

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, no art. 41, inciso IV, do Anexo I, do Decreto nº 8.189, de 21 de janeiro de 2014, na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979; e na Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, resolve :

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais Seção I Do Objeto e Conceitos

Art. 1º A avaliação de imóveis da União, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos nesta Instrução Normativa - IN, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

§1º Consideram-se imóveis de interesse da União aqueles de propriedade de terceiros, que mediante contrapartida onerosa sob qualquer título, a União pretenda utilizar.

§2º As avaliações no âmbito da SPU deverão estar em consonância com as seguintes referências normativas:

I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR nos 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002;

II - Legislação municipal referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990; e

V - Os procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.

§3º Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o §2º estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

§4º Esta Instrução Normativa aplica-se à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, suas Superintendências e entidades conveniadas ou contratadas.

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da SPU, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Parágrafo único. No âmbito da SPU, as avaliações de bens serão definidas por seu valor de mercado ou valor de referência.

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: Atividade desenvolvida por profissional habilitado e capacitado para identificar o valor de um bem imóvel, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade por meio de seu valor de mercado ou valor de referência;

II - arrendamento / locação: Contrato na qual a União usufrui ou cede o direito de uso e gozo de uma propriedade imobiliária para fins de exploração residencial ou comercial, por certo tempo, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira;

III - banco de dados imobiliários: Arquivo físico ou digital para armazenamento de informações do mercado imobiliário. O banco de dados deve armazenar dados associados a tipos de imóveis incluindo características como localização, metragem, quantidade de cômodos, áreas comuns, se possui vaga para estacionamento, etc. Deve-se conter ainda dados dos responsáveis pelas informações bem como a data da mesma;

IV - cálculo de valor de referência: Relatório técnico elaborado por profissional habilitado, para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

V - cessão: ato de destinação de imóvel da União para fins específicos, ao uso da administração ou de terceiros;

VI - ficha de cálculo de cessão: Documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de retribuição pelo uso de espaço físico em águas públicas, expedida pelo SIAPA;

VII - ficha de cálculo de laudêmio: Documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de laudêmio, expedida pelo SIAPA;

VIII - ficha de cálculo de valor: Documento de detalhamento de cálculo para se determinar o valor de referência em complementação ao Cálculo de Valor de Referência;

IX - laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

X - valor de mercado: É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Este valor de mercado sempre será oriundo de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653;

XI - valor de referência: É a quantia aceitável pela Secretaria do Patrimônio da União para referenciar o valor de um bem imóvel, determinada por profissional habilitado, numa data de referência. Este valor deverá ser oriundo de um Cálculo de Valor de Referência, no qual seja contemplada a Ficha de Cálculo de Valor - FCV, além das devidas ressalvas, pressupostos e fatores limitantes;

XII - vistoria: Atividade desenvolvida pela Secretaria do Patrimônio da União para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem imóvel e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam.

XIII- planta de valores genéricos: É a representação gráfica de uma localidade onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores de m² de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação.

Seção II Dos Objetivos e Finalidade

Art. 4º São objetivos da normatização das atividades de avaliação de imóveis no âmbito da União e de seu interesse, bem como da definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança pela utilização desses bens:

I - dotar de maior segurança jurídica, transparência, simplicidade e celeridade os atos e procedimentos de avaliação imobiliária;

II - auxiliar o controle eficiente e eficaz dos imóveis da União;

III - possibilitar a consolidação dos parâmetros objetivos das avaliações de imóveis da União e daqueles de seu interesse; e

IV - contribuir para o uso racional dos recursos públicos.

Art. 5º A avaliação de imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos para cobrança pela utilização desses bens será realizada para fins de:

I - adjudicação;

II - alienação de domínio pleno ou útil;

III - aquisição compulsória ou voluntária;

IV - atualização de valor patrimonial;

V - dação em pagamento;

- VI - cessão gratuita ou onerosa;
- VII - locação e arrendamento de imóveis da União, sob administração da SPU;
- VIII - permissão de uso;
- IX - aforamento e sua remição;
- X - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;
- XI - elaboração das plantas de valores genéricos - PVG;
- XII - indenização por ocupação ilícita;
- XIII - transferência de domínio para fins de reforma agrária;
- XIV - fixação de custo de benfeitorias para fins de seguro; e
- XV - locação de imóveis de terceiros pela SPU.

