



Manual **SPU**net

Módulo Avaliação



Manual SPUnet

Módulo Avaliação

SUMÁRIO

Introdução, 4

Perfis e acesso, 5

1. Como acessar o sistema, 6

2. Como consultar imóveis, 8

3. Como avaliar imóveis, 11

3.1. Como incluir uma avaliação por laudo, 14

3.2. Como incluir um relatório de valor de referência, 15

4. Como validar a avaliação de imóvel, 17

MATERIAIS COMPLEMENTARES

Manual de Avaliação de Imóveis

Procedimentos Operacionais Padrão (POP)

INTRODUÇÃO

Olá! Seja bem-vindo(a) a uma nova fase na gestão de imóveis da União.

Este manual é o seu guia completo para o **Módulo Avaliação**, uma ferramenta totalmente nova, integrada ao **ecossistema do SPUnet**, desenvolvida para modernizar e simplificar os processos de avaliação de imóveis.

Com a desativação do SPIUNET, criamos um módulo focado em **agregar valor** ao seu trabalho diário, pensando na **agilidade, a confiabilidade e transparência** nas ações diárias. Na prática, isso significa que o novo sistema foi pensado para tornar os **processos mais rápidos e seguros, garantir a conformidade com os normativos atuais da área e preservar o histórico dos dados de avaliações**.

Para quem é este manual? Este documento foi feito para você, que atua diariamente com avaliação de imóveis e utiliza o módulo de avaliação, seja no perfil cadastrador/avaliador ou no perfil chefe.

Por entendemos que mudanças em nosso fluxo de trabalho podem gerar dúvidas, preparamos este guia completo para apresentar cada nova tela e funcionalidade. **Estamos aqui para apoiar você nessa jornada.**

Vamos juntos fazer desta melhoria um grande sucesso!

Equipe SPUnet

Secretaria do Patrimônio da União
Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

PERFIS E ACESSO

As permissões de acesso são destinadas a conceder autorizações para o uso de diferentes funcionalidades do sistema. É a partir das permissões que podemos montar perfis diferentes para cada tipo de usuário. As permissões e os vínculos aos perfis serão atribuídos de forma manual, pelo administrador do Módulo Avaliação. Os perfis serão cadastrados no Módulo Acessos.

O módulo tem dois perfis:

1. Cadastrador/Avaliador: usuário que atua diretamente na avaliação de imóveis e/ou quem insere as informações no sistema;
2. Chefe: usuário que realiza a validação das informações inseridas no sistema, garantindo a qualidade dos dados.

