO PATRIMÔNIO

PLANO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PNAV

Face a possibilidade que se avista para o presente ciclo de governo no que tange ao planejamento estratégico com foco em conhecer e controlar mais e melhor os imóveis da União, aumentando e qualificando sua base, torna-se imperioso a Secretaria do Patrimônio da União se debruçar no entendimento de uma fundamental atividade: a reavaliação de seus imóveis de uso especial, com vistas a uma evidenciação contábil e um BGU mais realista.

CONTEXTUALIZAÇÃO

O serviço especializado da engenharia e avaliação de imóveis faz parte das ações realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, previstas em vários dispositivos legais, dentre os quais se destacam a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e demais normas infralegais, tais como a Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, e a Portaria Conjunta SPU/STN nº 10, de 04 de julho de 2023, tendo tal capilaridade influência sobre toda cadeia de gestão dos imóveis pela SPU, vide sua incorporação, manutenção e destinação.

O PNAV já é um instrumento consagrado pela SPU, sendo parte do seu vigente Regimento Interno (Portaria ME nº 335, de 2 de outubro de 2020) e com previsão de ser novamente destacado na sua atual proposta de revisão:

“Art. 24. À Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio compete:

(...) VII – planejar e coordenar a elaboração do Plano Anual de Avaliação dos Imóveis da União (PNAV) e monitorar sua execução pelas Superintendências.”

Durante o período em que esteve implementado, o PNAV demonstrou ser uma ferramenta eficiente no atendimento às demandas prioritárias da SPU, no combate a defasagem das avaliações de imóveis e com reflexo efetivo nos valores contabilizados no Balanço Geral da União.

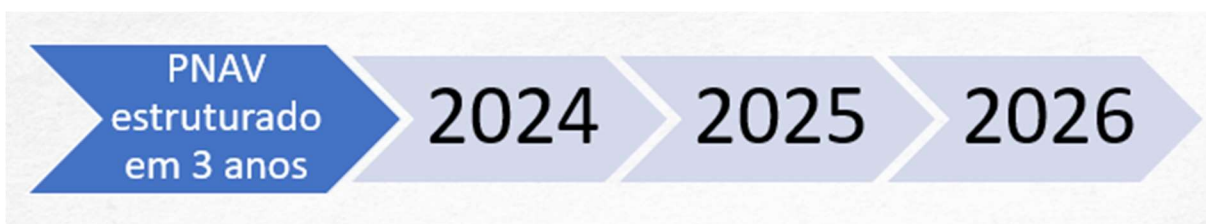
ASPECTOS GERAIS

Torna-se mister destacar que o norteamento desta Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade pauta-se na propositura da celebração do Plano Nacional de Avaliação de Imóveis – PNAV, que, para o triênio 2024, 2025 e 2026, assenta-se em:

- I. Imóveis que forem vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU;
- II. Atualização de passivo (base desatualizada) e que serão pré-identificados pela CGCAV.

As ações de avaliação vinculadas aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU dependerão do caso específico, no qual poderá resultar em laudo, RVR, revalidação e homologação.

As ações para atualização do passivo (base desatualizada), será prioritariamente por RVR para determinação do valor justo (Portaria conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023).



Dessa maneira, espera-se que o PNAV 2024-2026 seja um importante e necessário instrumento para o fomento e alcance do(a):

- Atualização do BGU: imóveis com valores justo nos sistemas da SPU;
- Suporte aos programas e instrumentos de regularização/destinação: imóveis regularizados ou destinados atendendo à política pública do patrimônio pela SPU;
- Modernização sistêmica: indução ao SPUnet em vias de implementação;
- Rotina operacional: melhorias do cadastramento e controle de todas as Unidades Gestoras;
- Elaboração de projetos: E-SPU, forças-tarefas, manuais e treinamentos; e
- Atendimento as recomendações de auditorias: TCU e CGU.

OBJETIVOS

Geral:

- Entregar ao Governo uma melhor evidenciação contábil, que resulte em um BGU mais realista a partir de uma mensuração mais acurada da riqueza pública e que fomente a aptidão desses bens às políticas públicas patrimoniais.

Específico:

- Pautado em 4 (quatro) faces: a sistêmica, com foco na indução ao SPUnet, a operacional, voltada para o cadastro e controle das UG's SPU-UF's de suas bases de imóveis, a de projetos, capitaneada pelo e-SPU e com derivações em forças-tarefas, treinamentos e manuais e, por fim, a face voltada ao atendimento às recomendações de auditorias de órgão de controle.

