



**LAUDO DE AVALIAÇÃO 874/2022**



<b>Endereço:</b>	Avenida Tocantins Qd 01 Lt 08 - Setor Central - Goiânia/GO. Cep: 74.015-005
<b>Finalidade:</b>	Atender documento SEI 29976794 do processo 19739.151743/2022-64.
<b>Solicitante:</b>	TRE/GO
<b>Objetivo:</b>	Determinar o valor de mercado do imóvel.
<b>Proprietário:</b>	Terceiros
<b>Normas utilizadas:</b>	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018
<b>Método utilizado:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico
<b>Responsável técnico:</b>	Gaspar Santana Bezerra - Engenheiro
<b>Data:</b>	07/12/2022
<b>Processo</b>	19739.151743/2022-64

**RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

<b>Enquadramento:</b>	Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III.
<b>Valor adotado:</b>	R\$ 635.000,00 (Seiscentos e trinta e cinco mil reais)
<b>Valor mínimo:</b>	R\$ 565.847,02 (Quinhentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e sete reais e dois centavos)
<b>Valor médio:</b>	R\$ 636.230,51 (Seiscentos e trinta e seis mil, duzentos e trinta reais e cinquenta e um centavos)
<b>Valor máximo:</b>	R\$ 715.368,74 (Setecentos e quinze mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos)
<b>Liquidez:</b>	Liquidez média

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Tipo de Imóvel:</b>	Imóvel urbano.		
<b>RIP:</b>	Inexistente		
<b>Matrícula:</b>	Mat: 76.142 Lv. 02 Ficha 01	<b>Cartório:</b>	Registro de Imóveis da 1 circunscrição de Goiânia/GO
<b>Endereço:</b>	Avenida Tocantins Qd 01 Lt 08		
<b>Bairro:</b>	Setor Central		
<b>Município:</b>	Goiânia	<b>UF:</b>	Goiás
<b>CEP:</b>	74.015-005.		

<b>Posição geográfica:</b>	Coordenadas em Graus Decimais: -16.404504, -49.152726				
<b>Descrição Sintética do Imóvel:</b>	Terreno de formato irregular, testada de 12,00 m para a avenida Tocantins, superfície seca, infraestrutura urbana completa e área de 315,30 m².				
<b><i>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</i></b>					
<b>Índice fiscal:</b>	R\$ 1.361,10				
<b>Formato:</b>	Irregular				
<b>Dimensões:</b>	Área Total (m²):	315,30			
	Área Total da União (ATU) (m²):	0,00			
	r (ATU/ATT):	0			
	Testada Principal (m):	12,00			
	Profundidade Equivalente (m):	26,27			
<b>Confrontações (medidas e confinantes), em metros:</b>	Frente:	12,00			
	Fundos:	15,90			
	Lado direito:	21,03			
	Lado esquerdo:	31,47			
<b>Situação:</b>	Meio de quadra.				
<b>Topografia:</b>	X	Plano	X	Mesmo nível logradouro	Requer corte
		Acidentado		Abaixo do logradouro	Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro	
<b>Superfície:</b>	Seca.				
<b>Plano Diretor:</b>	Lei municipal complementar nº 349/2022				
<b>Características do Logradouro:</b>	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública
		X	Rede Pluvial	X	Passeio
		X	Rede Elétrica	X	Guias/sarjetas
		X	Rede de Água	X	Telefone
		X	Rede Esgoto	X	TV a Cabo
			Gás Encanado		
	Serviços Públicos e Comunitários da região	X	Escola	X	Comércio
		X	Posto de Saúde	X	Rede Bancária
		X	Segurança	X	Área de Lazer
		X	Transporte Coletivo	X	Coleta de Lixo
	Usos predominantes	X	Residencial unifamiliar	X	Comercial
		X	Residencial Multifamiliar		Industrial
		X	Misto		
<b>Outras informações:</b>					

**CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS**

<b>Descrição Sintética:</b>	Foi desconsiderada a construção (benfeitoria) existente em função da mesma ter sido executada pelo ocupante irregular atual. Trata-se de avaliação de terreno.					
<b>Edificação:</b>	Área coberta padrão (m²):			CUB:		
	Área coberta de padrão diferente (m²):			Classificação:		
	Área descoberta (m²):			Fonte:		
	Área equivalente de construção (m²):			Data:		
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):					
<b>Tipo:</b>		Apartamento		loja		Prédio
		Garagem		Galpão		Sala comercial
		Casa geminada		Casa isolada		Conjunto comercial
<b>Divisão interna:</b>		Salas		Copa/cozinha		Quartos
		Sanitários		WC / Empregada		Suítes
		Sacada		Área de Serviço		Quarto empregada
<b>Uso:</b>	Residencial	Comercial	Industrial	Misto		
<b>Estrutura:</b>	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira		
<b>Cobertura:</b>	Laje	Telha de Barro	Fibro-cimento	Metálica		
<b>Padrão:</b>	Alto	Normal	Baixo	Popular		
<b>Revestimento da fachada:</b>	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	Vidro		
<b>Pisos:</b>	Cimentado	Cerâmico	Mármore/Granito	Taco/Tábua		
<b>Forro:</b>	Laje	Madeira	Gesso	PVC		
<b>Esquadrias:</b>	Ferro	x Madeira	Alumínio	Vidro		
<b>Tabela de ROSS-HEIDECHE - Estado de conservação:</b>		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	
<b>Idade Aparente:</b>						
<b>Ano do Habite-se:</b>						
<b>Vida Útil:</b>						
<b>Nº de Pavimentos:</b>						
<b>Nº de Vagas de Garagem:</b>	Cobertas:					
	Descobertas:					
<b>Situação Atual:</b>	Ocupado por órgão público público federal - Depósito de documentos (arquivo).					
<b>Instalações e Equipamentos:</b>		Quadra de esportes	Playground	Gás Central		Ar condicionado central
		salão de festas	Elevadores	Subestação		Ar condicionado Individual
		Escada Rolante	Piscina	Gerador próprio		
<b>Observações:</b>						

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Arredondou-se o valor obedecendo-se o limite de 1%, tal qual se permite em norma. Os dados de mercado considerados no modelo foram obtidos de ofertas coletadas na cidade de Goiânia/GO.

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico. Foram coletados dados de 53 imóveis em oferta no município de Goiânia/GO, sendo efetivamente utilizados no modelo 49.

**ENCERRAMENTO**

Contém anexos, conforme links abaixo:

Anexo I - Relatório Estatístico SISDEA - Documento SEI/ME nº 30170431

Anexo II - Elementos da Amostra - Documento SEI/ME nº 30170441

**RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

<b>Responsável 1:</b>	GASPAR SANTANA BEZERRA	<b>Cargo:</b>	ENGENHEIRO	<b>Matrícula/CREA:</b>	1.541.496 / 7.021/D/GO
-----------------------	------------------------	---------------	------------	------------------------	---------------------------

Documento assinado eletronicamente

GASPAR SANTANA BEZERRA



Documento assinado eletronicamente por **Gaspar Santana Bezerra, Engenheiro(a)**, em 12/12/2022, às 02:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **30170364** e o código CRC **246525BA**.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO 876/2022**



<b>Endereço:</b>	Avenida Tocantins Qd 01 Lt 02-10-12 - Setor Central - Goiânia/GO. Cep: 74.015-005
<b>Finalidade:</b>	Atender documento SEI 29976794 do processo 19739.151743/2022-64.
<b>Solicitante:</b>	TRE/GO
<b>Objetivo:</b>	Determinar o valor de mercado do imóvel.
<b>Proprietário:</b>	Terceiros
<b>Normas utilizadas:</b>	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05/2018
<b>Método utilizado:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico
<b>Responsável técnico:</b>	Gaspar Santana Bezerra - Engenheiro
<b>Data:</b>	07/12/2022
<b>Processo</b>	19739.151743/2022-64

**RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

<b>Enquadramento:</b>	Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III.
<b>Valor adotado:</b>	R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais)
<b>Valor mínimo:</b>	R\$ 1.610.580,58 (Um milhão, seiscentos e dez mil, quinhentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos)
<b>Valor médio:</b>	R\$ 1.785.242,72 (Um milhão, setecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e quarenta e dois reais e setenta e dois centavos)
<b>Valor máximo:</b>	R\$ 1.978.846,40 (Um milhão, novecentos e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta centavos)
<b>Liquidez:</b>	Liquidez média

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Tipo de Imóvel:</b>	Imóvel urbano.		
<b>RIP:</b>	Inexistente		
<b>Matrícula:</b>	Mat: 58.800 Lv. 02 Ficha 01	<b>Cartório:</b>	Registro de Imóveis da 1 circunscrição de Goiânia/GO
<b>Endereço:</b>	Avenida Tocantins Qd 01 Lt 02-10-12		
<b>Bairro:</b>	Setor Central		
<b>Município:</b>	Goiânia	<b>UF:</b>	Goiás
<b>CEP:</b>	74.015-005.		

<b>Posição geográfica:</b>	Coordenadas em Graus Decimais: -16.404454, -49.152773				
<b>Descrição Sintética do Imóvel:</b>	Terreno de formato irregular, testada de 29,19 m para a avenida Tocantins, superfície seca, infraestrutura urbana completa e área de 675,78 m².				
<b><i>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</i></b>					
<b>Índice fiscal:</b>	R\$ 1.361,10				
<b>Formato:</b>	Irregular				
<b>Dimensões:</b>	Área Total (m²):	675,78			
	Área Total da União (ATU) (m²):	0,00			
	r (ATU/ATT):	0			
	Testada Principal (m):	29,19			
	Profundidade Equivalente (m):	23,25			
<b>Confrontações (medidas e confinantes), em metros:</b>	Frente:	29,19			
	Fundos:	18,10			
	Lado direito:	30,20			
	Lado esquerdo:	23,20			
<b>Situação:</b>	Esquina.				
<b>Topografia:</b>	X	Plano	X	Mesmo nível logradouro	Requer corte
		Acidentado		Abaixo do logradouro	Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro	
<b>Superfície:</b>	Seca.				
<b>Plano Diretor:</b>	Lei municipal complementar nº 349/2022				
<b>Características do Logradouro:</b>	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública
		X	Rede Pluvial	X	Passoio
		X	Rede Elétrica	X	Guias/sarjetas
		X	Rede de Água	X	Telefone
		X	Rede Esgoto	X	TV a Cabo
			Gás Encanado		
	Serviços Públicos e Comunitários da região	X	Escola	X	Comércio
		X	Posto de Saúde	X	Rede Bancária
		X	Segurança	X	Área de Lazer
		X	Transporte Coletivo	X	Coleta de Lixo
	Usos predominantes	X	Residencial unifamiliar	X	Comercial
		X	Residencial Multifamiliar		Industrial
		X	Misto		
<b>Outras informações:</b>					

**CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS**

<b>Descrição Sintética:</b>	Foi desconsiderada a construção (benfeitoria) existente em função da mesma não agregar valor ao imóvel, bem como não ter sido permitida sua vistoria interna. Trata-se de avaliação de terreno.				
<b>Edificação:</b>	Área coberta padrão (m²):		CUB:		
	Área coberta de padrão diferente (m²):		Classificação:		
	Área descoberta (m²):		Fonte:		
	Área equivalente de construção (m²):		Data:		
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):				
<b>Tipo:</b>		Apartamento	loja		Prédio
		Garagem	Galpão		Sala comercial
		Casa geminada	Casa isolada		Conjunto comercial
<b>Divisão interna:</b>		Salas	Copa/cozinha		Quartos
		Sanitários	WC / Empregada		Suítes
		Sacada	Área de Serviço		Quarto empregada
<b>Uso:</b>	Residencial	Comercial	Industrial	Misto	
<b>Estrutura:</b>	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira	
<b>Cobertura:</b>	Laje	Telha de Barro	Fibro-cimento	Metálica	
<b>Padrão:</b>	Alto	Normal	Baixo	Popular	
<b>Revestimento da fachada:</b>	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	Vidro	
<b>Pisos:</b>	Cimentado	Cerâmico	Mármore/Granito	Taco/Tábua	
<b>Forro:</b>	Laje	Madeira	Gesso	PVC	
<b>Esquadrias:</b>	Ferro	x Madeira	Alumínio	Vidro	
<b>Tabela de ROSS-HEIDECHE - Estado de conservação:</b>		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	
<b>Idade Aparente:</b>					
<b>Ano do Habite-se:</b>					
<b>Vida Útil:</b>					
<b>Nº de Pavimentos:</b>					
<b>Nº de Vagas de Garagem:</b>	Cobertas:				
	Descobertas:				
<b>Situação Atual:</b>	Ocupado por órgão público público federal - Depósito de documentos (arquivo).				
<b>Instalações e Equipamentos:</b>		Quadra de esportes	Playground	Gás Central	Ar condicionado central
		salão de festas	Elevadores	Subestação	Ar condicionado Individual
		Escada Rolante	Piscina	Gerador próprio	
<b>Observações:</b>					

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Arredondou-se o valor obedecendo-se o limite de 1%, tal qual se permite em norma. Os dados de mercado considerados no modelo foram obtidos de ofertas coletadas na cidade de Goiânia/GO.

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico. Foram coletados dados de 53 imóveis em oferta no município de Goiânia/GO, sendo efetivamente utilizados no modelo 49.

**ENCERRAMENTO**

Contém anexos, conforme links abaixo:

Anexo I - Relatório Estatístico SISDEA - Documento SEI/ME nº 30171695

Anexo II - Elementos da Amostra - Documento SEI/ME nº 30171734

**RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

<b>Responsável 1:</b>	GASPAR SANTANA BEZERRA	<b>Cargo:</b>	ENGENHEIRO	<b>Matrícula/CREA:</b>	1.541.496 / 7.021/D/GO
-----------------------	------------------------	---------------	------------	------------------------	---------------------------

Documento assinado eletronicamente

GASPAR SANTANA BEZERRA



Documento assinado eletronicamente por **Gaspar Santana Bezerra, Engenheiro(a)**, em 12/12/2022, às 09:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **30173751** e o código CRC **F5B9227E**.



Nota Técnica - Revalidação de Laudo de Avaliação SEI nº 131/2023/MGI

Assunto: **Revalidação de Laudo de Avaliação 874/2022 SEI 38732724, de 07 de Dezembro de 2022, elaborado pelo servidor Gaspar Santana Bezerra**

Senhor coordenador,

## SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se de manifestação desta área técnica, provocada pela superintendência desta SPU por meio de Despacho (SEI nº 38808139) adicionalmente tendo sido provocada pelo TRE/GO por meio do Ofício nº 425-PRES/TRE-GO, acerca da Revalidação do Laudo de Avaliação 874/2022 (SEI nº 38732724) referente ao imóvel localizado na Avenida Tocantins Qd 01 Lt 08 - Setor Central - Goiânia/GO. Cep: 74.015-005, posição Geográfica em Grau Decimal: -16.404504, -49.152726.
2. Esta Nota Técnica foi elaborada em conformidade com a Seção XII da Instrução Normativa nº 67, de setembro de 2022.

## ANÁLISE

3. Os Laudos de Avaliação contam com prazo de validade de 1 (um) ano, contando a partir da data de sua realização, conforme artigo 55 da IN nº 67/2022 e § 1º do artigo 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, incluído pela Lei nº 13.465 de 2017.

"Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União serão realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ou pela unidade gestora responsável, podendo ser contratada para isso a Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação, ou empresa especializada. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))"

4. O imóvel em questão foi avaliado em 07 de Dezembro de 2022, e terá sua validade findada em 07 de de Dezembro de 2023 e, tendo em vista a solicitação, se faz necessária sua revalidação para atualização do bancos de dados da SPU/GO e TRE-GO.
5. A possibilidade de revalidação de laudo de avaliação é previsão dos artigos 56 e 57 da IN nº 67/2022:

Art. 56. A revalidação da avaliação é um procedimento que visa a análise econômica e do mercado imobiliário em que está inserido o imóvel, estendendo o prazo de validade de uma avaliação por mais 12 (doze) meses, contados a partir da data final de sua validade anterior.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitadas a:

I - 3 (três) anos para a finalidade de alienação e atualização da Planta de Valores da SPU, nos

termos do art. 11-B, §9º, da Lei nº 9.636, de 1998; e

II - 5 (cinco) anos para as demais finalidades, conforme artigos 20 e 21.

§ 2º. A revalidação de uma avaliação para planta de valores, objetiva apenas a extensão de sua validade, não devendo ser confundida com o ato administrativo da atualização anual da planta de valores da SPU, prevista pelo art. 11-B, § 9º, da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 57. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis assemelhados no mercado imobiliário, e/ou os índices econômicos de mercado, não ultrapassar 15% (quinze por cento) no acumulado desde a data da avaliação até a de revalidação.

§ 1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por servidor habilitado, observando, no que couber:

I - os dados amostrais dispostos nas avaliações;

II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;

III - a existência de imóveis similares ofertados; ou

IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§ 2º Verificar se alguns dos elementos da amostra, na época em oferta, continuam válidos com o mesmo preço ou variação dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso I, §1º.

§ 3º Consultar periódicos e boletins locais, que de alguma forma justifiquem o preço do imóvel que fora avaliado dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso II, §1º.

§ 4º Pesquisar amostra de imóveis assemelhados para verificação de que os preços em oferta ou transação recente encontram-se dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso III, §1º.

§ 5º No que tange aos índices oficiais, para a forma prevista no inciso IV, §1º, é recomendável analisar, agrupados ou desagrupados, a critério do avaliador:

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;

V - Custo Unitário Básico - CUB - (exemplo: SINDUSCON/PINI/SINAPI); e

VI - Índice FIPEZAP, quando couber para região de análise.

§ 6º Optando-se pela forma prevista no inciso IV, §1º, não há qualquer imposição quanto a sua utilização isolada ou composição média dos índices, cabendo ao técnico que está analisando, a verificação de qual ou quais índices estão coerentes com o mercado de imóveis da localidade.

6. Tendo em vista essa possibilidade parte-se a análise com foco nas condicionantes apresentadas:

6.1. A variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassa 15% (quinze por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até presente data de revalidação, conforme prazo original.

6.2. Apesar do Índice FIPEZAP estar em 29,04%, acima de 15%, nota-se que ao utiliza-lo na composição da média dos índices ainda obtém-se a média abaixo de 15%.

6.3. Data do Laudo de Avaliação - 07/12/2022, data desta revalidação - 05/12/2023, portanto, apto à revalidação, conforme POP CGCAV avaliação;

6.4. Conforme recomendação, analisamos os índices oficiais INPC, IPCA, IGPM, INCC-M e FIPE ZA e a média/variação no período foi de 7,40%, incluso FIPEZAP da capital nos cálculos. Segue tabela abaixo com a memória de cálculo:

Índice	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %) 10/2022 a 10/2023
INPC	4,14%
IPCA	4,82%

IGPM	-4,56%
INCC-M	3,56%
FIPEZAP	29,04%
[Média]	7,40%

Nota: Os últimos informes dos índices acima são do mês de Outubro de 2023, razão pela qual considerou-se variação no período compreendido entre outubro de 2022 e outubro de 2023

## CONCLUSÃO

7. Considerando a análise constante nesta Nota Técnica, o Laudo de Avaliação 874/2022 (SEI 38732724), de 07 de Dezembro de 2022, encontra-se em condições de ser revalidado pelo período de 1(um) ano, ou seja, até 07 de Dezembro de 2024. Ressaltamos, ainda, que, observando o disposto no artigo 58 da IN nº 67/2022, 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.