Seção III Das Competências

Art. 6º As competências da Secretaria do Patrimônio da União, distribuídas por sua unidade central e superintendências, na execução das atividades de avaliação dos imóveis da União e de seu interesse, bem como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens, deverão observar o Regimento Interno da SPU.

Parágrafo único. Para a competência específica do Conselho de Avaliadores da SPU observar-se-á a Portaria nº 111, de 10 de abril de 2014, ou a que vier substituí-la.

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do Órgão Central ou das Superintendências e mediante autorização expressa destes, ser realizadas:

- I - pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;
- II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;
- III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e
- IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União cedidos sob regime de arrendamento pelas Forças Armadas, cabendo à SPU homologá-las.

Art. 8º Não compete à SPU a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

I - locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e indireta para utilização própria;

II - aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta;

III - locação ou o arrendamento previstos no inciso III do art. 19 da Lei nº 9.636/98; e

IV - cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração.

Parágrafo único. A critério da Secretaria do Patrimônio da União poderá ser feita avaliação patrimonial para as hipóteses acima elencadas.

CAPÍTULO II

Das Avaliações de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse

Seção I

Da Elaboração, Apresentação e Modalidades das Avaliações

Art. 9º O valor de mercado será determinado por meio de laudo de avaliação, o qual deverá atender às prescrições contidas na NBR 14.653 e suas partes.

Art. 10. O laudo de avaliação deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU e de matrícula quando elaborado por técnicos da SPU.

§1º Os laudos elaborados pelos técnicos da SPU estão dispensados da apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica-ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

§2º Os laudos elaborados por terceiros deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e deverão observar os procedimentos previstos na Seção VI do Capítulo IV desta IN.

Art. 11. O valor de referência será determinado pelo Cálculo de Valor de Referência, que contemplará a FCV, bem como as devidas ressalvas, pressupostos e fatores limitantes.

Art. 12. O Cálculo de Valor de Referência deverá ter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no CREA ou CAU.

Parágrafo único. O Cálculo de Valor de Referência deverá ser elaborado por profissional habilitado da SPU, ou homologado pela Superintendência quando da sua realização por terceiros.

Art. 13. Para a identificação do valor do imóvel, independentemente da modalidade adotada, cada avaliação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

II - objetivo e finalidade da avaliação;

III - identificação e caracterização do bem avaliado;

IV - levantamento fotográfico;

V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;

VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e

VII - data da elaboração do laudo e assinatura do responsável.

§ 1º A documentação dominial/cartorial do imóvel e a planilha de identificação dos dados de mercado deverão, sempre que possível, ser anexadas à avaliação.

§ 2º No laudo de avaliação, quando realizado no modelo completo, deverão constar as informações mínimas necessárias conforme disposto na NBR 14.653.

§ 3º Na impossibilidade de serem incluídos os anexos e informações mencionadas neste artigo, o avaliador deverá consignar as devidas justificativas no item "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" da avaliação.

§ 4º Os laudos com utilização do tratamento por fatores só serão permitidos desde que, obrigatoriamente, atendam ao disposto no item B.1.1 do Anexo B da NBR 14.653-2.

Art. 14. As modalidades de avaliação de imóvel utilizados no âmbito da SPU serão:

I - Laudo de Avaliação; e

II - Cálculo de Valor de Referência.

Seção II Da Aplicação das Modalidades

Art. 15. A aplicação das modalidades das avaliações no âmbito da SPU será definida conforme a finalidade da avaliação.

Art. 16. O Laudo de Avaliação será exigido para as seguintes finalidades:

I - aquisição compulsória e voluntária, bem como alienação de domínio pleno ou domínio útil, quando onerosa;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV- aforamento e sua remição;

V - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VI - adjudicação;

VII - indenização por ocupação ilícita; e

VIII - doação com ou sem encargo.