Os objetivos do plano estão alinhados com o Planejamento Estratégico da SPU, apoiado em 3 (três) eixos fundamentais:

Iniciativa estratégica:	• Conhecer e controlar, mais e melhor, os imóveis da União
Entrega estratégica:	• Plano de melhorias de contabilidade patrimonial implantado
Resultado chave	• Aumentar e qualificar a base de imóveis da União

GOVERNANÇA

A gestão do plano fica a cargo da Diretoria de Caracterização e Incorporação de Imóveis – DECIP, por meio de sua Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio – CGCAV.

O grupo especial de avaliação do e-SPU promoverá o monitoramento do plano e ficará responsável pela execução de avaliações estratégicas e de suporte às iniciativas do Gabinete da SPU.

As Superintendências Regionais, SPU-UF's, ficarão encarregadas da execução direta do plano, observando o planejamento proposto com foco na atualização dos valores e cadastros dos imóveis, além da conformidade contábil dessas atualizações junto ao SIAFI.

Em paralelo às ações do e-SPU e das regionais, estarão a Coordenação-Geral de Tecnologia e Informação – CGTEC, e o Serviço de Contabilidade Patrimonial – SECOP, a fim de promover os devidos acessos necessários aos sistemas, dar as devidas orientações quanto a operacionalização do novo sistema e a conformidade das ações de contabilidade.



DADOS GERENCIAIS

As informações levantadas são caracterizadas como oficiais, provenientes de extração realizada em fevereiro de 2024 da base de dados de imóveis de uso especial e acessíveis por meio do Painel de Imóveis da SPU: <https://painéis.gestao.gov.br/extensions/SPU/SPU.html>.

Estão sob a responsabilidade das UG's da SPU 17.761 imóveis de uso especial e que representam um valor contabilizado no BGU de R\$ 129.291.584.829,87 (cento e vinte e nove bilhões, duzentos e noventa e um milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil oitocentos e vinte e nove reais e oitenta e sete centavos).

Para fins contábeis, são considerados desatualizados os imóveis cuja avaliação no SPIUnet tenha ocorrido em data posterior a 5 (cinco) anos conforme dispõe a IN 67/2022 e Portaria conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023.

Todavia, considerando que os imóveis avaliados em 2019 estarão expirados até 31 de dezembro de 2024, foram enquadrados como imóveis desatualizados aqueles cuja data de avaliação esteja cadastrada até 31 de dezembro de 2019, dessa maneira, se pretende promover uma manutenção proativa da validade da carteira de imóveis sob responsabilidade da SPU.

Dessa feita, 12.404 imóveis, cerca de 70% da carteira sob amparo das UG's da SPU, se encontram na condição descrita. Assim, a base inicial de imóveis defasados na qual se pauta o presente planejamento se reflete nos números a seguir:

Carteira Geral			
Valor Contabilizado		Nº de Utilizações	
R\$ 130.746.339.344,5393/		17739	
Carteira UG's SPU-UF's com valores defasados			
UG- SPU	Valor Contabilizado	Nº de Utilizações	Defasagem percentual
AC	R\$ 9.754.851,78	7	8%
AL	R\$ 234.280.876,90	93	59%
AM	R\$ 1.824.595.343,00	125	74%
AP	R\$ 418.819.815,50	14	23%

BA	R\$ 1.310.742.682,00	318	88%
CE	R\$ 599.788.690,20	206	75%
DF	R\$ 1.937.453.225,00	1.052	51%
ES	R\$ 1.049.436.453,00	32	30%
GO	R\$ 221.740.665,00	151	57%
MA	R\$ 600.241.930,40	213	87%
MG	R\$ 441.885.162,40	146	16%
MS	R\$ 186.242.998,40	372	48%
MT	R\$ 845.037.482,60	134	59%
PA	R\$ 1.285.888.024,00	168	63%
PB	R\$ 395.108.350,80	141	55%
PE	R\$ 191.011.378,30	253	64%
PI	R\$ 125.988.488,90	174	83%
PR	R\$ 694.116.972,60	357	48%
RJ	R\$ 13.531.887.743,00	2.349	96%
RN	R\$ 219.902.442,10	166	57%
RO	R\$ 22.259.273.138,00	222	96%
RR	R\$ 14.352.528,54	22	30%
RS	R\$ 960.000.482,50	747	83%
SC	R\$ 1.916.045.675,00	339	62%
SE	R\$ 85.261.075,63	77	52%
SP	R\$ 3.455.855.630,00	4.471	83%
TO	R\$ 58.489.512,75	55	55%
Total Geral	R\$ 54.873.201.618,30	12.404	70%