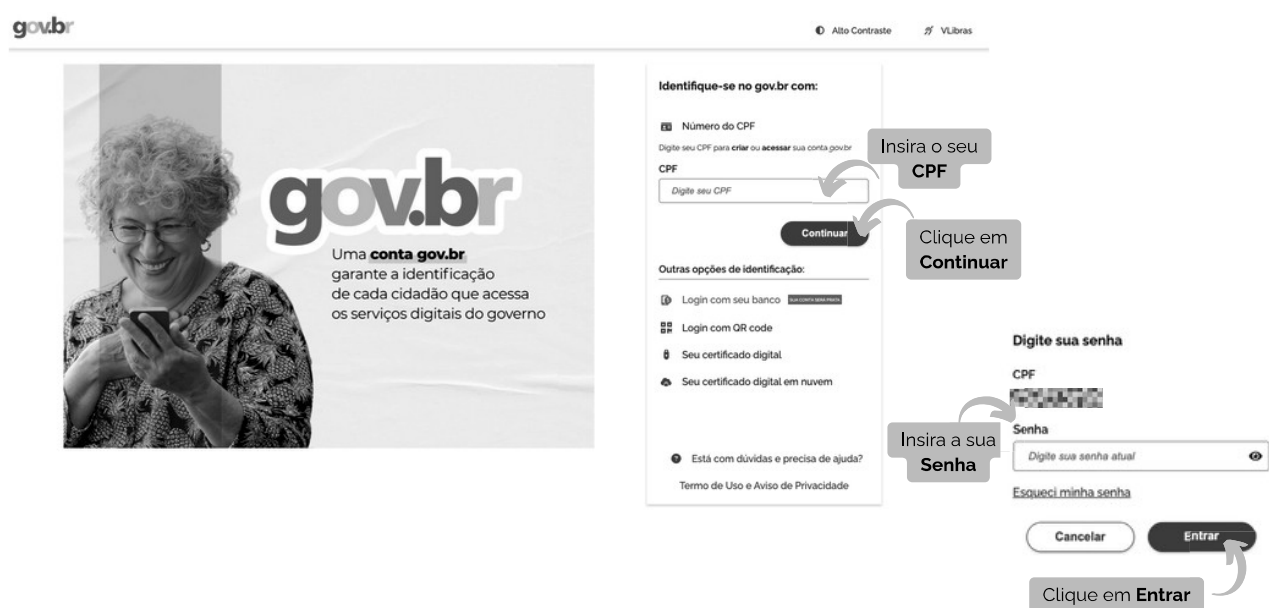
1. Como acessar o sistema

O **Módulo Avaliação** faz parte do ecossistema do SPUnet. É um **sistema online**, acessível por qualquer navegador.

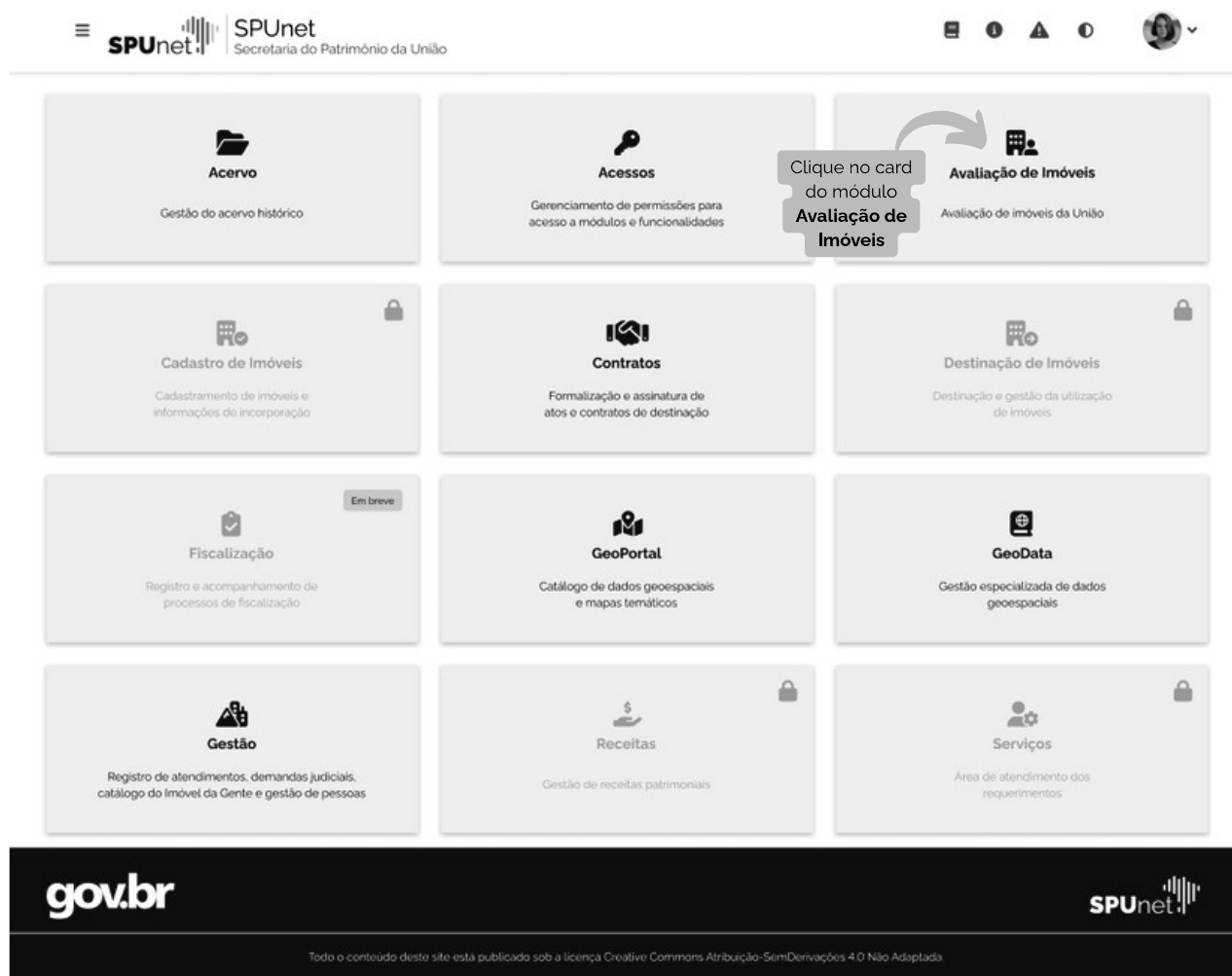
Acesse a página de login do SPUnet e entre com a sua **conta gov.br**.



