

MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



TREINAMENTO – FACILITAÇÃO TÉCNICA/CAPACITAÇÃO - ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E SEUS REFLEXOS CONTÁBEIS JUNTO AOS SISTEMAS ADMINISTRADOS PELA SPU E O SIAFI

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

DIRETORIA DE CARACTERIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS
COORDENAÇÃO-GERAL DE AVALIAÇÃO E CONTABILIDADE DO PATRIMÔNIO

TREINAMENTO – FACILITAÇÃO TÉCNICA/CAPACITAÇÃO - ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E SEUS REFLEXOS CONTÁBEIS JUNTO AOS SISTEMAS ADMINISTRADOS PELA SPU E O SIAFI

APRESENTAÇÃO

Os imóveis da União são parte considerável da riqueza pública do país, de forma que mensurá-los e atualizá-los à luz de uma eficiente metodologia e rotina de avaliação pode garantir sua melhor administração, com reflexos na transparência, adequação contábil e, consequentemente, balanços patrimoniais mais realistas.

Quando bem administrado, o patrimônio imobiliário da União pode se revelar como um grande vetor de desenvolvimento social e econômico para o país, com consequentes externalidades positivas ao promover seu melhor uso e destinação, contribuindo com a responsabilidade fiscal, criação de fundos específicos, melhor desempenho financeiro, planos orçamentários, incremento de arrecadação, melhoria da atividade pública, além de, com a devida atualização dos valores dos imóveis no BGU, contribuir para as melhores decisões e maior segurança na implementação da política patrimonial.

Para tanto, valorar de forma adequada os bens públicos, tem se mostrado ao longo dos anos um desafio frequente para os países mundo afora, que cada vez mais demonstra atenção ao tema que tem correlação estrita com a mensuração de sua riqueza.

No Brasil, valorar corretamente seus imóveis, impõe à União, Estados e Municípios um grande desafio considerando a quantidade, qualidade e tipologia de sua carteira, atrelados com a quantidade de técnicos capacitados e habilitados e/ou recursos financeiros disponíveis, bem como as peculiaridades que envolvem o mercado imobiliário brasileiro.

Dito isto, a Secretaria do Patrimônio da União – SPU, assume um importante papel, sendo uma das secretarias mais antigas do País, regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, que atualmente, diante do Decreto 11.437, passou a integrar o Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos - MGI. Dentre suas competências, se destaca a contabilização do patrimônio imobiliário sob sua gestão, que subsidia a composição do BGU, no qual é consolidado pela Secretaria do Tesouro Nacional – STN.

O serviço especializado da engenharia e avaliação de imóveis faz parte das ações realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, previstas em vários dispositivos legais, dentre os quais, destacam-se a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e normas infralegais, tais como a Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022 e Portaria Conjunta SPU/STN nº 10, de 04 de julho de 2023, tendo tal capilaridade em toda cadeia de gestão dos imóveis pela SPU, vide sua incorporação, manutenção e destinação.

A SPU, tendo atenção destacada ao tema, dispõe de um corpo técnico aproximado de 70 (setenta) servidores aptos, capacitados e responsáveis pela engenharia de avaliação em todas as Superintendências, cuja carteira imobiliária aproxima-se dos 750 mil imóveis. Em seu organograma, dispõe da Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio- CGCAV, e de um Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliação (Portaria nº 1353, de 6 de março de 2024).

Desde 2023, a CGCAV passou a promover treinamentos, denominados de Facilitação Técnica, específicos à Engenharia de Avaliação de Bens Imóveis, dos quais possibilitaram a capacitação de mais

de 200 **(duzentos) servidores** para Elaboração de Laudo de Avaliação, como os Relatórios de Valor de Referência e evidenciação das avaliações no BGU, saiba mais em <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/spu-promove-facilitacoes-e-capacitacoes-em-avaliacao-de-imoveis>.

Dentre os treinamentos realizados destacamos algumas instituições:



Receita Federal do Brasil- Facilitação em Brasília em novembro de 2023



Marinha do Brasil – Facilitação no Rio de Janeiro em agosto de 2023



Receita Federal do Brasil – Facilitação em Brasília em junho de 2024



SPU, Prefeitura de Fortaleza, DNOC's, UFC, PF, IFCE, DNIT, TRT - Facilitação em Fortaleza em março de 2025



SPU, IFSC, IFC, Exército e UFSC - Facilitação em Florianópolis em março de 2025

FACILITAÇÃO TÉCNICA

A facilitação técnica desenvolvida e frequentemente aperfeiçoada é proposta na modalidade híbrida, cuja carga horária contempla 30 horas, nos seguintes formatos:

- Remoto (2 dias) com cerca de 10 horas de conteúdo teórico através de link a ser disponibilizado pela SPU; e
- Presencial (3 dias) com carga horária de aproximadamente 20 horas, com local escolhido e promovido pelo órgão solicitante.

Objetivo geral:

- Promover, aos servidores habilitados, conhecimentos mínimos e necessários sobre a engenharia de avaliação de imóveis e o seu devido reflexo no BGU.

Objetivo específico:

- Capacitar os servidores habilitados para a elaboração de laudo de avaliação pelo método comparativo de dados de mercado e relatório de valor de referência, ambos em observância às normas e dispositivos legais vigentes, de forma que com base na avaliação elaborado sejam feitos os lançamentos no SPIUnet e adequado reflexo no SIAFI.

Considerando que ao final da facilitação técnica o servidor participante detenha os conceitos mínimos necessários para elaboração de um laudo de avaliação ou relatório de valor de referência, a abordagem é voltada para uma análise e avaliação de um caso prático de interesse da instituição facilitada.