PLANO EXECUTIVO

Diante os Dados Gerenciais apresentados, se buscará, no horizonte temporal compreendido entre os anos de 2024 e 2026, uma execução que alcance, minimamente, 9.000 (nove mil) imóveis a serem reavaliados e atualizados na base dos sistemas da SPU.

Esse volume representa 80% da carteira de imóveis defasados observados no levantamento de dados gerenciais, podendo ser alterada positivamente em caso de aumento de Staff dos grupos de execução – e-SPU, e regionais – e/ou evolução no procedimento avaliatório.

Para o ano de 2024, o foco é de que sejam realizados 3.000 RVR's, sendo 1.700 pelas regionais da SPU e 1.300 pelo e-SPU Avaliação.

Para tanto, partimos da premissa de que, em relação a totalidade no número de ações a serem propostas para o ano de 2024, não será aplicado qualquer aumento em relação às ações desempenhadas pelas regionais no âmbito da meta GIAPU do ano de 2023.

Assim, as ações de avaliação foram estabelecidas para cada regional focando em alcançar um volume de reavaliação que impacte o passivo de imóveis defasados, mas sem deixar de atender os programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU, de maneira que o número total de ações

planejadas a serem realizadas por cada regional não ultrapasse o quantitativo de ações realizadas por essa mesma regional no ano de 2023, conforme quadro a seguir.

UF	Ações superintendências 2023		PNAV 2024			
	Efetivo RVR	Efetivo total de ações	Reavaliação do passivo defasado	Programação de rotina	Total UF	Varição % meta UF (2023-2024)
AC	19	49	7	42	49	0%
AL	26	31	21	10	31	0%
AM	0	46	34	12	46	0%
AP	2	22	11	11	22	0%
BA	72	95	83	12	95	0%
CE	20	31	21	10	31	0%
DF	0	0	60	10	0	0%
ES	147	159	27	132	159	0%
GO	0	67	55	12	67	0%
MA	67	68	56	12	68	0%
MG	122	200	125	75	200	0%
MS	21	160	136	24	160	0%
MT	65	70	58	12	70	0%
PA	46	48	35	13	48	0%
PB	75	92	80	12	92	0%
PE	62	94	82	12	94	0%
PI	71	72	60	12	72	0%
PR	95	118	106	12	118	0%
RJ	16	69	57	12	69	0%
RN	136	140	102	38	140	0%
RO	0	9	5	4	9	0%
RR	22	32	20	12	32	0%
RS	30	39	29	10	39	0%
SC	284	297	190	107	297	0%
SE	135	139	64	75	139	0%
SP	63	147	140	7	147	0%
TO	44	50	36	14	50	0%
Tota	1640	2344	1700	714	2344	0%

O quantitativo de ações relativas à diminuição do passivo de imóveis defasados teve seu dimensionamento de forma a observar, principalmente, o desempenho da regional para o ano de 2023 na produção de RVR's e o seu volume total de imóveis defasados. Assim, regionais com passivo menor ou igual ao seu desempenho na produção de RVR's no ano de 2023 tiveram seu quantitativo

de ações de "Reavaliação do passivo defasado" dimensionado de forma a eliminar, já no ano de 2024, essas ocorrências.

Como exceção, temos a regional do Amapá - AP, onde foi identificada um baixo passivo de imóveis defasados, mas que teve no ano de 2023 um desempenho de apenas 2 (duas) RVR's, porém com boa execução nas demais ações de avaliação, 20 (vinte), que seriam o suficiente para zerar o passivo daquela regional.

Quanto aos imóveis vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU, que serão identificados ao longo do exercício, bem como as demais ações de rotina que envolvem a engenharia de avaliação, a CGCAV fará o monitoramento e controle contínuo para que, com as devidas orientações e pactuações com as Superintendências, as avaliações sejam priorizadas de modo a alcançar a capacidade de atendimento e a meta total pré-estabelecida.