Identifique-se utilizando o **CPF e a senha cadastrados no gov.br**.



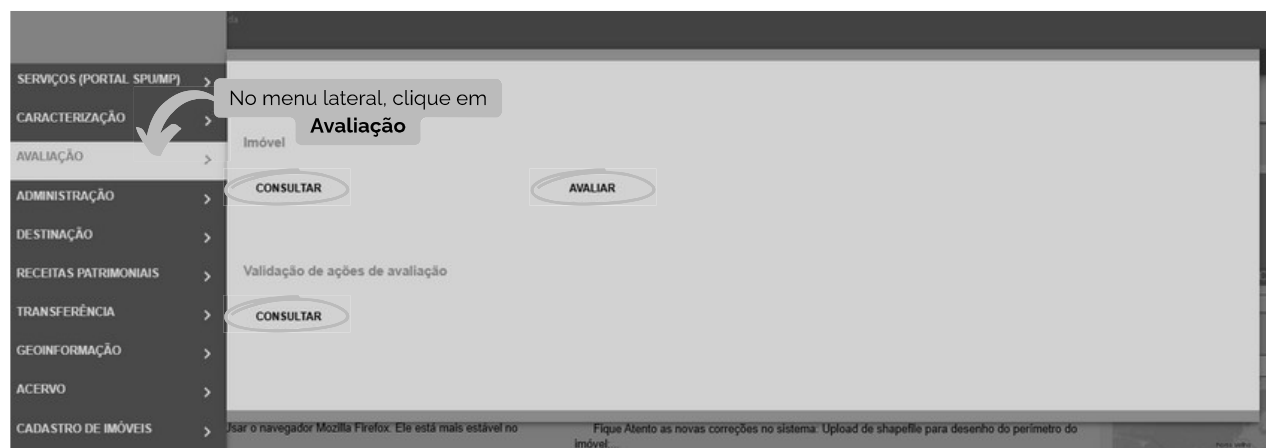
Na página central dos módulos, clique no card **Avaliação de imóveis** para ser direcionado à página principal do SPUnet. Lembre-se de que é necessário possuir **cadastro prévio** para acessar o módulo.



Caso ainda não tenha acesso ao Módulo de Avaliação de Imóveis, [veja aqui como solicitar.](#)



No menu principal, clique em **Avaliação** para acessar as funcionalidades de **Consultar** e **Avaliar Imóveis**, além da opção de **Consultar Validações de Ações de Avaliação**.



2. Como Consultar Imóveis

Na opção **Consulta de Imóvel**, é possível pesquisar e rastrear imóveis na base de dados a partir das informações do cadastro. Para isso, **clique em Avaliação e selecione Consultar**.



A consulta pode ser feita utilizando apenas os campos obrigatórios (País e UF) ou detalhada por meio dos demais campos disponíveis.

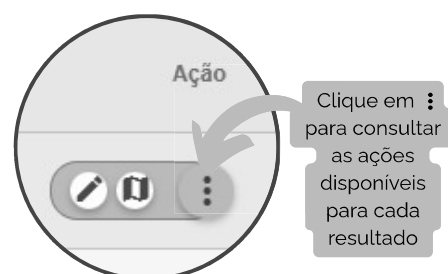


O resultado da consulta é exibido logo abaixo, em formato de tabela.

