

Avaliação de imóveis da União: Diretrizes e Procedimentos no compliance dos laudos.

Arqº Alexandre Marcolino Lemes

Analista de Infraestrutura (SPU)

Engº José Edival Moraes Filho

Analista de Infraestrutura (SPU)



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Secretaria do Patrimônio da União (SPU)



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



A Secretaria do Patrimônio da União - SPU é o órgão do **Ministério de Gestão e Inovação em Serviços Públicos responsável** pela gestão do Patrimônio da União.

Entre suas responsabilidades está a autorização para a ocupação dos imóveis públicos federais, estabelecendo diretrizes para alienação de imóveis, cessão onerosa ou gratuita, entre outras formas de destinação, objetivando a **melhor gestão deste patrimônio**.



MINISTÉRIO DA GESTÃO E
DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS

Bens da União

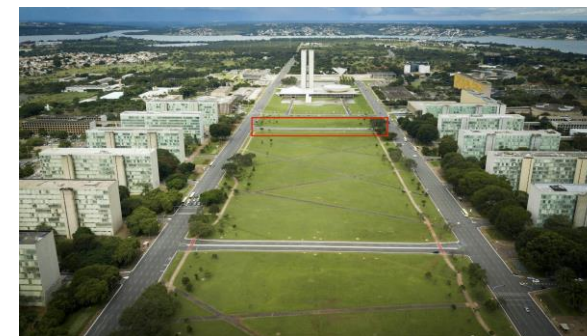
Bens de uso comum

São aqueles necessários à **coletividade**. Exemplos: os rios, as praças, as vias públicas e as praias.



Bens de uso especial

São os imóveis que se destinam à **execução de serviços administrativo**. Exemplo: **prédios de repartições públicas**.



Bens dominiais

Não **têm uma destinação específica**, podem ser disponibilizados inclusive para o uso privado, no entanto, requer **pagamento**. Exemplo: **Terreno de marinha**.

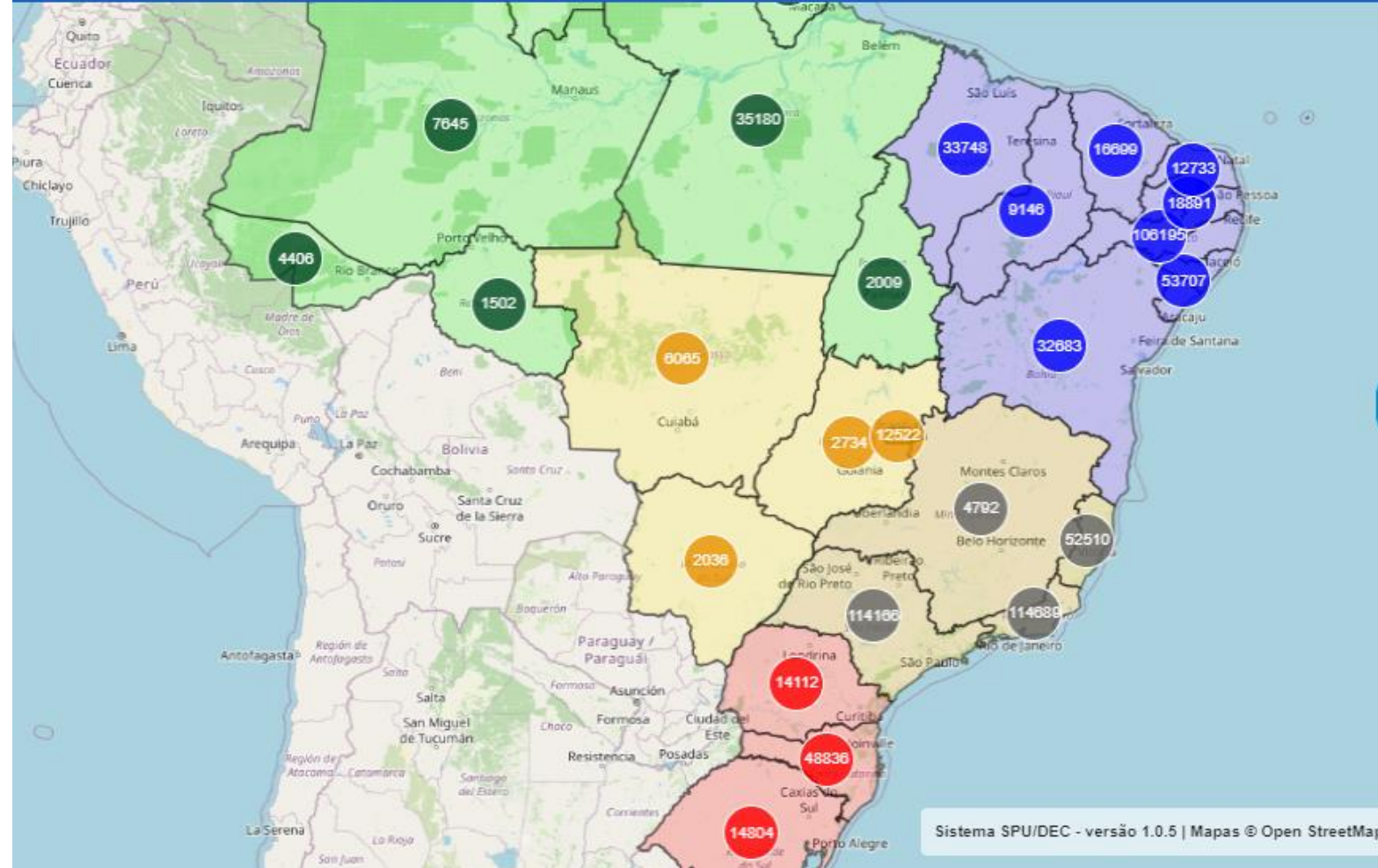
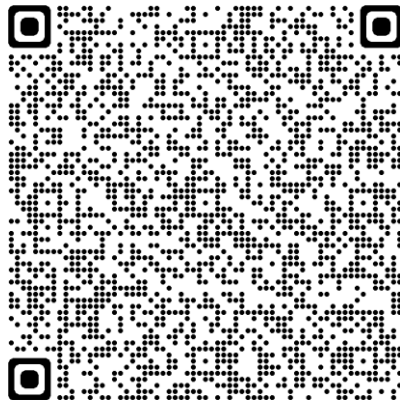