Os imóveis pré-identificados como passivo defasado foram agrupados por SPU-UF no evento SEI "Planilha Imóveis pré-identificados UF's (40447203)", a partir do qual a regional deverá se basear para realização das suas ações de "Reavaliação do passivo defasado". Para tanto a estratégia a ser adotada, assim como os imóveis a serem atacados, para o alcance da meta de redução dos passivos ficará a cargo de cada regional, porém, destacamos que, conforme observado na qualificação dos dados extraídos da base de imóveis de uso especial, a adoção do RVR e o foco nos imóveis da tipologia "Terreno" deve se mostrar uma estratégia mais eficaz de se alcançar a meta.

Em paralelo à atuação das Superintendências, o e-SPU Avaliação também realizará ações com foco na diminuição desse passivo. Dada a elevada carga desses imóveis nas regiões do Distrito Federal - DF, Mato Grosso do Sul - MS, Rio de Janeiro - RJ, Rio Grande do Sul - RS e São Paulo - SP, a equipe da unidade virtual de avaliação atuará de forma concentrada em imóveis previamente selecionados dessas unidades.

Dada a escassez de servidores habilitados a realizarem avaliações de imóveis rurais, as avaliações dos passivos dessa natureza também ficarão a cargo da unidade virtual do e-SPU, para tanto foi realizada também uma seleção prévia desses imóveis e que levou em consideração, além da qualificação da base, a qualidade da informação referente a localização desses imóveis.

e-SPU Avaliação Urbano		e-SPU Avaliação Rural						Total		
DF	170	AL	11	ES	4	PA	3		RN	5
MS	30	AM	2	GO	3	PB	2	RO	29	
RJ	300	AP	2	MA	3	PE	3	RR	2	
RS	100	BA	21	MG	11	PI	2	RS	30	
SP	500	CE	16	MS	15	PR	3	SC	5	
Total	1100	DF	3	MT	10	RJ	5	SP	10	

Para serem contabilizadas como realizadas no âmbito do PNAV, as ações, além de materializadas no SEI com a elaboração da avaliação do imóvel, deverão ser registradas no formulário eletrônico de avaliação, disponível via endereço eletrônico <https://servicos-spu.economia.gov.br/>, seguida da sua devida atualização no SPIUnet.

Destacamos que a devida atualização da avaliação no SPIUnet é de fundamental importância para o alcance da meta proposta, assim, ainda que o servidor responsável pela avaliação não seja o cadastrador no SPIUnet, caberá a ele monitorar junto ao setor competente o devido cadastramento, devendo noticiar a CGCAV para suporte no monitoramento.

RISCOS

Os riscos se tratam das incertezas (positivas ou negativas) que, caso ocorram, afetarão algum dos objetivos do planejamento, sendo esses riscos qualificados pela probabilidade de ocorrência e pelo impacto que eles podem causar no andamento do projeto.

Para o presente plano foram mapeados 15 (quinze) riscos associados (SEI nº 40472087), dos quais destacamos 3 (três) principais que necessitarão de efetivo monitoramento:

- i. Paralisação ou atraso por baixa capacidade operacional, classificado como de média probabilidade e alto impacto;
- ii. Paralisação ou atraso por concorrência de demandas, classificado como de alta probabilidade e alto impacto;
- iii. Atraso ou não finalização por dificuldades sistêmicas de cadastramento e evidenciação contábil, classificado como de média probabilidade e alto impacto;

PERGUNTAS E RESPOSTAS A RESPEITO DO PNAV 2024-2026

1- O que é o PNAV?

R- Plano Nacional de Avaliação de Imóveis - PNAV, instância prevista no Regimento Interno da SPU, sob gestão da Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio - CGCAV, e execução compartilhada pelos setores envolvidos em todas as Superintendências do Patrimônio da União.

2- Qual objetivo Geral do PNAV 2024-2026?

R- Atualizar os valores dos imóveis cadastrados no SPIUnet para que alcance o Balanço Geral da União de forma mais realista, além de garantir efetividade aos programas e instrumentos de regularização/destinação de imóveis definidos pela SPU.

3- Qual o objetivo específico do PNAV 2024-2026?

