



**MP**

**SPU**

28/09/00

ON-GEADE-001\*

**ASSUNTO:**

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE BENS IMÓVEIS DA UNIÃO OU DE SEU INTERESSE

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**

ART. 67 DO DECRETO-LEI Nº 9.760, DE 5 DE SETEMBRO DE 1946

**SUMÁRIO**

<b>1 OBJETIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>2 CAMPO DE APLICAÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>3 CONCEITUAÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>4 DESCRIÇÃO NORMATIVA</b> .....	<b>2</b>
4.1 Avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse .....	2
4.2 Níveis de rigor das avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse .....	3
4.3 Responsabilidade pelas avaliações.....	4
4.4 Banco de dados imobiliários.....	5
4.5 Planta Genérica de Valores – PGV	
0.....	5
4.6 Prazo de validade da avaliação.....	6
4.7 Vistoria .....	6
4.8 Cálculo dos valores de Domínio Pleno, Domínio Útil, Taxas de Ocupação, Foros, Laudêmio, Aluguéis, Arrendamentos, Multas e Retribuições por Permissão de Uso .....	6
4.9 Homologação .....	8
<b>5 DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>9</b>

\* Orientação Normativa aprovada pela Portaria nº 161, de 21.09.2001, publicada no Boletim de Pessoal e Serviço, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, nº 9.15, de 21.09.2001.

## **1 OBJETIVO**

A presente Orientação Normativa destina-se a estabelecer normas e procedimentos de avaliação e informação técnica de valor dos imóveis de propriedade da União ou de seu interesse.

## **2 CAMPO DE APLICAÇÃO**

Esta Orientação Normativa aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, suas Gerências Regionais e entidades conveniadas ou contratadas.

## **3 CONCEITUAÇÃO**

A avaliação, no âmbito da SPU, é um processo que visa estabelecer o valor mais provável de mercado de um determinado bem, considerando-se suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

## **4 DESCRIÇÃO NORMATIVA**

### **4.1 Avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse**

4.1.1 Serão realizadas, em conformidade com norma específica e com esta Orientação Normativa, as avaliações para fins de alienação, aquisição, locações, arrendamentos e as avaliações ou informações técnicas de valor elaboradas para fins de cálculo de retribuição por permissão de uso e para determinação de base de cálculo dos valores decorrentes de receitas patrimoniais, tais como taxas de ocupação, foros, laudêmios e multas previstas em lei.

4.1.1.1 Para a avaliação de bens imóveis atípicos, a equipe técnica da Gerência Regional terá autonomia para definir a melhor metodologia avaliatória e a melhor forma de apresentação, considerando as particularidades que influenciam no valor, com observância às disposições da presente ON, bem como às regulamentações da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na parte referente à matéria.

4.1.2 A avaliação e a informação técnica de valor serão sempre elaboradas para o imóvel como um todo, seja ele pertencente total ou parcialmente à União.

4.1.3 De forma geral, para efeito de determinação do valor final de um imóvel, as benfeitorias porventura existentes serão consideradas:

- a) na aquisição e alienação de imóveis pela União;
- b) no cálculo de laudêmios, multas e de retribuições por permissão de uso; observada a proporcionalidade correspondente à razão entre a área do terreno da União e a área do terreno total, levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes;
- c) no aforamento oneroso, nos casos previstos no art. 12 da Lei nº 9.636/98;

- d) na locação ou arrendamento;
- e) para fins cadastrais e contábeis;
- f) para fins de base de cálculo de seguro.

4.1.3.1 Quando o imóvel estiver situado em zona urbana de alta densidade de ocupação, antes de contabilizar as benfeitorias na avaliação, o avaliador deverá analisar a adequação das mesmas ao tipo de uso predominante e vocacional local e o aproveitamento efetivo em relação ao potencial estabelecido.

4.1.4 As avaliações e as informações técnicas de valor elaboradas devem ser regidas pelos seguintes documentos:

- a) normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial as NBR nºs 12.721, 5.676, 8.799, 8.951, 8.977, 8.976, 13.752 e 13.820;
- b) a presente Orientação Normativa.

4.1.5 O Manual de Avaliação da SPU (anexo a esta Orientação Normativa) e outras publicações técnicas pertinentes ao assunto servirão de fonte de consulta nos trabalhos avaliatórios.