Bens da União



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Busca de Imóveis Federais disponível no site da SPU

Acervo Técnico da SPU



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



- ✓ Revista Avalia SPU
- ✓ Manual de Avaliação
- ✓ Curso na Enap
- ✓ SEMAV
- ✓ Instruções Normativas
- ✓ Acordos de Cooperação
- ✓ Experiência dos Servidores



Características Técnicas dos Imóveis Públicos

- ✓ **Gerador de Receita e Despesa** – Estudo de viabilidade e Processo Decisório
- ✓ **Função Social, Ambiental e Histórico - Cultural** – Instrumento de Políticas Públicas
- ✓ **Atualização do Balanço Geral da União** – Impacto no ambiente macroeconômico
- ✓ **Requer acompanhamento periódico** – Engenharia Diagnóstica.
- ✓ É necessário seguir **padrões contábeis internacionais**, para avaliação e reavaliação de ativos no Setor Público
- ✓ Valorar de **forma correta** os bens públicos, é um **desafio frequente** para os países, independente do grau de desenvolvimento da economia. Os imóveis públicos e a e da infraestrutura de transporte **não são alienados regularmente** e estão sujeitos a volatilidade dos preços de mercado

Finalidades e Objetivo do Laudo

Modalidade

Finalidade

Objetivo

Laudo de
Avaliação

- **Alienação** onerosa de domínio pleno, domínio direto ou domínio útil;
- **Aquisição** compulsória ou voluntária, quando onerosa;
- **Locação** e arrendamento de imóveis nas condições previstas;
- **Adjudicação**; e
- **Doação** com ou sem encargos de imóveis da União.

Valor de
mercado

Conceito de Homologação de Laudos

Lei nº 9.636/1998



Verificação de **conformidade** realizada pela SPU quanto às avaliações realizadas por terceiros, observando-se os preceitos obrigatórios da **ABNT- NBR 14.653** e suas **partes**, bem como ditames **normativos específicos** da **Administração Pública Federal**.



- ✓ Compatibilidade com a ABNT NBR 14.653
- ✓ Compatibilidade com os normativos
- ✓ Razoabilidade no processo e nas conclusões

Instruções Normativas da SPU



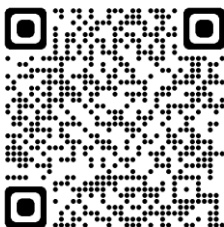
INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 43/2022

Estabelece os procedimentos gerais utilizados na alienação onerosa de imóveis da União, incluído o rito processual da Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI.



INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 67/2023

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.



Aplicabilidade da Homologação

Lei nº 9.636/1998



Revisão de Valores das Cobranças Patrimoniais

Os pedidos de **revisão de valor das cobranças patrimoniais** serão requeridos no portal de atendimento da SPU e devem conter **laudo de avaliação do imóvel elaborado por profissional habilitado** acompanhado de A.R.T.