R- De forma específica, o PNAV 2024-2026 será um importante e necessário instrumento de planejamento estratégico da SPU para o fomento e alcance do (a):

- a) atualização do BGU: imóveis com valores justos nos sistemas da SPU;
- b) suporte aos programas e instrumentos de regularização/destinação: imóveis regularizados ou destinados atendendo à política pública do patrimônio pela SPU;
- c) modernização sistêmica: indução ao SPIUnet em vias de implementação;
- d) rotina operacional: melhorias do cadastramento e controle de todas as Unidades Gestoras;
- e) elaboração de projetos: E-SPU, forças-tarefas, manuais e treinamentos; e
- f) atendimento as recomendações de auditorias: TCU e CGU.

4- O PNAV 2024-2026 será válido para três anos?

R- O PNAV inicialmente está dimensionado para o alcance do vigente ciclo de gestão, cuja meta estimada seja de atualização do passivo em 80% da base de imóveis desatualizados sob gestão da SPU, bem como todo programa e instrumento de regularização/destinação atendidos.

A estimativa baseia-se em condições apropriadas de recursos necessários ao seu alcance.

5- O que será contabilizado como meta do PNAV 2024-2026?

R- Serão contabilizados todas as ações relacionadas à avaliação de imóveis com destaque aos imóveis cadastrados no SPIUnet sob gestão da SPU (OC e Superintendências) que estejam desatualizados para fins contábeis e os que forem vinculados aos programas ou instrumentos de regularização/destinação da SPU. Sua contabilização para meta será anual.

6- O que se considera imóveis desatualizados para fins contábeis?

R- Imóveis cuja avaliação no SPIUnet tenha ocorrido em data posterior a 5 (cinco) anos conforme dispõe a IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022 e Portaria conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023.

Todavia, considerando que os imóveis avaliados em 2019 estarão expirados até 31 de dezembro de 2024, foram enquadrados, no âmbito do PNAV 2024-2026, como imóveis desatualizados aqueles cuja data de avaliação esteja cadastrada até 31 de dezembro de 2019, dessa maneira, se pretende promover uma manutenção proativa da validade da carteira de imóveis sob responsabilidade da SPU.

7- O que se considera imóveis vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU?

R- Os imóveis selecionados pela gestão (Órgão Central e Superintendências) a serem enquadrados em programas específicos de regularização/destinação ou instrumentos vinculados cuja atualização de valor seja necessária.

8- Há alguma preferência entre imóveis desatualizados para fins contábeis e os vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU?

R- Sim. Os imóveis identificados para instrumentos de regularização/destinação vinculados aos programas da SPU terão prioridade e de acordo com o caso específico, suas ações de avaliação poderão se enquadrar em laudo, RVR, revalidação ou homologação.

9- Há alguma preferência entre laudo e RVR para alcance do PNAV?

R- O valor justo é o que valerá para atualização contábil, sendo este proveniente de um laudo ou RVR (Portaria conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023). Considerando a escalabilidade e seu caráter mais simplificado, é preferida a modalidade RVR, exceto aos imóveis que, além da atualização contábil, venha a ter destinação onerosa específica conforme Art. 20 da IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022.

10- Como as metas de 2024 para o PNAV foram dimensionadas?

R- As metas foram dimensionadas às Superintendências e à unidade E-SPU Avaliação aos cuidados da CGCAV, com o foco na carteira imobiliária cadastrada sob gestão da SPU no SPIUnet, identificados como desatualizados e aos imóveis vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU. Considerando que os imóveis avaliados em 2019 serão expirados até 31 de dezembro de 2024, para o alcance da redução do passivo (imóveis desatualizados) serão considerados os imóveis cuja data de avaliação esteja cadastrada até 31 de dezembro de 2019.

11- Haverá aumento da meta PNAV 2024 em relação a GIAPU 2023 – indicador A?

R- Para a totalidade das Superintendências foi mantido o quantitativo realizado em 2023 como projeção para 2024. Para a unidade E-SPU Avaliação, estima-se um aumento de 300%.

A estimativa baseia-se em condições apropriadas de recursos necessários ao seu alcance.

12- Como é a composição da meta PNAV 2024 para as Superintendências?

R- Mantida a mesma quantidade de ações realizadas em 2023, a meta será destacada em dois agrupamentos de demandas:

I - Imóveis que forem vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU; e

II- Atualização do passivo (base desatualizada) e que serão pré-identificados pela CGCAV.