4.1.5.1 O Manual de Avaliação da SPU deverá ser revisado sempre que se fizer necessário.

4.1.6 As avaliações para fins de alienação, aquisição, locação ou cessão onerosa e arrendamento só deverão ser realizadas mediante solicitação do Gerente Regional, Chefe de Setor da Gerência Regional de Patrimônio da União ou do Gerente de Área interessado.

4.1.7 Deverá constar dos laudos de avaliação e das informações técnicas de valor a finalidade para o qual foram efetuados.

4.1.8 As Gerências Regionais deverão fazer um controle seqüencial numérico, conforme nível de rigor e finalidade, dos laudos de avaliação e informação técnica de valor elaborados durante o ano.

4.2 Níveis de rigor das avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse

4.2.1 Deverá ser buscado o nível de maior rigor possível nos seguintes casos:

- a) aquisição e alienação onerosas de domínio pleno ou domínio útil (incluem-se permutas);
- b) locação, arrendamento e cessões sob a forma onerosa;
- c) locação e arrendamento de imóveis de terceiros que sejam de interesse da União;
- d) alienação mediante doação; e

e) remição.

4.2.1.1 O nível de rigor mínimo admitido nas avaliações mencionadas será o normal.

4.2.1.2 Não sendo atingido o nível de rigor normal, por absoluta falta de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

4.2.1.3 O laudo deverá conter, expressamente, o nível de rigor obtido.

4.2.2 Admite-se a avaliação expedita ou a informação técnica de valor nas seguintes situações:

- a) para obtenção de receitas patrimoniais classificadas como taxas de ocupação, foros, laudêmios e multas previstas em lei;
- b) quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para fazer constar dos contratos;
- c) para fins cadastrais e contábeis;
- d) na fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo de seguro;
- f) nas aquisições mediante doações com ou sem encargo;
- g) na permissão de uso;
- h) para cálculo de indenização por ocupação ilícita; e
- i) por transferência de domínio para fins de reforma agrária;

4.2.3 O nível de rigor a ser buscado, em casos não previstos, deverá ser definido pelo requisitante dos serviços, em conjunto com o profissional habilitado.

4.2.4 A avaliação em massa de imóveis feita a partir da Planta Genérica de Valores enquadra-se como expedita, conforme definição constante do item 3.2 da NBR nº 5.676.

### 4.3 Responsabilidade pelas avaliações

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

4.3.2 A Folha de Informação Técnica de Valores é uma manifestação escrita de valor do imóvel, devendo ser assinada por profissional legalmente habilitado e registrado pelo CREA, de acordo com a Lei nº 5.194, de 1966 e com as Resoluções nºs 205/71 e 218/73, do CONFEA.

4.3.3 À critério da Gerência de Área interessada, poderá ser exigido, na instrução processual, laudo de avaliação técnica com nível de rigor maior que o previsto.

#### 4.4 Banco de dados imobiliários

4.4.1 Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações e informações técnicas de valor, cada Gerência Regional deverá constituir um banco de dados imobiliários no âmbito de sua jurisdição, podendo ser utilizado para esse fim o serviço de terceiros, caso conveniente.

4.4.1.1 Os valores deverão ser expressos em moeda nacional e em UFIR ou outro indexador que o substitua.

4.4.2 A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta aos conselhos regionais de corretores de imóveis, Prefeituras, Cartórios, corretores locais, anúncios classificados em jornais, revistas e periódicos especializados e outras fontes pertinentes.

4.4.3 Deverão existir tantos bancos de dados quanto forem os tipos de imóveis (terrenos, apartamentos, casas, salas, pavimentos comerciais, lojas, galpões etc).

#### 4.5 Planta Genérica de Valores - PGV

4.5.1 O tratamento estatístico dos dados de mercado disponíveis deverá conduzir aos valores médios por metro quadrado de terreno, de forma a possibilitar a confecção ou atualização das Plantas Genéricas de Valores.

4.5.2 Os valores da PGV deverão ser atualizados por meio de pesquisa mercadológica, em cada exercício e sempre que se fizer necessário, em função de alterações significativas no mercado imobiliário.

4.5.2.1 Verificada a adequação da PGV à realidade do mercado imobiliário, não será promovida a atualização ou indexação de sua base.

4.5.3 Até que se promova a adequação tecnológica idônea ao controle e gerenciamento das informações contidas na PGV, cópia atualizada daquele documento deverá ser remetida anualmente, até o mês de março, pelas Gerências Regionais e entidades contratadas ou conveniadas para efetuar esse trabalho, para arquivo na Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação, acompanhando-se, quando for o caso, da justificativa da manutenção de seu valores.

