

Revogada pela Instrução Normativa nº 43, de 31 de maio de 2022

PORTARIA Nº 19.837, DE 25 DE AGOSTO DE 2020

~~Regulamenta os critérios e procedimentos de homologação dos laudos de avaliação de imóveis da União ou de seu interesse, quando realizados por terceiros.~~

~~O SECRETÁRIO DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos arts. 102 e 181 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, e considerando o disposto nos §§ 7º, 8º e 12 do art. 11-C, no § 2º do art. 11-D, no § 5º do art. 23-A e no § 1º do art. 24-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:~~

~~Art. 1º Regulamentar os critérios e procedimentos de homologação dos laudos de avaliação de imóveis da União ou de seu interesse, quando realizados por terceiros.~~

~~Parágrafo único. A regulamentação de que trata o caput observará o disposto nos §§ 7º, 8º e 12 do art. 11-C, no § 2º do art. 11-D, no § 5º do art. 23-A e no § 1º do art. 24-C, todos da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.~~

~~Art. 2º Nas situações previstas em lei, as avaliações de imóveis da União ou de seu interesse, quando efetuadas por terceiros, deverão ser homologadas pelo Superintendente do Patrimônio da União da Unidade da Federação onde o imóvel encontra-se situado ou pela autoridade responsável da Unidade Gestora à qual o imóvel está vinculado.~~

~~§ 1º Os imóveis avaliados, consubstanciados em laudo de avaliação, serão submetidos à apreciação para análise técnica da respectiva Superintendência ou Unidade Gestora, de forma a recomendar tecnicamente o ato da homologação.~~

~~§ 2º A manifestação da Superintendência do Patrimônio da União ou Unidade Gestora na qual o imóvel esteja vinculado deverá ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento do laudo.~~

~~Art. 3º A homologação do laudo de avaliação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União se efetivará a partir da verificação do cumprimento das normas aplicáveis e aquelas previstas nesta Portaria, na medida em que a definição do valor do imóvel avaliado é responsabilidade exclusiva do profissional que elaborou o laudo de avaliação.~~

~~Art. 4º Os laudos de avaliação para análise com vistas à homologação devem ser apresentados na modalidade completa, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável, conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT-NBR 14.653.~~

~~Parágrafo único. Os laudos de avaliação com vistas à homologação deverão:~~

~~I - conter as informações mínimas conforme o item 10.1 da NBR 14653-2;~~

~~II - atender os requisitos dos parágrafos 1º ao 3º do artigo 5º desta Portaria;~~

~~III - conter, no que couber as informações previstas no Anexo I desta Portaria; e~~

~~IV - ser apresentados em formato PDF para o corpo do laudo e formato .XLS para os elementos da amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final.~~

~~Art. 5º A recomendação técnica com vistas à homologação deverá ser realizada por profissional habilitado, com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, devendo ser feita por intermédio de Nota Técnica, 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 a instrução Normativa nº 05, de dezembro de 2018 – instrução normativa de avaliação da SPU ou normas que vierem a substituí-las:~~

~~§ 1º A Nota Técnica específica será elaborada a fim de subsidiar o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da Unidade Gestora quanto à homologação da avaliação, devendo ser analisados, independentemente da metodologia adotada, os seguintes aspectos:~~

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

~~II – objetivo e a finalidade da avaliação;~~

~~III – identificação e a caracterização do bem avaliando;~~

~~IV – verificação da metodologia utilizada e a sua justificativa;~~

~~V – 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 – qualificação legal completa e a(s) assinatura(s) do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;~~

~~VII – verificação quanto ao recolhimento da ART ou RRT;~~

~~VIII – conferência da avaliação em observância às orientações vigentes da SPU, dentre elas:~~

~~apresentação do gráfico "preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;~~

~~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;~~

~~em caso de existência de "outliers" no modelo final adotado, deverá apresentar análise de aceitação;~~

~~se o coeficiente de correlação for inferior a 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado;~~

~~caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,80, deverá apresentar justificativas; e~~