Art. 17. O Cálculo de Valor de Referência será utilizado para as seguintes finalidades:

I - aquisições compulsória e voluntária, quando não onerosas;

II - obtenção de receitas patrimoniais tais como: taxas de ocupação, foros, laudêmios e multas previstas em lei;

III - quaisquer formas de cessões gratuitas, inclusive entregas e cessões sob regime de aforamento gratuito, para constar em contratos;

IV - fixação do custo de reprodução de benfeitorias, para fins de cálculo de seguro;

V - transferência de domínio para fins de reforma agrária;

VI - avaliação em massa de imóveis feita a partir da Planta de Valores Genéricos; e

VII - multas previstas no art. 3º, §5º, do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Art. 18. Qualquer alteração na aplicação das modalidades de avaliação previstas nesta seção deverá ser devidamente justificada pelo avaliador e autorizada pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

Seção III Dos Procedimentos Gerais

Art. 19. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, ainda que este pertença parcialmente à União.

Parágrafo único. Nos casos onde o imóvel e/ou a benfeitoria não estiverem integralmente em área da União, deverão ser aplicadas sobre os valores globais das avaliações dos imóveis as cotas proporcionais de acordo com a legislação vigente.

Art. 20. Os valores das benfeitorias deverão ser considerados nas avaliações nos seguintes casos:

I - aquisições compulsória e voluntária, bem como nas alienações;

II - locação e arrendamento de imóveis;

III - dação em pagamento;

IV - doação com ou sem encargo, a depender da especificidade do caso;

V - aforamento e sua remição, nos casos previstos no art. 12 da Lei nº 9.636/98;

VI - no cálculo de laudêmios;

VII - cobrança pela utilização dos bens da União, quando se enquadrar em condição específica, determinada por portaria de cessão onerosa;

VIII - adjudicação;

IX - atualização de valor patrimonial; e

X - para fins de base de cálculo de seguro.

Art. 21. As Superintendências deverão manter um controle numérico sequencial das avaliações elaboradas durante o ano, conforme a finalidade e modalidade.

Parágrafo único. Até que se promova a implantação de sistema informatizado de controle e gerenciamento das avaliações, cada Superintendência deverá trimestralmente, enviar ao Departamento de Caracterização do Patrimônio - DECAP, as folhas de rosto das avaliações conforme Anexo II da Portaria nº 149/2013.

Seção IV Dos Requisitos Técnicos

Art. 22. São requisitos desejáveis para os laudos de avaliação no âmbito da SPU:

I - coeficiente de correlação de no mínimo 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado;

II - dados de mercado contemporâneos obtidos até no máximo 04 (quatro) anos;

III - grau II de fundamentação para a especificação dos laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado.

Parágrafo único. A critério da SPU, os requisitos mínimos poderão ser pré-combinados por meio de condições específicas no caso de laudos de avaliação de uso restrito.

Art. 23. Deverão ser buscados os maiores graus de fundamentação e de precisão do valor estimado para a elaboração dos laudos.

Art. 24. As modalidades previstas na Seção II deste capítulo deverão ser observadas quando da elaboração dos laudos de avaliação.

§1º Não sendo atingidos os requisitos mínimos previstos no art. 22 desta IN por insuficiência de dados de mercado, o avaliador consignará o fato, devidamente justificado, em seu laudo de avaliação.

§2º No Laudo deverá constar a tabela de enquadramento da pontuação atingida, conforme a especificação da metodologia utilizada.

Art. 25. Para os casos não previstos nesta IN, a especificação das avaliações deverá ser definida pela SPU, em entendimento com a entidade externa demandante e com a empresa ou profissional terceirizado, quando for o caso.

Art. 26. Por decisão das Superintendências do Patrimônio da União e, conforme a importância ou valor do imóvel, na instrução processual poderá ser exigido laudo de avaliação com nível de especificação maior do que o previsto na Seção IV deste capítulo.