RSP	RSP Spinet	Proprietário/Titular	Endereço	Imóvel Avaliado?	Ação
00005317	1347 00018.500-1	União	teste, Número 454, Boa Viagem/CE, Brasil, CEP: 63870000	Não	⋮
00005523	1389 00575.500-6	Terceros	BR 116 Km 11, Número Km 11, Messejana, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60000000	Não	⋮
00005614	1389 00449.500-0	União	Antônio Sales, Número 1418, Dionísio Torres, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60135100	Não	⋮
00005822	1389 00461.500-6	União	João Carvalho, Número 485, Adreia, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60140000	Não	⋮
00005823	1537 00051.500-7	Autorquia/Fundação	Lagoa Velha, Número s/n, Distrito de S.J. Deus, Russas/CE, Brasil, CEP: 62900000	Não	⋮

Em **Linhas por Página**, você pode aumentar a quantidade de dados exibidos na pesquisa

As ações disponíveis para cada resultado ficam à direita da tabela, na coluna **Ação**. Clique em Consultar ⋮ para acessar as funcionalidades Editar Dados das Avaliações ✎ e Ver Localização 📍.



Em **Editar Dados das Avaliações** ✎, você é direcionado à área de Avaliação de Imóveis, onde pode alterar os dados já registrados para o RIP pesquisado.

Ao clicar no botão **Ver Localização** 📍, será exibida uma janela com o mapa indicando a posição do imóvel. No mapa, um **pin** 📍 sinalizará o local exato do imóvel avaliado. Ao clicar sobre esse **pin**, será aberta uma pequena janela com as principais informações do imóvel, como RIP, endereço e CEP, auxiliando na identificação geográfica do bem avaliado.

Voltando aos resultados da **Consulta de Imóveis**, eles também podem ser visualizados a partir do mapa da região. Clique em **Visualizar no Mapa**, abaixo da tabela, para abrir essa visualização,

RIP	RIP SPUnet	Proprietário/Titular	Endereço	Imóvel Avaliado?	Ação
00005317	1347 00018 500-1	União	terço, Número 454, Boa Viagem/CE, Brasil, CEP: 63870000	Não	⋮
00005523	1389 00575 500-6	Terceiros	BR 116 Km 11, Número Km 11, Messejana, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60000000	Não	⋮
00005614	1389 00449 500-0	União	Artêmio Sales, Número 1418, Dionísio Torres, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60135100	Não	⋮
00005822	1389 00461 500-6	União	João Carvalho, Número 485, Aldeota, Fortaleza/CE, Brasil, CEP: 60140000	Não	⋮
00005823	1537 00051 500-7	Autarquia/Fundação	Lagoa Velha, Número s/n, Distrito de S.J. Deus, Russas/CE, Brasil, CEP: 62900000	Não	⋮

Clique em **Visualizar mapa** para ver os imóveis cadastrados dispostos no mapa

VISUALIZAR NO MAPA

Os *pins* 📍 exibidos no mapa representam os resultados apresentados na tabela da tela anterior. Ao posicionar o cursor sobre um *pin*, as informações do imóvel são exibidas para visualização.

Detalhar Mapa do Imóvel

É possível **expandir o mapa** para visualização em tela cheia, clicando na seta no canto superior direito