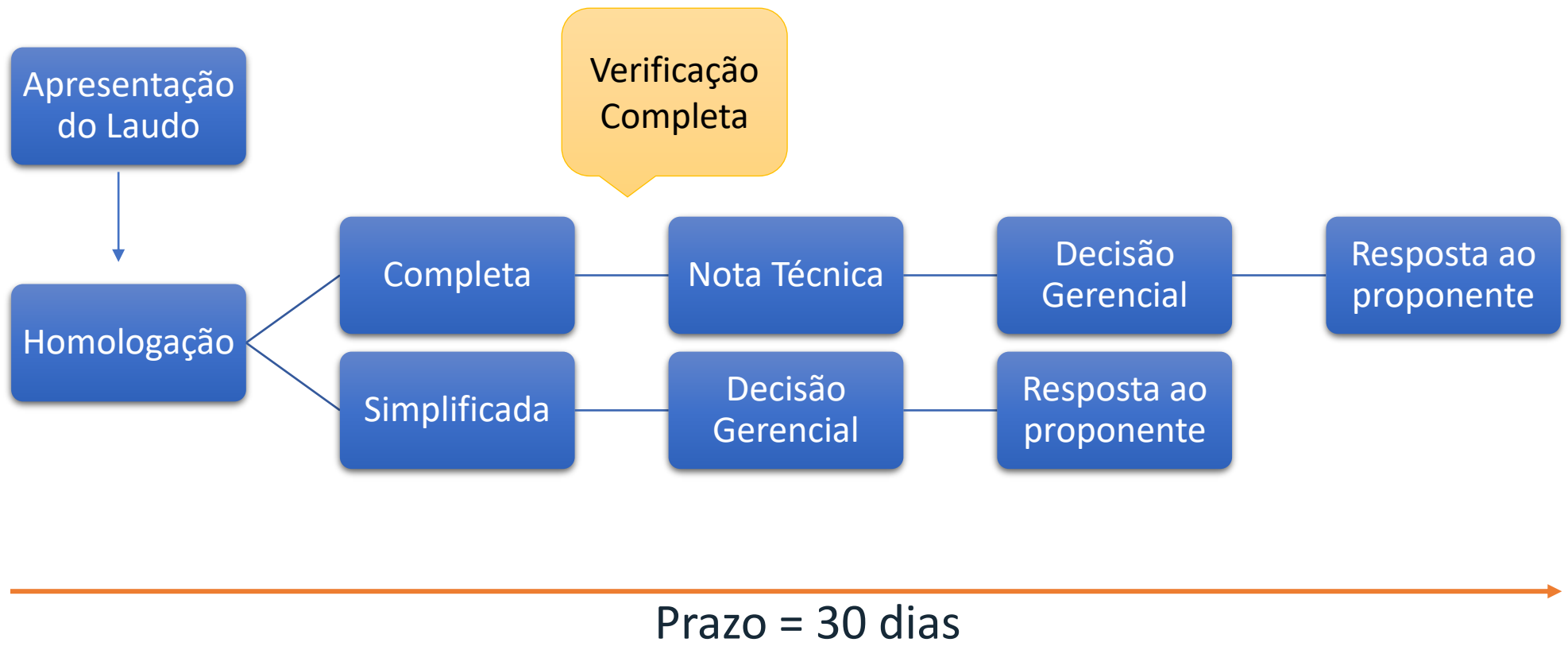


Proposta de Aquisição de Imóvel da União

Qualquer interessado **poderá apresentar** proposta de aquisição de imóveis da União que **não estejam inscritos em regime enfiteutico ou em ocupação**.
Se o imóvel não possuir avaliação dentro do prazo de validade, o interessado providenciará, a expensas dele, avaliação.
A homologação do Laudo não constituirá nenhum direito ao interessado, e a SPU **poderá desistir da alienação**.

Formas de Homologação

Fluxo do Processo



Homologação Simplificada



Características para tornar o imóvel elegível

- ✓ Imóveis de tipologia muito comum no mercado local
- ✓ Natureza Urbana
- ✓ Se terreno, $A_{\text{ter}} \leq 500 \text{ m}^2$
- ✓ Se terreno com benfeitorias, $A_{\text{ter}} \leq 500 \text{ m}^2$ e $A_{\text{benf}} \leq 200 \text{ m}^2$
- ✓ Se apartamento, $A_{\text{privativa}} \leq 200 \text{ m}^2$
- ✓ Se sala comercial ou loja, $A_{\text{privativa}} \leq 200 \text{ m}^2$.