Seção V Da Responsabilidade Técnica

Art. 27. No âmbito da SPU, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens imóveis serão realizadas por servidores ocupantes de cargos ou funções de Engenheiro, em suas diversas especialidades, Arquitetos, Geólogo ou Geógrafo, ou equivalentes, devendo-se observar o disposto na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e as Resoluções pertinentes do conselho específico.

Seção VI Do Prazo de Validade das Avaliações

Art. 28. As avaliações terão os seguintes prazos de validades, contados a partir da data de sua realização:

I - 06 (seis) meses os laudos de avaliação para fins de aforamento e venda, conforme os artigos 12 e 24, VII, da Lei nº 9636, de 15 de dezembro de 1998; e

II - 12 (doze) meses para as demais finalidades.

§1º Nos casos específicos afetos as cessões e PVG, os prazos de validade deverão obedecer aos seus ritos específicos, observando-se inclusive suas cláusulas contratuais.

§2º os valores cadastrados no SPIUnet não serão aceitos quando os bens forem alienados como contrapartida financeira.

Parágrafo único. Para fins contábeis, o prazo de validade e métodos de avaliação dos imóveis da União cadastrados nos sistemas corporativos da SPU serão determinados por portaria específica a ser publicada.

Art. 29. As avaliações poderão ser revalidadas por igual período se, ao final do prazo de validade previsto nos incisos I e II, do art. 29 desta IN, a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados em seu período original.

§1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por profissional habilitado.

§2º Na elaboração das notas técnicas para revalidação de imóveis, no âmbito da SPU, deverão ser analisados, no que couber:

- I - dados amostrais dispostos nos laudos;
- II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III - a existência de imóveis similares ofertados; e
- IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§3º Caso a análise seja baseada na variação de índices oficiais no período mencionado, recomenda-se que os mesmos sejam utilizados em conjunto, ou seja, adotando-se a média dos índices selecionados.~

§4º É recomendável analisar os seguintes índices oficiais:

- I - Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC;
- II - Índice de preço ao Consumidor Amplo - IPCA;
- III - Índice Geral de Preços Médio - IGPM;
- IV - Índice Nacional da Construção Civil - INCC; e
- V - Índice FIPE ZAP.

§5º A revalidação da avaliação implica, necessariamente, na confirmação de seu conteúdo, inclusive do valor originalmente determinado que não sofrerá alterações.

Art. 30. Em caso de oscilações significativas de mercado, as avaliações efetuadas, independentemente da finalidade para a qual foram tenham sido elaboradas, poderão ser revistas antes do término dos prazos acima fixados.

CAPÍTULO III

Dos Parâmetros Técnicos de avaliação para cobrança pela utilização dos Bens Imóveis da União

Seção I

Da Cessão de Espaços Físicos em Águas Públicas

Art. 31. Para determinação do valor da cessão de estruturas náuticas de interesse econômico ou particular e de uso misto em espaços físicos em águas públicas deverá ser observada a Portaria SPU nº 404, de 28 de dezembro de 2012, ou a que vier substituí-la.

Seção II

Da Cessão de Espaços Físicos em Terras Públicas

Art. 32. Para determinação do valor da cessão de uso onerosa de áreas dominiais ou de uso comum do povo da União, com fins de implantação e exploração de empreendimentos de interesse econômico ou particular será considerada a equação:

I - $V_{cuo} = V_{eftp} \times A \times 0,02$ onde:

II - V_{cuo} = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais;

III - V_{eftp} = Valor do espaço físico em terras públicas dominiais ou de uso comum do povo em reais por metro quadrado;

IV - A = Área de utilização privativa do espaço físico em terras públicas federais, em metros quadrados.

§1º O valor do espaço físico em terras públicas (V_{eftp}) será obtido na Planta de Valores Genéricos - PVG, na base de dados do SIAPA, tomando-se como referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel.

§2º Nas áreas rurais o valor do espaço físico em terras públicas (V_{eftp}) poderá ser obtido da Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ou do município se houver.