Para realização do formato remoto se faz necessário:

- Leitura preliminar dos documentos sugeridos e participação nas reuniões virtuais.

Para realização do formato presencial se faz necessário:

- Sala com projetor e quadro (exposição dos facilitadores) e posições de trabalho individualizadas (computadores de mesa ou Notebook com acesso à internet) para pesquisa de imóveis existentes na região, através de imobiliárias e demais pontos de necessidade de busca via google ou similar, e pacote Office com Excel e Word instalados;
- Apoio técnico para instalação do sistema SISDEA (Software para inferência estatística utilizado pela SPU – o qual indicaremos, caso necessário, a instalação em versão de teste);
- Transporte para vistoria aos imóveis propostos – Escolha de imóvel (caso prático) a ser tratado em pesquisa da turma para visita conforme cronograma;
- Para otimização do cronograma, sugerem-se imóveis em um raio de até 5 km da área do treinamento.

Para melhor explanação e exploração da facilitação técnica, recomenda-se que o número de participantes seja limitado a 30 (vinte) servidores por turma.

A facilitação será sempre ofertada por três instrutores da SPU, devidamente capacitados.

CUSTOS FINANCEIROS

Considerando que se trata de facilitação técnica - treinamento/capacitação da SPU para instituições públicas, não há custo fixo para sua realização, todavia, nos casos de deslocamento dos facilitadores, justifica-se a necessidade de o órgão solicitante arcar com despesas de deslocamento e diária.

Os valores das diárias seguem o estabelecido pelo Decreto Nº 11.117, de 1º de julho de 2022, que altera o Decreto nº 5.992, de 19 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de diárias no âmbito da administração federal direta, autárquica e fundacional.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Como etapa preliminar ao treinamento, é fortemente indicada aos participantes:

- leitura da Instrução Normativa 98, de 06 de março de 2025, disponível no endereço: https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/instrucao-normativa-spu_mgi-no-98-de-6-de-marco-de-2025.pdf
- Leitura da Portaria 10/2023, de 04 de julho de 2023, disponível no endereço: https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/portaria-conjunta-stn_spu-no-10-de-4-de-julho-de-2023-portaria-conjunta-stn_spu-no-10-de-4-de-julho-de-2023-dou-imprensa-nacional.pdf
- Familiarização com o Manual de Avaliação de Imóveis da SPU disponível no link: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/manual-de-avaliacao-de-imoveis-2024-r3-final.pdf>
- Realização do curso EAD – Avaliação de Bens e Imóveis com Foco no Método Evolutivo, disponível no endereço <https://www.escolavirtual.gov.br/curso/671/>

Após a definição da turma participante, será enviada por e-mail cópia da NBR 14653: 1 e 2 para leitura preliminar e ambientação sobre o tema.

Com início da facilitação serão abordados:

Na etapa formato remoto:

1. Apresentação dos normativos (IN, Leis e NBRs pertinentes a Avaliação de imóveis), com abordagem específica dos principais aspectos a serem inicialmente considerados;
2. Noções de caracterização do imóvel a ser avaliado e documentação;
3. Aspectos a serem considerados na vistoria e noções de fotografia;
4. Vistoria do imóvel (caso prático selecionado);
5. Noções de inferência estatística.
6. Noções acerca do SPIUnet e SPUnet.
7. Noções de contabilidade patrimonial.
8. Noções de demonstrações contábeis - Balanço Geral da União.

Na etapa formato presencial:

1. Tratamento das informações coletadas (avaliando e banco de dados) e construção do modelo (utilizaremos o software SISDEA);
2. Elaboração do laudo de avaliação e análise comparativa com a adoção do Relatório de Valor de Referência;
3. Preparação de pesquisa e montagem de banco de dados;
4. Noções de Google Earth para espacializar os imóveis pesquisados;
5. Variáveis e elementos a considerar em uma avaliação (simplificada).
6. Cadastramento de imóvel e de utilização.
7. Reflexos contábeis dos cadastros de imóveis.
8. Cadastro dos valores procedentes do Laudo/RVR.
9. Conciliação contábil (SPIUnet x SIAFI) dos imóveis cadastrados no SPIUnet.
10. Ajustes Contábeis (Regularização) no SIAFI.

FACILITADORES

A facilitação será garantida por corpo técnico da SPU, com experiência destacada sobre o tema da engenharia de avaliação de imóveis, contemplando algumas das características:

- Servidores com experiência em treinamentos pela SPU ou entidades externas conveniadas pelo CREA ou CAU;
- Servidores com atuação mínima sequenciada de 3 (três) anos na área;
- Servidores com uma carteira de mais de 500 (quinhentas) avaliações realizadas pela SPU;
- Servidores membros do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE; Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações SOBREA; ou Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliações no âmbito da SPU.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

1- Quais servidores recomenda-se indicação para participar?

Profissional com formação acadêmica em arquitetura ou engenharia, observadas as especialidades e suas respectivas áreas de atuação, com registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

2- Para participação é necessário ter experiência mínima sobre avaliação de imóveis?

Não é vinculante, basta o servidor participar assiduamente, realizando as atividades sugeridas.

3- Será emitido certificado de participação?

Sim. A SPU será responsável pelo fornecimento dos certificados aos participantes registrados em ATA (fase remota e presencial) no prazo de até 30 dias após a realização do evento.

QUEM SABE QUANTO VALE, SABE MAIS

Pela experiência vivenciada, garantimos que a participação na facilitação técnica será uma etapa importante na disseminação voltada ao conhecimento do tema, segurança na realização das avaliações e efetividade nesta importante atividade que é a estimativa fundamentada dos ativos

imobilizados e propriedade para investimentos (imóveis públicos), garantindo a correta e atualizada mensuração de sua riqueza. Bons estudos!