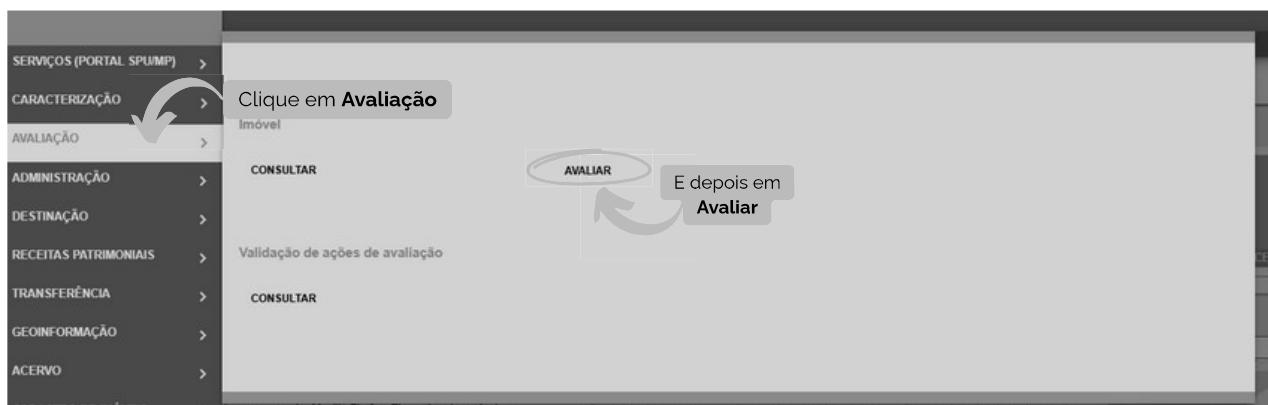
VISUALIZAR NO MAPA

Clique no **pin** para ver algumas **informações** sobre o imóvel

RIP: 0000.5614-
Endereço: Dionísio Torres,
Fortaleza/CE
CEP: 60135-100

3. Como Avaliar Imóveis

Nesta seção, é possível **Avaliar o imóvel**, visualizar seus dados contábeis de avaliação, acessar o cadastro do imóvel, incluir avaliações por laudo e RVR, consultar o histórico de avaliações e suas situações, além de validar avaliações. Para iniciar o processo, clique em **Avaliação** e selecione **Avaliar**.



Informe o número do **RIP** do imóvel que deseja avaliar. Caso não saiba o número, clique em Não sei o RIP para ser redirecionado à Consulta de Imóvel, onde poderá localizá-lo.



Após confirmar o RIP, o sistema exibirá a tela que apresenta os dados históricos da avaliação do imóvel (quando existentes) e os documentos de avaliação vinculados ao RIP pesquisado.



Na seção Imóvel, à esquerda da tela, são apresentadas informações consultivas, como Vigência, Valor do Imóvel, Data de Assinatura e Modalidade. Ao clicar em Ver Dados do Imóvel, é possível acessar o cadastro completo.

Os **Laudos de Avaliação** já cadastrados aparecem na tabela Dados do Laudo de Avaliação, enquanto os **Relatórios de Valor de Referência (RVR)** são exibidos na tabela Dados do Relatório de Valor de Referência.

Em caso de dúvidas sobre conceitos ou procedimentos, consulte o **Manual de Avaliação de Imóveis** ou os **Procedimentos Operacionais Padrão (POP)**



As ações disponíveis para cada laudo ou relatório estão à direita da tabela, na coluna **Ação**. Clique em **Consultar** : para acessar as funcionalidades de **Detalhar Q**, **Histórico de Ações** ⓘ e **Cancelar Avaliação** x. Se a situação estiver marcada como *Pendente*, consulte o item 4 deste manual.



Clique em : para consultar as ações disponíveis para cada resultado



O SPUnet permite incluir laudos e relatórios com data anterior, possibilitando o registro **histórico da vida avaliativa do bem**.

Em **Detalhar Q**, é possível visualizar a avaliação completa, por laudo ou RVR, incluindo intervalos de valores, downloads de arquivos e informações sobre a origem da avaliação.

SPU Secretaria do Patrimônio da União

Você está aqui: CONSULTAR AVALIAÇÕES DO IMÓVEL > INCLUIR DADOS DAS AVALIAÇÕES > DETALHAR LAUDO AVALIAÇÃO

Detalhar Laudo de Avaliação

RIP: 00042377

Dados do Laudo

Tipo de avaliação: **Laudo de Avaliação**

Laudo Elaborado: por Terceiros

Prazo de Validade: 17/09/2025 a 16/09/2026

Método de avaliação: Comparativo direto de dados de mercado

Orgão: MIN DA GEST E DA INOVACAO EM SERVICOS PUBLICO

Unidade: SECRETARIA DO PATRIMONIO DA UNIAO

Subunidade: DEMIN teste

Laudo de Avaliação

Selecione:

☐ Upload de Arquivo (PDF) ☒ Utilizar Documento SEI

Responsável Técnico

⚠ Para avaliação elaborada por Órgão/Entidade, é obrigatório que o responsável técnico seja um servidor da unidade gestora do imóvel.