§3º Quando não for possível o cadastramento de trecho específico o valor do espaço físico em terras públicas (V_{eftp}), a critério da Superintendência do Patrimônio da União, será obtido por meio da adoção da média dos valores dos trechos de logradouro do município onde se localiza a estrutura, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA, ou por meio de laudo de avaliação elaborado conforme a NBR 14653.

§4º Nos casos em que a licitação seja exigível, o valor mínimo estipulado para o certame será definido nos termos do caput e dos parágrafos anteriores deste artigo.

§5º As cessões que possibilitarem o uso misto, caracterizado pelo uso do imóvel, em parte pelo uso econômico ou privado e, em outra parte possibilite o acesso e uso, franco e irrestrito da população em geral ou para uso de entes públicos em atividades não econômicas, serão caracterizadas com cessão em condições especiais, descontando-se no cálculo do preço público, a área reservada ao uso público.

Seção III

Da Cessão Onerosa para Terrenos Afetados por Linhas de Transmissão e Distribuição de Energia Elétrica

Art. 33. Para a determinação do valor da cessão onerosa para as Linhas de Transmissão e Linhas de Distribuição deverá ser observada a Portaria Interministerial MP/MMA/MME nº 37, de 3 de fevereiro de 2014, ou a que vier substituí-la.

Seção IV

Da Permissão de Uso

Art. 34. As permissões de uso terão o valor calculado de acordo com a Portaria SPU nº 1, de 03 de janeiro de 2014, ou a que vier substituí-la.

Seção V

Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

Art. 35. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será calculado considerando as seguintes equações:

I - $V_{cdru} = [V_{au} \times A_t] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$, para a concessão apenas de terrenos da União;

II - $V_{cdru} = [(V_{au} \times A_t) + (A_b \times CUB \times K_d)] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$, para a concessão de terreno e benfeitoria da União.

Onde:

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

V_{au} = valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação ou Cálculo de Valor de Referência quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União.

A_t = área da terra ocupada, em metros quadrados; 0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio;

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

F_X = fator extra que poderá aumentar ou diminuir o valor do bem, considerando a especificidade do bem avaliando, devendo estar contido entre 0,50 e 2,00, sendo fundamentado pelo setor de caracterização das Superintendências do Patrimônio da União.

A_b = área em metro quadrado da benfeitoria da União ocupada em metros quadrados;
 CUB = custo unitário básico, em reais por metro quadrado, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON adequado às características da benfeitoria e a data de referência;

K_d = coeficiente de depreciação referenciada pela tabela de Roos-Heideck, conforme vistoria de caracterização pela SPU.

Parágrafo único. As alíquotas do coeficiente de redução (K_r) correspondem ao enquadramento da faixa salarial limitadas a 09 (nove) salários mínimos, e será utilizada quando for o caso, e conforme abaixo:

I - 0,20 - quando se tratar de cessionário com renda mensal até 6 (seis) salários mínimos;

II - 0,40 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 6 (seis) e 7 (sete) salários mínimos;

III - 0,60 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 7 (sete) e 8 (oito) salários mínimos;

IV - 0,80 - quando se tratar de cessionário com renda mensal entre 8 e 9 (nove) salários mínimos; e

V - 1,00 - quando se tratar de cessionário com renda mensal acima de 9 (nove) salários mínimos.

Seção VI
Do Domínio Útil, Domínio Pleno,
Taxa de Ocupação, Foros e Laudêmios

Art. 36. Para o cálculo das receitas patrimoniais será adotado como base o valor atual cadastrado no SIAPA ou mediante avaliação do imóvel, conforme cada caso.

§1º Na hipótese de o valor declarado ou valor base de cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI informado pelo interessado ser superior ao valor de avaliação, será considerado o primeiro para base de cálculo das receitas decorrentes, sendo que neste caso a diferença de valor deverá ser depurada para identificação e correção das causas que propiciaram a diferença.

§2º O valor atual será aquele referido à data de vigência da avaliação conforme art. 28 desta IN.