À consideração superior.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**RAFAEL BARREIRA VILARINDO**

Engenheiro Civil

De acordo. Encaminha-se à SPU.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**UZIAS FERREIRA ADORNO JÚNIOR**

Coordenador

De acordo. Encaminha-se ao núcleo de destinação para dar seguimento na entrega do referido imóvel.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**CARLOS ANTÔNIO SOARES**

Superintendente do Patrimônio da União em Goiás



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Barreira Vilarindo, Engenheiro(a)**, em 05/12/2023, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Antonio Soares, Superintendente**, em 07/12/2023, às 15:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **Uzias Ferreira Adorno Junior, Coordenador(a)**, em 08/12/2023, às 11:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **38900257** e o código CRC **2F35A6A4**.

---



Nota Técnica - Revalidação de Laudo de Avaliação SEI nº 130/2023/MGI

Assunto: **Revalidação de Laudo de Avaliação 876/2022 SEI 38732464, de 07 de Dezembro de 2022, elaborado pelo servidor Gaspar Santana Bezerra**

Senhor coordenador,

## SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se de manifestação desta área técnica, provocada pela superintendência desta SPU por meio de Despacho (SEI nº 38808139) adicionalmente tendo sido provocada pelo TRE/GO por meio do Ofício nº 425-PRES/TRE-GO, acerca da Revalidação do Laudo de Avaliação 876/2022 (SEI nº 38732464) referente ao imóvel localizado na Avenida Tocantins Qd 01 Lt 02-10-12 - Setor Central - Goiânia/GO. Cep: 74.015-005, posição geográfica em Grau Decimal: -16.404454, -49.152773.
2. Esta Nota Técnica foi elaborada em conformidade com a Seção XII da Instrução Normativa nº 67, de setembro de 2022.

## ANÁLISE

3. Os Laudos de Avaliação contam com prazo de validade de 1 (um) ano, contando a partir da data de sua realização, conforme artigo 55 da IN nº 67/2022 e § 1º do artigo 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, incluído pela Lei nº 13.465 de 2017.

"Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União serão realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ou pela unidade gestora responsável, podendo ser contratada para isso a Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação, ou empresa especializada. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))"

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))"

4. O imóvel em questão foi avaliado em 07 de Dezembro de 2022, e terá sua validade findada em 07 de de Dezembro de 2023 e, tendo em vista a solicitação, se faz necessária sua revalidação para atualização do bancos de dados da SPU/GO e TRE-GO.
5. A possibilidade de revalidação de laudo de avaliação é previsão dos artigos 56 e 57 da IN nº 67/2022:

Art. 56. A revalidação da avaliação é um procedimento que visa a análise econômica e do mercado imobiliário em que está inserido o imóvel, estendendo o prazo de validade de uma avaliação por mais 12 (doze) meses, contados a partir da data final de sua validade anterior.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitadas a:

I - 3 (três) anos para a finalidade de alienação e atualização da Planta de Valores da SPU, nos

termos do art. 11-B, §9º, da Lei nº 9.636, de 1998; e

II - 5 (cinco) anos para as demais finalidades, conforme artigos 20 e 21.

§ 2º. A revalidação de uma avaliação para planta de valores, objetiva apenas a extensão de sua validade, não devendo ser confundida com o ato administrativo da atualização anual da planta de valores da SPU, prevista pelo art. 11-B, § 9º, da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 57. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis assemelhados no mercado imobiliário, e/ou os índices econômicos de mercado, não ultrapassar 15% (quinze por cento) no acumulado desde a data da avaliação até a de revalidação.