Nome	Registro Profissional
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

Página: 1 Linhas por página: 5 1 - 1 de 1 < >

Valor Mínimo: 400.000,00 quatrocentos mil reais

m²: R\$

Valor Médio: 500.000,00 quinhentos mil reais

m²: R\$

Valor Máximo: 1.000.000,00 um milhão de reais

m²: R\$

Valor Atribuído:

☐ Valor Mínimo ☐ Valor Médio ☒ Valor Máximo ☐ Outro Valor

Data da assinatura: 17/09/2025

☒ Eu, XXXXXXXXXX, CPF: XXXXXXXXXX, certifico que as informações prestadas são verdadeiras e que o arquivo do Laudo de Avaliação está correto. O valor atribuído ao imóvel é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pela avaliação.

Em **Histórico de Ações**, é possível consultar os responsáveis pelas etapas da avaliação - quem realizou o lançamento, quem validou e se houve cancelamentos ou recusas.

SPU Secretaria do Patrimônio da União

Você está aqui: CONSULTAR AÇÕES DE AVALIAÇÃO > AÇÕES DE AVALIAÇÃO

Ações da Avaliação

Dados da Avaliação

Tipo: Avaliação por Laudo Q

Data de assinatura: 17/09/2025

Imóvel: 00042377

Valor: R\$1.000.000,00

Responsáveis Técnicos:

Nome	CREA/CAU
Rafael Souza Felfosa	337472-D/PR

Página: 1 Linhas por página: 5 0 - 0 de 0 < >

Histórico de Validações:

Ação Executada	Responsável pela Ação	Data da Ação	Validação	Validador	Data da Validação	Decisão
Inclusão	XXXXXXXXXX	17/09/2025	De Acordo da Chefia	XXXXXXXXXX	17/09/2025	Aceito

Página: 1 Linhas por página: 5 0 - 0 de 0 < >

FECHAR

Em **Cancelar Avaliação x**, o sistema solicita uma justificativa de cancelamento. Após o envio, a solicitação fica pendente de validação.

A interface 'Cancelar Laudo de Avaliação' apresenta os seguintes elementos:

- Header:** SPU, Secretaria do Planejamento da União, e uma barra de navegação com links: VOCÊ ESTÁ AQUI > CONSULTAR AVALIAÇÕES DO IMÓVEL > INCLUIR DADOS DAS AVALIAÇÕES > CANCELAR LAUDO AVALIAÇÃO.
- Título:** Cancelar Laudo de Avaliação.
- Formulário:**
 - Data:** 15/10/2025.
 - Responsável:** [Campo com ícone de pessoa].
 - Motivo:** [Campo de texto com anotação: 'Insira o motivo do cancelamento'].
 - Justificativa:** [Campo de texto com anotação: 'Insira a devida justificativa'].
 - Caractere:** 0 / 500.
- Botões:** E confirme, FECHAR, CONFIRMAR.

3.1. Como Incluir uma Avaliação por Laudo

Clique em **Incluir Novo Laudo** e preencha os dados da avaliação. Os campos obrigatórios estão marcados com um asterisco (*).

É **obrigatório inserir o arquivo do laudo** na área Laudo de Avaliação. O upload pode ser feito em PDF ou pelo número do documento SEI. Também é possível anexar outros arquivos clicando em Incluir Arquivo do Modelo. Se necessário, mais de um laudo pode ser incluído em cada avaliação.

Informe o CPF do Responsável Técnico pelo laudo e clique em Adicionar para inserir os resultados.