4.5.3.1 Sempre que possível, a cópia deverá estar armazenada em meio magnético.

4.5.4 Na atualização anual deverão ser priorizados os municípios ou localidades que apresentarem maior potencial de arrecadação.

4.5.5 Se o valor do terreno não provier de Planta Genérica de Valores adotada pela SPU, deverá ser comprovada a sua determinação.

#### 4.6 Prazo de validade da avaliação

4.6.1 Terão validade por 6 (seis) meses as avaliações elaboradas para fins de transações onerosas tais como aquisições, alienações, locações, arrendamentos, cessões e remições, bem como nos casos de alienações mediante doação.

4.6.1.1 Caso a variação dos valores básicos usados na primeira avaliação, considerados em moeda estável, não ultrapassar 6% (seis por cento) acumulados no período, poderão ser revalidadas as avaliações que já tenham ultrapassado o período de validade mencionado.

4.6.2 As avaliações elaboradas para outros fins terão validade por 12 (doze) meses.

4.6.3 Em caso de alterações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual foram elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos acima fixados.

#### 4.7 Vistoria

4.7.1 Conforme a NBR nº 5.676, a vistoria do imóvel é atividade básica para todas as avaliações. Não sendo possível a realização da vistoria, o representante legal da unidade regional deverá justificar o fato e o trabalho do técnico caracterizar-se-á como uma informação técnica de valor para o imóvel e não como uma avaliação propriamente dita.

4.7.2 Na avaliação, quando se fizer necessário, o interessado deverá fornecer ou complementar dados técnicos sobre o imóvel, tais como plantas e memoriais descritivos devidamente datados e assinados por profissional habilitado, fotografias etc, visando a suficiente caracterização do bem.

4.8 Cálculo dos valores de domínio pleno, domínio útil, taxas de ocupação, foros, laudêmios, alugueis, arrendamentos, multas e retribuições por permissão de uso

4.8.1 Será adotado o valor de avaliação atual do imóvel como base para o cálculo das receitas patrimoniais; entretanto, se o valor declarado pelo interessado for superior ao valor de avaliação, será considerado o valor declarado para base de cálculo das receitas decorrentes.

4.8.1.1 Entende-se por valor atual aquele referido à data de elaboração do laudo de avaliação ou informação técnica.

4.8.1.2 Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto em casos excepcionais devidamente autorizados pela Gerência de Área interessada.

4.8.2 Nos Municípios onde a planta de valor venal dos imóveis abrangidos por sua jurisdição administrativa apresente equivalência com a realidade do mercado imobiliário local, será permitida a realização de cálculo de laudêmios e multas, tomando por base o maior dos valores apurados entre a compra e venda ou cessão de direitos e os valores venais do imóvel e da correspondente acessão ou benfeitoria, constantes em carnê de imposto predial e territorial urbano do correspondente exercício.

4.8.2.1 Incumbirá ao Gerente Regional de Patrimônio da União, após as pesquisas comparativas com a planta de valor venal do Município, autorizar no âmbito das Gerências Regionais a adoção do procedimento referido no item anterior, noticiando à Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação a autorização promovida, como condição de regularidade de seu ato.

4.8.3 Na alienação do domínio útil de terreno da União, seu valor será igual a 83% (oitenta e três por cento) do valor de mercado do domínio pleno, conforme prevê a legislação vigente.

4.8.3.1 Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo.

4.8.4 Na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor do terreno será igual a 17 % (dezessete por cento) do domínio pleno.

4.8.5 Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, o técnico deverá encontrar o valor de mercado do domínio pleno do terreno da União.

4.8.6 Para a determinação do valor de base para cálculo de laudêmos e multas previstas em lei, o técnico deverá encontrar o valor de mercado do domínio pleno do terreno da União, considerando as benfeitorias nele existentes.

4.8.7 A base de cálculo para determinação do valor da diferença de laudêmio, nos casos ainda existentes, originados pelo Decreto nº 95.760/88, art. 3º, será determinada por meio da adoção do valor da avaliação realizada pela SPU, e entidades conveniadas ou contratadas, no instante do conhecimento da ocorrência, consideradas as características atuais do imóvel, aplicando-se a correção monetária e acréscimos previstos no art. 5º, parágrafos 1º e 2º do referido Decreto.

4.8.7.1 As alterações e incrementos porventura efetuados no imóvel, quando perfeitamente identificáveis mediante documentação comprobatória, serão deduzidas do valor final.