Exemplo:

“Superintendência X em 2023 produziu 50 ações (RVR, laudos, Revalidação, Homologação) de avaliação e possui um passivo de 100 imóveis desatualizados. Para 2024 será mantida a mesma totalidade de ações (50), porém assim distribuídas:

Poderão ser pré-identificados pela CGCAV (30) imóveis para atualização, o que resultará na diminuição do passivo para 70 imóveis em 2025 (100-30).

O saldo (20) de imóveis para meta, será dividido nas demais ações que surgem ao longo do exercício, com destaque para os imóveis que forem vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU.”

No decorrer do exercício, caso surja um número considerável de imóveis a serem destinados, os quantitativos serão redimensionados, respeitando a capacidade de suporte da Superintendência.

13- Como serão selecionados, pré-identificados, os imóveis a serem atualizados pelas Superintendências?

R- A CGCAV fará o devido monitoramento trimestral da carteira (base desatualizada) e, aliado ao planejamento estratégico da SPU, identificará os imóveis considerando entre outros: localização, classificação, tipologia, área, valor, data da avaliação.

14- As metas do PNAV 2024 (quantitativa e/ou qualitativas) poderão ser alteradas?

R- Sim. Considerando que os imóveis vinculados aos programas e instrumentos de regularização/destinação da SPU serão identificados ao longo do exercício, bem como as demais ações de rotina que envolve a engenharia de avaliação, a CGCAV fará o monitoramento e controle contínuo para que, com as devidas orientações e pactuações com as Superintendências, as avaliações sejam priorizadas de modo a atender a capacidade de atendimento e a meta total pré-estabelecida.

15- Quais etapas são necessárias para devida contabilização?

R- A contabilização será efetivada com a elaboração da avaliação do imóvel seguido de seu registro no formulário eletrônico de avaliação e a atualização no SPIUnet, ou cadastramento no SPUnet.

16- Do que trata o formulário eletrônico de avaliação?

R- Acessível por meio do endereço <https://servicos-spu.economia.gov.br/breve>, o formulário eletrônico de avaliação é a ferramenta de registro de ações de avaliação de imóveis das regionais da SPU, é por meio dele que a CGCAV acompanha e controla as metas do planejamento anual da SPU no âmbito da avaliação de imóveis.

As orientações quanto ao seu acesso e passo a passo para o registro de uma ação estão disponíveis no POP CGCAV nº12/2022, página 108 do evento SEI 32257275, processo 10154.166803/2020-88, também disponível na página da avaliação no site da SPU via link: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/pop-cgca-v-r4-2023>.

17- O cadastramento das informações oriundas da nova avaliação no Sistema é obrigatório aos imóveis selecionados (pré-identificados)?

R- Sim, ainda que o servidor responsável pela avaliação não seja o cadastrador no SPIUnet (cultura que será modificada com o SPUnet), caberá a ele monitorar junto ao setor competente o devido cadastramento, devendo noticiar a CGCAV para suporte no monitoramento.

18- Como proceder caso o imóvel avaliado pela Superintendência não esteja em sua Unidade Gestora?

R- Estima-se que estes casos serão exceção aos imóveis selecionados (pré-identificados) pela CGCAV, visto que o foco será nos imóveis desatualizados nas respectivas Unidades gestoras das Superintendências. Todavia, caso exista, deverá a respectiva Superintendência oficial a Unidade Gestora responsável, fornecendo a avaliação (RVR ou Laudo) e solicitando a imediata atualização no SPIUnet. Para tanto, há de noticiar a CGCAV para suporte no monitoramento.

19- Os imóveis avaliados pela CAIXA ou BB serão válidos para contabilização da meta PNAV?

R- Sim, nestes casos caberá o setor responsável na Superintendência registrar a avaliação no formulário eletrônico de avaliação, assim como atualizar a avaliação no Sistema da SPU, vide quesito 15.

20- Qual a atuação do e-SPU para o alcance do PNAV?

R- A unidade do E-SPU avaliação, sob gestão da CGCAV, será composta por servidores com dedicação exclusiva às atualizações da carteira da SPU (adoção do RVR), diminuindo o passivo que seria direcionado às Superintendências, além de ofertar o suporte e monitoramento necessário para o alcance das metas do PNAV.

21- Quais suportes serão ofertados pela CGCAV às Superintendências para o alcance da meta PNAV?