O gestor pode optar pela homologação completa em qualquer caso

REALIZAÇÃO

Homologação Simplificada



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Requisitos do Laudo de Avaliação

- I – modalidade laudo completo da ABNT NBR 14.653;
- II - método comparativo, com tratamento científico;
- III - no mínimo, Grau II de fundamentação e precisão;
- IV - planilha eletrônica com dados da pesquisa, com link da oferta do imóvel ou contato do ofertante;
- V - relação dos elementos amostrais efetivamente utilizados no modelo;
- VI - não conter "outliers" ;
- VII – coeficiente de correlação $> 0,75$;
- VIII - correlação entre as variáveis independentes $< 0,80$
- IX - apresentar valor da estimativa de tendência central, juntamente com equação;
- X – apresentar o intervalo de valores admissíveis seguido do valor adotado pelo avaliador;

Homologação Completa

Pontos de Controle

- ✓ ✗ **Habilitação Profissional (PAI)**
- ✓ ✗ **Requisitos do Laudo de Avaliação**
- ✓ ✗ **Itens de verificação das Instruções Normativas**

Habilitação Profissional (PAI)

- ✓ **Registro no CREA ou no CAU** (Art. 2º, caput da Portaria nº 11.488 de 22/09/21).
- ✓ **Natureza do imóvel compatível com a área de formação e qualificação do profissional.** (Art. 2º, §1º da Portaria nº 11.488 de 22/09/21) .
- ✓ **No caso de profissional registrado no CREA, deverá estar ativo**, ou possuir visto, no respectivo conselho da UF. (Art. 2º, §3º da Portaria nº 11.488 de 22/09/21).
- ✓ **Ausência de conflito de interesse** conforme Art. 3º, §3º da Portaria nº 11.488 de 22/09/21.
- ✓ **Curriculum vitae** assinado pelo profissional avaliador conforme Art. 4º, I da Portaria nº 11.488 de 22/09/21.

Habilitação Profissional (PAI)



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



- ✓ **Declaração** do profissional contratado, e dos sócios se pessoa jurídica, de que não são servidores da SPU, nem seus parentes, conforme Art. 4º, II da Portaria nº 11.488 de 22/09/21.
- ✓ **Declaração** do profissional avaliador deverá **registrar**, como pressuposto, que o mesmo **não detém nenhum grau de parentesco com o interessado**, assim como **não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando**, 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 .

Requisitos do Laudo de Avaliação

- ✓ Conter os **intervalos de valores admissíveis**, independentemente do valor adotado pelo avaliador.
- ✓ Conter as informações mínimas conforme a ABNT NBR 14653-2 (**Laudo Completo**).
- ✓ **Priorizar o Método Comparativo** com a aplicação de tratamento científico dos dados, devendo ser justificado pelo avaliador em caso de impossibilidade de sua adoção.
- ✓ Buscar os **maiores graus de fundamentação e de precisão**, sendo recomendável, no mínimo, a pontuação de **Grau II**, devendo ser justificado pelo avaliador quando da impossibilidade de seu atingimento.

Requisitos do Laudo de Avaliação



Ser apresentados, em **formato compatível com o sítio eletrônico** de vendas da SPU, 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.



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 SPU.**

Requisitos do Laudo de Avaliação



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.



Conter relatórios originais dos **programas computacionais**.



Para os imóveis oriundos da extinta **RRFSA**, que contemplem terreno e benfeitoria, independentemente da metodologia utilizada, informar **separadamente o valor do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria**.



Ser apresentados com data de elaboração **não superior aos 60 dias** que antecedem a datada proposta.

Itens de Verificação – IN nº 43 – Anexo II

- ✓ Identificação do solicitante.
- ✓ Objetivo e a finalidade da avaliação.
- ✓ Identificação e a caracterização do bem avaliando.
- ✓ Verificação da metodologia utilizada e a sua justificativa.
- ✓ Especificação da avaliação quanto à indicação dos **graus de fundamentação e precisão** confirmando-os através das **tabelas** previstas da NBR 14.653.
- ✓ **Qualificação** legal completa e a(s) **assinatura(s)** do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.
- ✓ Verificação quanto ao **recolhimento da ART e / ou RRT**, excluídas as exceções previstas na legislação vigente.

Itens de Verificação – IN nº 43 – Anexo II



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



- ✓ Se por **Tratamento de Dados por Fatores**, deverá apresentar a sua **validação**, 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.
- ✓ Em caso de existência de "**outliers**" no modelo final adotado, deverá apresentar **análise de aceitação**.
- ✓ Se o coef. de **correlação** $< 0,75$ para os laudos de avaliação elaborados com a utilização de tratamento científico de dados de mercado, **deverá ser justificado**.
- ✓ 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

Itens de Verificação – IN nº 43 – Anexo II

- ✓ 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.**
- ✓ **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.
- ✓ Confirmação do **valor da estimativa de tendência central** na **equação apresentada.**
- ✓ **Identificação dos dados** de mercado **efetivamente utilizados** no modelo final adotado no laudo.

Itens de Verificação – IN nº 43 – Anexo II

- ✓ Verificação das informações dos dados que compõem a amostra (dados e variáveis), quanto à representatividade na explicação do comportamento do mercado quanto à:
 - ✓ Correta Identificação dos dados de mercado (fonte da informação, tipo de negociação, data de referência, principais características físicas, econômicas e de localização)
- ✓ 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.

Responsabilidade

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.