~~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.~~

~~IX – 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; e~~

~~X – confirmação do valor da média estimativa na equação apresentada.~~

~~§ 2º A verificação das informações dos dados que compõem a amostra (dados e variáveis), quanto à representatividade na explicação do comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido, deverá ser realizada de forma a conferir a confiabilidade e a adequabilidade dos dados quanto à:~~

~~I – correta identificação dos dados de mercado (fonte da informação, localização, tipo de negociação, data de referência, principais características físicas, econômicas e de localização);~~

~~II – existência de pelo menos uma foto de cada dado de mercado, de forma a demonstrar se o dado da amostra possui semelhança com o imóvel objeto da avaliação (localização, situação, destinação, grau de aproveitamento, e as características físicas e econômicas); e~~

~~III – identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final adotado no laudo.~~

~~§ 3º Em caso de diferenças relevantes entre os elementos da amostra e o avaliando, essas devem ser adequadamente tratadas no modelo adotado (14653-2:2011 item 8.2.1.3).~~

~~§ 4º Ainda que alcançados os incisos observados nos §§ 1º e 2º, caso verifique-se a existência de conclusões irrazoáveis e desproporcionais latentes no laudo, a área técnica responsável deverá proceder pelo indeferimento da homologação, devendo para tanto solicitar esclarecimentos complementares, os quais devem ser inseridos no respectivo processo, observando as orientações seguintes:~~

~~a) a comunicação e a solicitação de esclarecimentos, acompanhados de cópia da análise realizada, serão enviados ao interessado, que disporá de prazo de 30 (trinta) dias para apresentar resposta ao comunicado;~~

~~b) recebida a resposta, esta deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, ser analisada pela área técnica responsável, a qual recomendará ao Superintendente ou autoridade da unidade gestora responsável o aceite aos esclarecimentos ou à ratificação do indeferimento; e~~

~~c) a Superintendência ou Unidade Gestora responsável comunicará sua decisão final ao interessado acompanhada de cópia da última análise realizada. [Revogado pela Portaria nº 812, de 31 de janeiro de 2022](#)~~

~~§ 5º As constatações de irrazoabilidades e desproporções no laudo devem se ater às questões objetivas, afastando-se de interpretações subjetivas, as quais são de responsabilidade do autor do laudo.~~

~~§ 6º As constatações que versem sobre suspeita de manipulação de dados estatísticos no laudo devem ser comprovadas por estudo técnico, consubstanciada em nota com toda memória de cálculo e documentos comprobatórios anexos, realizado pela área técnica da unidade gestora responsável, guardando a possibilidade do contraditório, observando as orientações previstas no § 4º.~~

~~§ 7º A Nota Técnica para subsidiar o respectivo Superintendente ou autoridade responsável da Unidade Gestora quanto à homologação da avaliação deverá obedecer ao modelo padrão estabelecido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI.~~

~~Art. 6º Para os fins a que se refere essa portaria no atendimento do art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, é vedada a avaliação por empresas especializadas cujos sócios sejam servidores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive.~~

~~Parágrafo único. No laudo de avaliação apresentado, como pressuposto da isenção necessária para a sua produção, o profissional avaliador deverá declarar, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal, que não há conflito de interesse na elaboração do laudo de avaliação.~~

~~Art. 7º Fica dispensada de homologação as avaliações realizadas por banco público federal ou empresas públicas, nos termos do art. 11-C, § 8º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.~~

~~Art. 8º Fica revogado o art. 67 da Instrução Normativa nº 05, de 28 de dezembro de 2018.~~

