



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 2017, 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, maio de 2017

## SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Secretário:

**Sidrack de Oliveira Correia Neto**

## DEPARTAMENTO DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Diretor:

**Dinarte Antônio Vaz**

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:

**Atanasia Batista de Oliveira – Agente Administrativo/CGCAV**

**Charles Thomas Brindeiro – Engenheiro/CGCAV**

**Antônio Alves Ferreira Junior – Engenheiro/CGCAV**

**Terezinha de Jesus Pereira – Técnica de Nível Superior/CGCAV**

**Thiago Souza Nunes Rodrigues – Engenheiro/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, responsáveis pela instrução e execução direta dos processos referentes a tais atividades atribuídas à Secretaria do Patrimônio 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 atual Instrução Normativa nº 01/2014 se constata 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 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 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, 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 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 Secretaria 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, 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 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 se 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 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 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 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 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 expedita 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 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 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 SPUe 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:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

Veftp = 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 (Veftp) 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 (Veftp) 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 (Veftp) 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 (Veftp), 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 -  $V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão apenas de terrenos da União;  
e

II -  $V_{cdru} = [(Vau \times At) + (Ab \times CUB \times Kd)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$ , para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

$V_{cdru}$  = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

$Vau$  = 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.

$At$  = 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;

$Kr$  = coeficiente de redução de acordo com a faixa salarial, considerada até 09 (nove) salários mínimos;

$FX$  = 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;

$Ab$  = 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

$Kd$  = 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. 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 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; 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, laudêmios 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 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 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 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 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 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, 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 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:

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 no 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**  
Secretário do Patrimônio da União