A interface para incluir dados do laudo contém as seguintes seções:

- Dados do Laudo:**
 - Tipo de avaliação:** Laudo de Avaliação.
 - Laudo Elaborado:** [Campo com ícone de documento].
 - Método de avaliação:** [Campo de texto].
 - Orgão:** [Campo de texto].
 - Unidade:** [Campo de texto].
 - Subunidade:** [Campo de texto].
- Laudo de Avaliação:**
 - Selecione:**
 - ☐ Upload de Arquivo (PDF)
 - ☐ Utilizar Documento SEI
 - ☐ Incluir arquivo do modelo
- Responsável Técnico:**
 - CPF:** [Campo de texto].
 - Registro Profissional:** CREA (selecionado) ou CAU.

Botão: Adicionar



- **Responsável Técnico deve estar previamente cadastrado no sistema.** Assim, ao informar o CPF, o Registro Profissional será preenchido automaticamente. É possível indicar mais de um Responsável Técnico.

Em seguida, preencha os dados do **resultado da avaliação**. Importante: o campo **Data de Assinatura** deve corresponder à **data de assinatura do laudo**, não ao momento do preenchimento dos dados no sistema. Após completar o formulário, marque a caixa de seleção para confirmar a veracidade das informações fornecidas.

The screenshot shows a form for entering evaluation data. Annotations include:

- An arrow pointing to the input fields for 'Valor Mínimo', 'Valor Médio', and 'Valor Máximo' with the text 'Insira os dados da avaliação do imóvel'.
- An arrow pointing to the 'Data de assinatura' field with the text 'Confirme a veracidade das informações'.
- An arrow pointing to the 'Gravar' button with the text 'Clique em Gravar'.
- An arrow pointing to the 'Salvar Rascunho' button with the text 'Clique em Salvar Rascunho'.
- An 'OU' (OR) label between the 'Gravar' and 'Salvar Rascunho' buttons.



O usuário logado que insere os dados e certifica a veracidade das informações não precisa ser o Responsável Técnico da Avaliação.

Se o imóvel possuir **benfeitorias**, informe o valor individual de cada parcela. Após o preenchimento, confirme novamente a veracidade das informações antes de salvar.

The screenshot shows the 'Valores de Terreno e Benfeitoria' form. Annotations include:

- An arrow pointing to the 'Valor do Terreno R\$' field with the text 'Insira os dados da benfeitoria'.
- An arrow pointing to the 'Gravar' button with the text 'Clique em Gravar'.
- An arrow pointing to the 'Salvar Rascunho' button with the text 'Clique em Salvar Rascunho'.
- An 'OU' (OR) label between the 'Gravar' and 'Salvar Rascunho' buttons.

3.2. Como Incluir um Relatório de Valor de Referência

Clique em **Incluir Novo Relatório** e preencha os dados do RVR. Os campos obrigatórios estão indicados com um asterisco (*).

É **obrigatório inserir o arquivo do relatório** na área Relatório de Valor de Referência. O upload pode ser feito em PDF ou pelo número do documento SEI. Também é possível anexar outros arquivos clicando em Incluir Arquivo do Modelo. Se necessário, mais de um relatório pode ser incluído em cada avaliação.

Informe o CPF do Responsável Técnico pelo relatório e clique em Adicionar para inserir os resultados.

Dados do Relatório

Tipo de avaliação*
Relatório de Valor de Referência

Metodologia:

Órgão:

Unidade:

Subunidade:

Relatório elaborado *

Inclua os dados do Relatório

Relatório de Valor de Referência

Selecione*

☐ Upload de Arquivo (PDF) ☐ Utilizar Documento SEI

☐ Incluir arquivo do modelo

Insira o arquivo referente ao Relatório elaborado

Responsável Técnico

Para avaliação elaborada por Órgão/Entidade, é obrigatório que o responsável técnico seja um servidor da unidade gestora do imóvel.

CPF:

Registro Profissional* ☐ CREA ☐ CAU

Informe o CPF do Responsável Técnico pelo Relatório

Clique em **Adicionar** para inserir os resultados do Relatório

Adicionar



O **Responsável Técnico** deve estar previamente cadastrado no sistema. Assim, ao informar o CPF, o Registro Profissional será preenchido automaticamente. É possível indicar mais de um Responsável Técnico.

Assim como no laudo, se o imóvel possuir **benfeitorias**, informe o valor de cada parcela e confirme a veracidade das informações.