~~Art. 9º Esta Portaria entra em vigor em 1º de outubro de 2020.~~

FERNANDO ANTON BASUS BISPO

ANEXO I

MODELO – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(Identificar com máxima exatidão o endereço do bem avaliando)	
Finalidade:	(Informar o instrumento que será subsidiado pelo laudo, ex: Aquisição/compra de imóvel etc.)
Solicitante:	(Informar a qualificação do solicitante de forma resumida, ex.: Interessado xyz)
Objetivo:	(Informar o foco na determinação do valor, ex.: valor unitário, valor de mercado de venda, etc.)
Proprietário:	(Informar o proprietário atual do imóvel)
Normas utilizadas:	(Ex: NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018)
Método utilizado:	(Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico)
Responsáveis técnicos:	(Informar o técnico responsável seguido do cargo pelo qual ocupa e ou formação com o respectivo número de registro do CREA ou CAU)
Data:	(Xx/xx/xxxx)
Processo	(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO			
Enquadramento:	<i>(Informar o grau de fundamentação e precisão)</i>		
Valor adotado:	<i>(Ex: R\$ 1000,00 (mil reais))</i>		
Valor mínimo:	<i>(Ex: R\$ 800,00 (Oitocentos reais))</i>		
Valor médio:	<i>(Ex: R\$ 1000,00 (mil reais))</i>		
Valor máximo:	<i>(Ex: R\$ 1500,00 (mil e quinhentos reais))</i>		
Liquidez:	<i>(Ex: Baixa liquidez)</i>		
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL			
Tipo de Imóvel:	<i>(Informar se é urbano ou rural)</i>		
RIP:	<i>(Solicitar junto à Superintendência do Patrimônio da União ou unidade gestora)</i>		
Matrícula:	<i>(Informar a matrícula do imóvel)</i>	Cartório: <i>(Informar o cartório de registro do imóvel)</i>	
Endereço:			
Bairro:			
Município		UF:	
GEP:			
Posição geográfica:	<i>(Latitude / Longitude em graus decimais)</i>		
Descrição Sintética do Imóvel:	<i>(Descrição do bem de forma a caracterizá-lo. Ex.: O bem avaliando trata-se de apartamento inserido em imóvel multifamiliar composto por edifício de seis pavimentos dotado de guarita, elevador, garagem privativa, interfone e jardim paisagístico. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação Na área externa, o edifício possui uma idade aparente de 30 anos com estimativa de vida útil de 65 anos...etc.)</i>		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO			
Índice fiscal:	<i>(Solicitar junto ao município no qual o imóvel é situado)</i>		
Formato:	<i>(Ex: Retangular, trapezoidal...)</i>		
Dimensões:	Área Total (m ²):		
	Área Total da União (ATU) (m ²):		
	Testada Principal (m):		
	Profundidade Equivalente (m):		
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:		
	Fundos:		
	Lado direito:		
	Lado esquerdo:		
Situação:	<i>(Ex: meio de quadra, mais de uma frente, encravado, vila, etc.)</i>		
Topografia:	Plano (→)	Mesmo nível logradouro (→)	Requer corte (→)
	Acidentado (→)	Abaixo do logradouro (→)	Requer aterro (→)
	Inclinado (→)	Acima do Logradouro (→)	Outro (→) _____
Superfície:	Ex: seco, brejoso, inundável, etc		
Características do Logradouro:	Infra-estrutura Urbana	Pavimentação (→)	Iluminação Pública (→)
		Rede Pluvial (→)	Passei (→)
		Rede Elétrica (→)	Guias/Sarjetas (→)
		Rede de Água (→)	Telefone (→)
		Rede de Esgoto (→)	TV a Cabo (→)
		Gás encanado (→)	Outro (→) _____
	Serviços Públicos e Comunitários	Escola (→)	Comércio (→)
		Posto de Saúde (→)	Rede Bancária (→)
		Segurança (→)	Área de lazer (→)
		Transporte coletivo (→)	Coleta de lixo (→)