§3º Não serão efetuadas avaliações pretéritas, exceto nos casos de determinação dos valores de laudêmio e de multa de transferência, onde a base de cálculo será o valor do imóvel na época da lavratura do título de transferência, aplicando-se a atualização monetária prevista em lei, e nos casos excepcionais devidamente autorizados pelo Superintendente do Patrimônio da União.

Art. 37. O valor do domínio útil de terreno da União, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do valor de mercado do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 103, §2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Parágrafo único. Se o terreno avaliado for parte da União e parte alodial, a avaliação será realizada para o imóvel como um todo, conforme art. 19 desta IN.
Art. 38. Para a determinação do valor na remição do foro (venda do domínio direto), quando autorizada, o valor considerado será igual a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

Art. 39. Para a determinação do valor de base para cálculo de taxas de ocupação e foros, considerar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União.

Art. 40. Para a determinação da base para cálculo do laudêmio previsto em lei observar-se-á o valor do domínio pleno do terreno da União considerando as benfeitorias nele existentes, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei no 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Art. 41. Para a determinação do valor de imóvel parcialmente da União e parcialmente alodial, a proporcionalidade (r) a ser adotada corresponde à razão entre a área do terreno da União (Atu) e a área do terreno total (Att), levando-se em consideração, quando for o caso, as benfeitorias existentes.

§1º Nos casos de benfeitorias localizadas parcialmente na área de terreno da União será adotada a proporcionalidade referida.

§2º As informações a respeito da localização das benfeitorias em área alodial ou da União, constantes dos registros da SPU, poderão ser revistas e corrigidas por requerimento do interessado, devidamente justificado, mediante apresentação de documentação comprobatória ou por iniciativa da própria SPU.

Art. 42. Na inexistência de Registro Individualizado no Cartório de Imóveis, as áreas que integram loteamentos e condomínios devem ser consideradas globalmente, excluindo-se as áreas afetadas ao uso comum do povo.

§1º Somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente as unidades serão avaliadas individualmente, ainda que não estejam vendidas.

§2º Para os empreendimentos já registrados no Cartório de Registro de Imóveis e não regularizados perante a SPU, as unidades serão também avaliadas individualmente.

Art. 43. No caso específico de condomínio, o imóvel será avaliado como um todo (área privativa, acrescida da área comum), e a cada unidade corresponderá parcela proporcional a sua fração ideal em relação à área da União.

Art. 44. Para a fixação dos valores de laudêmio deverá ser utilizada a Ficha de Cálculo de Laudêmio - FCL, expedida pelo SIAPA.

Seção VII Dos Arrendamentos e Locações

Art. 45. Os valores das locações e arrendamentos deverão ser fixados de acordo com o mercado imobiliário local, por meio de laudo de avaliação.

§1º Para avaliação desses bens deverá ser utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado locativo.

§2º Mediante justificativa do avaliador poderá ser adotada outra metodologia prevista na NBR 14.653 e suas partes.

CAPÍTULO IV Dos Procedimentos Gerais Seção I Da Vistoria Técnica

Art. 46. A vistoria é uma atividade fundamental para a avaliação, visando caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

Art. 47. Não sendo possível a realização da vistoria, o técnico responsável deverá justificar na avaliação.

Seção II Do Banco De Dados

Art. 48. Com o objetivo de fornecer subsídios para as avaliações, cada Superintendência do Patrimônio da União promoverá a construção de um banco de dados imobiliários no âmbito de sua circunscrição, cujos valores deverão ser expressos em moeda nacional.

Art. 49. A coleta de dados relativos ao valor do imóvel far-se-á por meio de pesquisa de mercado, mediante consulta a:

I - corretores de imóveis;

II - prefeituras;

III - cartórios;

IV - corretores locais;

V - anúncios classificados em jornais;

VI - revistas e periódicos especializados; e

VII - outras fontes pertinentes.

Seção III Da Planta De Valores Genéricos- PVG

Art. 50. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter atualizada a PVG para fins de aferição de valor e cobrança em função da utilização dos bens imóveis da União em sua base cadastral.