R- Além do Manual de Procedimentos Operacionais – Manual POP CGAV, já mencionado no quesito 16, o qual compila uma série de roteiros e detalhamentos de como proceder na execução das ações típicas da área de avaliação, também estão disponíveis na página da avaliação no site da SPU, <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao>, modelo e planilha de apoio para a elaboração de RVR, o manual de avaliação da SPU e as edições da Revista AvaliaSPU.

Ainda como suporte a execução das ações de avaliação em geral, estão disponíveis no SEI modelos de documentos relacionados as ações típicas de avaliação de imóveis tais como: Laudo de Avaliação, Relatório de Valor de Referência – RVR, Nota Técnica de Revalidação e Nota técnica de Homologação.

Ademais, a CGCAV realizará trimestralmente o acompanhamento das metas das regionais, de maneira a observar a eficácia da atuação da SPU-UF em alcançar os objetivos propostos e o seu impacto nas correções das distorções contábeis. Dessa maneira, poderão ser instituídas forças tarefas e outras ações de apoio aos trabalhos das regionais.

22- As metas PNAV são vinculadas ao teletrabalho?

R- Não existe vinculação entre o teletrabalho e a execução do PNAV, a estratégia a ser adotada para atacar a meta de redução dos passivos ficará a cargo de cada regional.

23- As metas PNAV farão parte da GIAPU 2024?

R- Caso o indicador “A” seja mantido como meta GIAPU em 2024, automaticamente tal indicador será perfeitamente correlacionado ao PNAV. Por outro turno, ainda que a meta GIAPU 2024 venha a ser alterada, permanecerão vigentes as metas do PNAV, incluindo sua gestão 2024-2026, objeto de monitoramento da CGCAV e prestação de contas aos Órgãos de controle.

24- Quais os indicadores de desempenho que serão monitorados pela CGCAV?

R – Indicador de eficácia: Quantidade de ações realizadas; indicador de eficiência: quantidade de ações em relação aos recursos utilizados; indicador de efetividade: impacto contábil e quantidade de imóveis destinados

25- Como atualizar ou cadastrar uma avaliação no SPIUnet?

R- Conforme descrito no item 21, o Manual POP CGCAV apresenta uma série de roteiros de execução das atividades típicas da avaliação de imóveis na SPU. Um desses roteiros se refere a atualização ou cadastramento de uma avaliação no SPIUnet. Se trata do POP 11/2020, “Atualização de Valores/Dados de Imóveis da União no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União – SPIUNET”, presente na página 103 do evento Sei 32257275, processo 10154.166803/2020-88, também disponível na página da avaliação no site da SPU via link: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/pop-cgcav-r4-2023>.

26- Como cadastrar as ações de atualização do passivo no Formulário eletrônico?

R – Conforme descrito no item 16, as ações de avaliação devem ser registradas no formulário eletrônico da SPU. As ações voltadas para a atualização do passivo devem ser registradas com “Motivo Avaliação” igual a “atualização contábil”, ressalvados os casos em que o imóvel listado como passivo tenha sua avaliação demanda para uma finalidade específica da regional, nesses casos deve prevalecer a motivação da área demandante, como por exemplo: A área de destinação de determinada SPU-UF solicita a avaliação de um imóvel identificado como passivo defasado para sua entrega, efetuada a avaliação do imóvel, a ação deverá ser cadastrada como “Motivo Avaliação” igual a “Destinação”.

Reforçamos que são esses registros, acompanhados da devida atualização da avaliação no SPIUnet, a fonte de acompanhamento e controle da CGCAV em relação a execução do PNAV e das demais ações de avaliação das regionais.

Destacamos que melhoramentos nos campos do formulário estão em processo de elaboração, e serão comunicadas no momento da sua implementação no sistema.

27- O que é o Relatório de Valor de Referência – RVR?

R – Conforme a IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022, Art. 17, § 1º e 2º, o RVR é caracterizado como uma avaliação simplificada, podendo se embasar em fotografias do processo ou outras fontes, uma vez que não é obrigatória a vistoria do imóvel avaliando, desde que adotada situação paradigma nos termos da NBR 14.653, e que deve ter seu resultado referenciado o mais próximo possível ao valor de mercado, podendo para isso se utilizar das plantas de valores genéricos do município, do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, da EMATER - Instituto de Assistência Técnica e Extensão Rural ou da SPU, desde que atualizadas, ou ainda, pesquisa de mercado de imóveis semelhantes, com tratamento de ao menos uma estatística descritiva.

28- Qual a aplicação do RVR?