4.8.7.2 Tendo havido modificações de cunho extrínseco, não serão efetuadas quaisquer alterações no valor final.

4.8.8 Nos casos de multas de transferência, onde o imóvel já tenha sido avaliado pela Gerência Regional, a base de cálculo da multa será a mesma da utilizada para o laudêmio recolhido, exceto nos casos da perda de validade da avaliação, quando se fará novo laudo.

4.8.9 Para o imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att), levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes.

4.8.9.1 Caso construídas as benfeitorias parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

4.8.9.2 A requerimento do interessado ou por iniciativa da própria SPU, devidamente justificado mediante apresentação de documentação idônea, as benfeitorias serão excluídas ou incluídas no cálculo, quando construídas na área alodial ou da União, respectivamente.

4.8.10 As áreas integradas por loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, adotando-se como data de referência para a abertura de novos registros patrimoniais, avaliações isoladas e exclusão de áreas afetadas ao uso comum do povo, ou uso comum, a data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.8.10.1 Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente as unidades serão avaliadas individualmente, quer estejam ou não vendidas.

4.8.10.2 Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis e não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

4.8.11 No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

4.8.12 Os valores de aluguéis e arrendamentos devem ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, preferencialmente, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado locativo.

4.8.12.1 Na falta de dados amostrais de aluguéis em número suficiente para que o avaliador possa avaliar o imóvel pelo método direto, esse poderá optar pelo Método da Renda ou até pelo Método Comparativo de Dados de Mercado de valor venal, aplicando-se-lhe um percentual a ser determinado conforme a situação de mercado.

4.8.13 Verificado que o Método da Renda melhor representa o valor de mercado de áreas situadas na região Pantaneira, na Amazônia Legal, nas Várzeas no Pará, nas orlas marítima e fluvial, em espelho d'água, em espaço aéreo, em gruta e nos casos de determinação de valor de retribuição pela permissão de uso ou cessão onerosas que venham a ser concedidas, deverá ser dada a preferência a essa Metodologia.

4.8.14 Os pedidos de revisão de valores concernentes ao imóvel feitos pelo interessado deverão ser fundamentados, para sua apreciação pela Gerência Regional.

4.8.14.1 Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel, deverão ser apresentados juntamente com o laudo de avaliação, pelo menos de nível de rigor normal, efetuado por profissional devidamente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART recolhida, ou acompanhados de documentação idônea à demonstração de eventuais incorreções, tais como, anúncios de venda ou transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência.

## 4.9 Homologação

4.9.1 Os laudos de avaliação técnica efetuados por terceiros, para imóveis da União ou de seu interesse, deverão ser submetidos à apreciação técnica da Gerência Regional ou da Gerência de Área responsável, para que sejam homologados quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

4.9.1.1 Prescindem de homologação os laudos elaborados por profissionais das Gerências Regionais ou Gerências de Área.

4.9.1.2 Deverão ser remetidas à Gerência de Área competente cópias das avaliações efetuadas para as transações que ultrapassem o equivalente a 1.000.000 (um milhão) de UFIR referentes a aquisição e alienação onerosas de domínio pleno ou domínio útil (incluem-se permutas) e 5.000 (cinco mil) UFIR, referentes a aluguéis, arrendamentos e cessões sob a forma onerosa e aluguéis e arrendamentos de imóveis de terceiros que sejam de interesse da União.

4.9.1.3 Os laudos necessários ao aforamento de áreas da União, abrangidos pelo art. 12, da Lei nº 9.636, de 1998, serão homologados pela SPU ou Caixa Econômica Federal, quando efetuados por terceiros, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

4.9.1.4 Os laudos elaborados por terceiros deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado e ser apresentados com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida.

4.9.2 Os laudos elaborados por terceiros para fins de determinação de valor de imóveis no exterior, deverão obedecer as normas técnicas aplicáveis no local de sua realização, devendo ser encaminhados à Gerência de Área interessada, acompanhados de sua tradução no vernáculo e de declaração firmada por outro técnico, para esse fim contratado pelo Órgão interessado, comprovando a observância das normas técnicas pertinentes.

4.9.2.1 A SPU, à vista do cumprimento das condições previstas no item anterior, promoverá sua homologação.

## **5 DISPOSIÇÕES GERAIS**

Esta Orientação Normativa entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as Instruções Normativas nºs 01/94, 01/95, 01/98 e demais disposições em contrário.

**MARIA JOSÉ VILALVA BARROS LEITE**  
Secretária do Patrimônio da União