§1º Os dados necessários para a atualização da PVG deverão ser obtidos da seguinte forma:

I - junto aos Municípios e ao Distrito Federal para as áreas urbanas por meio de PVG municipal ou distrital; e

II - junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, para as áreas rurais por meio de planilhas referenciais de preços de terras.

§2º Na inexistência da PVG municipal/distrital e dos preços da terra fornecido pelo INCRA, ou estando estas informações destacadas como defasadas pela SPU, a atualização da PVG deverá ser feita pela respectiva Superintendência, na qual deverão ser priorizados os municípios de maior base cadastral da União ou aqueles que notoriamente sejam afetados por grandes projetos de infraestrutura que culminem na alteração de seu mercado imobiliário.

§3º Será considerado defasado o valor que comprovadamente esteja aquém dos valores praticados pelo mercado imobiliário local, quando confrontados com a indicação

valorativa dos cadastros do SIAPA, oriundos da PVG municipal ou distrital ou pelo preço da área rural indicada pelo INCRA.

Art. 51. A elaboração ou atualização da PVG inicia-se com o envio do relatório preliminar ao Departamento de Caracterização do Patrimônio - DECAP devidamente autorizado pelo respectivo Superintendente do Patrimônio da União.
§1º Cada relatório preliminar deverá conter:

I - caracterização do mercado imobiliário;

II - levantamento e análise da PVG municipal/distrital e dos preços das terras fornecido pelo INCRA;

III - proposição de universo e de metodologia de atualização da PVG; e

IV - percentuais ou valores médios sugeridos para atualização.

Art. 52. Na elaboração ou atualização da PVG por equipe própria, cada Superintendência deverá adotar como metodologia:

I - tratamento estatístico de dados de mercado disponíveis, de modo a conduzir aos valores médios atualizados por metro quadrado de terreno; ou

II - adoção de índice oficial, de modo a corrigir monetariamente a variação de preços praticados pelo mercado, observando-se o art. 29, §4º desta Portaria.

Art. 53. Os relatórios preliminares serão analisados pelo DECAP, podendo resultar em novas orientações.

Parágrafo único. Independente do relatório preliminar, a Unidade Central, aos cuidados do DECAP, poderá sugerir antecipadamente o universo de atualização e os percentuais ou valores de atualização, em observância das políticas específicas afetas ao tema.

Art. 54. Após análise do DECAP, cada Superintendência fará as devidas complementações onde couber para homologação da PVG, seguido da elaboração de um relatório final que deverá ser mantido em arquivo físico e digital nas Superintendências do Patrimônio da União para eventuais consultas e auditoria.

Art. 55. Após a homologação da PVG pelo Superintendente do Patrimônio da União, as Superintendências deverão encaminhar ao DECAP o edital para publicação, contendo o respectivo percentual ou valor médio do(s) municípios(s), ou logradouro(s).

§1º No envio do edital, as Superintendências deverão indicar o dia para publicação e o jornal de grande circulação local onde se pretende publicar.

§2º A publicação será feita em prazo máximo de até 2 (dois) meses antes da 1ª cota ou cota única referente ao pagamento de foro e taxa de ocupação.

§3º Além da providência contida no §2º, a Superintendência do Patrimônio da União deverá dar ampla publicidade ao processo de atualização da PVG, buscando formas alternativas de divulgação.

§4º O processo de publicação e alimentação da PVG no SIAPA deverá obedecer aos demais ritos necessários, convenientes a cada exercício sendo definido pelos departamentos competentes, a considerar a emissão prévia, entre outros.

Art. 56. Após a publicação da elaboração ou alteração da PVG, as Superintendências providenciarão as inserções dos valores atualizados/corrigidos diretamente no SIAPA.

Art. 57. Nos municípios ou logradouros onde a PVG apresente equivalência com a realidade do mercado imobiliário local, não será promovida atualização ou indexação de sua base.