R – Conforme estabelecido pela IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022, e pela Portaria conjunta STN/SPU nº 10, de 4 de julho de 2023, além de ser o instrumento apto a subsidiar as destinações não onerosas dos imóveis da União, o RVR é a modalidade de avaliação admitida para a reavaliação de imóveis e, assim como o laudo, determinação de seu valor justo para fins contábeis.

29- Como elaborar um RVR?

R – Todas as orientações quanto a elaboração do RVR foram disponibilizadas por meio de oficinas realizadas pela CGCAV, as quais se encontram disponíveis por meio do link: <https://encurtador.com.br/huNW8>. Além disso, a CGCAV atualizou seu documento modelo do SEI e disponibiliza planilha de apoio a elaboração do RVR em sua página no site da SPU acessível por meio do endereço <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao>.

30- Para a elaboração de um RVR é preciso seguir todo o rigor técnico exigido para um laudo de avaliação e estabelecido pela ABNT NBR 14.653?

R – Não. Conforme estabelecido pela IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022, o RVR é caracterizado como uma avaliação simplificada, contudo, sua modelagem utilizada pela SPU foi atualizada e substancialmente robustecida de fundamentação técnica, na qual se prioriza o lastreamento por pesquisa mercadológica, cujo valor de referência deve estar referenciado o mais próximo possível ao valor de mercado, com tratamento de ao menos uma estatística descritiva, assim, a ABNT NBR 14.653 deve ser usada como um referencial de metodológico técnica.

31- Quais as semelhanças e ente um laudo e um RVR?

R – Conforme estudo realizado por essa CGCAV e materializado no artigo “Valoração do patrimônio imobiliário da União: uma abordagem para sua melhor contabilização a ser evidenciada no balanço geral da união”, em termos de requisitos, as duas modalidades se comparam assim:

Requisitos	Laudo de avaliação	Relatório e valor de referência
Governança – aplicáveis à atualização cadastral para fins contábeis	Atende	Atende
Governança – lastreada em procedimentos técnicos normatizados	Atende	Atende
Procedimentos de excelência do profissional conforme item 5 da NBR 14653:1	Atende	Atende
Vistoria de bem avaliando conforme item 6.3 da NBR 14653:1	Atende	Dispensável
Coleta de dados conforme item 6.4 da NBR 14653:1	Atende: presencial e remoto	Atende: remoto
Metodologia avaliatória conforme item 6.6 da NBR 14653:1	Atende	Atende
Resultado da avaliação conforme item 6.8 da NBR 14653:1	Intervalos de valores mínimo e máximo	valor adotado
Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes conforme item 6.9 da NBR 14653:1	Atende	Atende
Especificação da avaliação conforme item 8 da NBR 14653:1	Atende	Atende parcialmente
Apresentação da avaliação conforme item 9 da NBR 14653:1	Atende	Atende
Metodologia avaliatória lastreada em tratamento estatístico e pesquisa mercadológica	Atende	Atende parcialmente
Verificação dos pressupostos nos modelos de regressão linear, conforme anexo A da NBR 14653:2	Atende	Atende parcialmente
Verificação dos pressupostos para a utilização de tratamento por fatores, conforme anexo B da NBR 14653:2	Atende	Atende parcialmente
Especificação de valor de terreno e benfeitoria para cadastramento e contabilização	Atende parcialmente	Atende
Produto	Valor de mercado	Valor de referência

32- Quais as metodologias de avaliação são aplicáveis ao RVR?

R – Todas as metodologias de avaliação presentes na ABNT NBR 14.6353 são aplicáveis ao RVR, desde o MCDDM, tanto por tratamento estatístico quanto por valores, até o método involutivo ou da renda, para tanto a norma deve ser utilizada como um referencial metodológico.

33- Quais profissionais ou servidores podem elaborar um RVR?

R – Qualquer servidor que tenha formação em Engenharia ou Arquitetura pode elaborar um Relatório de Valor de Referência, desde que seja classificado dentro de sua área de atuação. Caso o servidor seja ocupante de cargo que não exija a formação em Engenharia ou Arquitetura, para tal atividade há a necessidade de ocupar cargo em comissão compatível para o desenvolvimento dessa atividade.

34- Há necessidade de Homologação do RVR?

R – Não há necessidade de homologação de Relatório de Valor de Referência no âmbito da SPU e suas Unidades Regionais.