	Usos predominantes	Residencial unifamiliar (→)	Comercial (→)
		Residencial multifamiliar (→)	Industrial (→)
		Misto (→)	Outro (→) _____
Outras informações:			
CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS			
Descrição Sintética:	Descrição da benfeitoria de forma a caracterizá-la. Eventuais observações a seu respeito não feitas na síntese de avaliação técnica.		
Edificação:	Área coberta padrão (m ²):		CUB:
	Área coberta de padrão diferente (m ²):		Classificação:
	Área descoberta (m ²):		Fonte:
	Área equivalente de construção (m ²):		Data:
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m ²):		
Tipo	Apartamento (→)	Loja (→)	Prédio (→)
	Garagem (→)	Galpão (→)	Sala comercial (→)
	Casa geminada (→)	Casa isolada (→)	Conjunto comercial (→)
Divisão interna:	Salas _____	Copa/Cozinha _____	Quartos _____
	Sanitários _____	WC/Empregada _____	Suítes _____
	Sacada _____	Área de Serviço _____	Quarto empregada _____
Uso:	Residencial (→)	Comercial (→) Industrial (→)	Misto (→)
Estrutura:	Concreto (→)	Metálica (→) Alvenaria (→)	Madeira (→)
Cobertura	Laje (→)	Telha de Barro (→) Fibro-Cimento (→)	Metálica (→)
Padrão:	Alto (→)	Normal (→) Baixo (→)	Popular (→)
Revestimento da fachada:	Reboco/Pintura (→)	Cerâmico (→) Mármore/Granito (→)	Vidro (→)
Pisos:	Cimento (→)	Cerâmico (→) Mármore/Granito (→)	Taco/Tábua (→)
Forros:	Laje (→)	Madeira (→) Gesso (→)	PVC (→)
Esquadrias:	Ferro (→)	Madeira (→) Alumínio (→)	Vidro (→)
Tabela de ROSSHEIDECKE – Estado de conservação:	1 – Novo (→)		1,5 – Entre novo e regular (→)
	2 – Regular (→)		2,5 – Entre regular e reparos simples (→)
	3 – reparo simples (→)		3,5 – Entre reparos simples e importantes (→)
	4 – Reparos importantes (→)		5,0 – Sem valor (→)
Idade Aparente:			
Ano do Habite-se			
Vida Útil:			
Nº de Pavimentos:			
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:		
	Descobertas:		
Situação Atual:	Ex: Ocupado, invadido, etc		
Instalações e Equipamentos:	Quadra de esportes (→)	Playground (→)	Gás Central (→)
	salão de festas (→)	Elevadores (→)	Subestação (→)

	Ar condicionado Individual (→)	Ar condicionado central (→)	Escada Rolante (→)
	Piscina (→)	Gerador próprio (→)	
Observações:			
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES			
<p><i>(Para realização do trabalho avaliatório, recomenda-se que a documentação referente ao imóvel a ser avaliado esteja disponível. Na ausência de tais informações, caberá ao avaliador descrever os fatores limitantes e ressalvas assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e fatores limitantes)</i></p> <p>Ø 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</p>			
DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
<p><i>(Vias de regra o diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez. A finalização de tal descritor apontar de forma resumida: liquidez baixa, média ou alta; desempenho de mercado recessivo, normal ou aquecido; quantidade de oferta de bens similares baixa, média ou alta. Caso julgue necessário, o presente laudo poderá se valer de anexo quando for grande o volume de informações)</i></p>			
MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO			
<p><i>(Informar a metodologia utilizada, que no caso será a comparativa de dados de mercado, seguido das complementações que o avaliador julgar necessárias, tais como descrevendo as técnicas e/ou softwares utilizados)</i></p>			
ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA			
Parcela do terreno:	<i>(Caso o método utilizado não apresente a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria utilizar esse espaço para estimá-las)</i>		
Parcela da benfeitoria:	<i>Caso o método utilizado não apresente a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e benfeitoria utilizar esse espaço para estimá-las)</i>		
ENCERRAMENTO			
<p><i>(Além das informações mínimas conforme o item 10.1 da NBR 14653-2, os laudos deverão conter ainda os seguintes anexos:</i></p> <p><i>ANEXO I: Relatório Estatístico – Regressão Linear;</i></p> <p><i>ANEXO II: Croqui de localização do imóvel avaliando;</i></p> <p><i>ANEXO III: Elementos da amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final;</i></p> <p><i>ANEXO IV: Relatório Fotográfico do Avaliando;</i></p> <p><i>ANEXO V: Documentação do imóvel – Matrícula RGI)</i></p>			
RESPONSABILIDADE TÉCNICA			
Responsável:	nome	Assinatura	CREA/CAU:

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.