Seção IV Dos Trechos Específicos da Planta de Valores Genéricos - PVG

Art. 58. O procedimento de cadastramento de novos trechos ou de atualização de trechos isolados da base cadastrada na PVG poderá ser feito de forma isolada, mediante realização de análise acurada pela respectiva Superintendência quanto à sua afetação por cessões que culminem em empreendimentos com forte exploração comercial.

§1º Constatada a conveniência e oportunidade da União em promover a cessão onerosa de área específica e verificada a necessidade de sua atualização do valor cadastrado na PVG, efetuar-se á o cadastramento do trecho específico da área a ser cedida.

§2º Para atribuição do valor do metro quadrado do terreno, a Superintendência do Patrimônio da União deverá observar o impacto e a relevância do empreendimento no entorno de forma a garantir que estes valores obedeçam na maior proximidade a média dos valores praticados pelo mercado, e torne justificável a valoração do trecho específico dissociado dos valores dispostos nos trechos contíguos.

§3º Quando constatado a necessidade de cadastramento de trecho específico, seu valor atribuído será o de mercado ou o de referência conforme disciplinado nesta IN.

Seção V Da Revisão de Valores

Art. 59. Os pedidos de revisão de valores concernentes ao imóvel, feitos pelo interessado, deverão ser fundamentados para sua apreciação pela Superintendência do Patrimônio da União.

Parágrafo único. Não serão aceitos, no âmbito das Superintendências, o recebimento de requerimentos de revisão de valores desacompanhados do respectivo Laudo de Avaliação conforme NBR 14.653 e suas partes, elaborado por profissional devidamente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT recolhida, ou de documentação idônea que

fundamentem eventuais revisões, tais como anúncios de venda ou transações efetivadas de imóveis semelhantes na área de influência.

Art. 60. Os pedidos que façam referência ao valor fixado para o imóvel deverão ser analisados pela área técnica responsável de cada Superintendência de forma a verificar se os valores cadastrados na base da SPU estão compatíveis com o praticado no mercado.

Art. 61. Após análise do pedido de revisão de valores, a Superintendência comunicará sua decisão ao interessado que poderá, no prazo de 10 (dez) dias, interpor recurso ao Secretário do Patrimônio da União.

Seção VI Da Homologação

Art. 62. As avaliações de imóveis efetuadas por terceiros deverão ser submetidas à apreciação da área técnica da Superintendência do Patrimônio da União para que subsidie o respectivo Superintendente quanto à homologação das mesmas, em observância das normas técnicas pertinentes.

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por técnico habilitado de modo a observar o enquadramento do laudo analisado no que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou os disposto nesta Instrução Normativa, bem como a orientação da SPU vigente para o tema.

§ 2º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente quanto à homologação do laudo de avaliação, devendo-se analisar, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:

I - a identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o serviço;

II - o objetivo e finalidade da avaliação;

III - a identificação e caracterização do bem avaliando;

IV - a verificação da metodologia utilizada e sua justificativa;

V - a especificação da avaliação quanto à indicação dos graus de fundamentação e precisão atingidos, confirmando-os quando couber;

VI - a qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação;

VII - a conferência da validade do laudo em observância às orientações vigentes da SPU;

VIII - a verificação quanto ao recolhimento da ART;

IV - a verificação quanto ao tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitação do campo de arbítrio e intervalos de confiança, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado; e

X - a confirmação do valor determinado na equação apresentada.

§ 3º Independente da homologação da SPU, o valor atribuído é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pelo laudo.

Art. 63. Prescindem de homologação da SPU:

I - as avaliações efetuadas por servidores habilitados da Superintendência do Patrimônio da União;

II - as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III - as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

IV - as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

V - as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União.

Art. 64. As avaliações necessárias ao aforamento de áreas da União, abrangidas pelo art. 12, da Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998, quando efetuadas por terceiros, serão homologadas pela SPU ou Caixa Econômica Federal, incumbindo tal encargo a quem tenha contratado os correspondentes serviços.

CAPÍTULO V Das Disposições Gerais

Art. 65. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 66. Ficam revogadas as Instruções Normativas nos 01/94, 01/95, 01/98, a ON-GEADE-004 e as demais disposições em contrário.