§ 1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por servidor habilitado, observando, no que couber:

I - os dados amostrais dispostos nas avaliações;

II - a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;

III - a existência de imóveis similares ofertados; ou

IV - a variação de índices oficiais no período mencionado.

§ 2º Verificar se alguns dos elementos da amostra, na época em oferta, continuam válidos com o mesmo preço ou variação dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso I, §1º.

§ 3º Consultar periódicos e boletins locais, que de alguma forma justifiquem o preço do imóvel que fora avaliado dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso II, §1º.

§ 4º Pesquisar amostra de imóveis assemelhados para verificação de que os preços em oferta ou transação recente encontram-se dentro do limite estabelecido, para a forma prevista no inciso III, §1º.

§ 5º No que tange aos índices oficiais, para a forma prevista no inciso IV, §1º, é recomendável analisar, agrupados ou desagrupados, a critério do avaliador:

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;

V - Custo Unitário Básico - CUB - (exemplo: SINDUSCON/PINI/SINAPI); e

VI - Índice FIPEZAP, quando couber para região de análise.

§ 6º Optando-se pela forma prevista no inciso IV, §1º, não há qualquer imposição quanto a sua utilização isolada ou composição média dos índices, cabendo ao técnico que está analisando, a verificação de qual ou quais índices estão coerentes com o mercado de imóveis da localidade.

6. Tendo em vista essa possibilidade parte-se a análise com foco nas condicionantes apresentadas:

6.1. A variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassa 15% (quinze por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até presente data de revalidação, conforme prazo original.

6.2. Apesar do Índice FIPEZAP estar em 29,04%, acima de 15%, nota-se que ao utiliza-lo na composição da média dos índices ainda obtém-se a média abaixo de 15%.

6.3. Data de avaliação do Laudo de Avaliação 876 - 07/12/2022, data desta revalidação - 05/12/2023, portanto, apto à revalidação, conforme POP CGCAV avaliação;

6.4. Conforme recomendação, analisamos os índices oficiais INPC, IPCA, IGPM, INCC-M e FIPE ZA e a média/variação no período foi de 7,40%, incluso FIPEZAP da capital nos cálculos. Segue tabela abaixo com a memória de cálculo:

Índice	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %) 10/2022 a 10/2023
INPC	4,14%
IPCA	4,82%

IGPM	-4,56%
INCC-M	3,56%
FIPEZAP	29,04%
[Média]	7,40%

Nota: Os últimos informes dos índices acima são do mês de Outubro de 2023, razão pela qual considerou-se variação no período compreendido entre outubro de 2022 e outubro de 2023

## CONCLUSÃO

7. Considerando a análise constante nesta Nota Técnica o Laudo de Avaliação SEI 38732464, de 07 de Dezembro de 2022, encontra-se em condições de ser revalidado pelo período de 1(um) ano, ou seja, até 07 de Dezembro de 2024. Ressaltamos, ainda, que, observando o disposto no artigo 58 da IN nº 67/2022, 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.

À consideração superior.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**RAFAEL BARREIRA VILARINDO**

Engenheiro Civil

De acordo. Encaminha-se à SPU.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**UZIAS FERREIRA ADORNO JÚNIOR**

Coordenador

De acordo. Encaminha-se ao núcleo de destinação para dar seguimento na entrega do referido imóvel.

Goiânia, 05 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente

**CARLOS ANTÔNIO SOARES**

Superintendente do Patrimônio da União em Goiás



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Barreira Vilarindo, Engenheiro(a)**, em 05/12/2023, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Antonio Soares, Superintendente**, em 07/12/2023, às 15:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

---



Documento assinado eletronicamente por **Uzias Ferreira Adorno Junior, Coordenador(a)**, em 08/12/2023, às 11:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **38884983** e o código CRC **D241D47C**.

---