Data da assinatura*

Valor do Imóvel R\$: *

☐ Eu, CPF: , certifico que as informações prestadas são verdadeiras e que o arquivo do Relatório de Valor de Referência está correto. O valor atribuído ao imóvel é de inteira responsabilidade do avaliador responsável pela avaliação.

Confirme a veracidade das informações

Clique em **Gravar**

FECHAR **SALVAR RASCUNHO** **GRAVAR**

Clique em **Salvar Rascunho** OU



O usuário logado que insere os dados e certifica a veracidade das informações não precisa ser o Responsável Técnico da Avaliação.

Após **concluir o cadastro**, o sistema redireciona para a tela inicial de Avaliação do Imóvel, exibindo a confirmação de que o Laudo ou o Relatório de Valor de Referência foi **cadastrado com sucesso**. Nessa tela, é possível consultar a **situação da avaliação**. As avaliações com *Pendência de Validação da Chefia* podem ser acessadas e validadas na respectiva funcionalidade. Ao clicar no link da situação, o sistema direciona automaticamente para a seção **Ações de Avaliação**.

AValiação

Imóvel

RP: 00042391 Não sel o RIP

Confirmar RIP

Ver dados do imóvel
RIP SP/Unet 7107 01127 500-8

Localização do imóvel
Rua dos Camarés, 45, Carandá, São Paulo / SP - Brasil, CEP: 0266030

AValiação individualizada

Dados do Laudo de Avaliação

INCLUIR NOVO LAUDO

Situação	Data de assinatura	Prazo de Validade	Revalidado	Elaborado por	Responsável Técnico	Valor do Imóvel (R\$)	Ações
Pendente de Validação da Chefia	24/09/2025	24/09/2025 a 23/09/2026	Não	por Terceiros	Rafael Souza Feltosa - 337472-OPR	500.000,00	

Dados do Relatório de Valor de Referência

INCLUIR NOVO RELATÓRIO

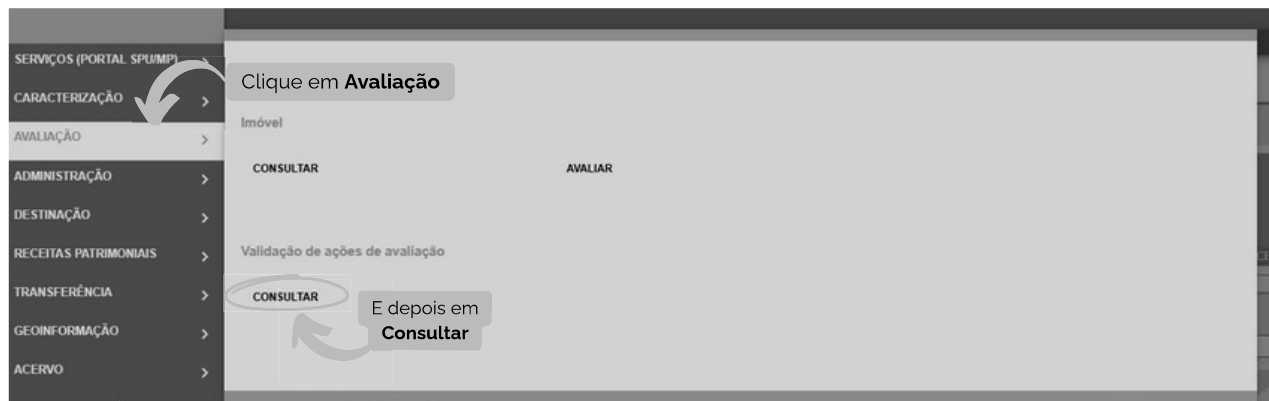
Situação	Data de assinatura	Prazo de Validade	Revalidado	Elaborado por	Responsável Técnico	Valor do Imóvel (R\$)	Ações
Pendente de Validação da Chefia	24/09/2025	24/09/2025 a 23/09/2026	Não	por Terceiros	Rafael Souza Feltosa - 337472-OPR	500.000,00	

Aqui, você poderá visualizar o **Status do Relatório**. O mesmo comportamento se aplica à tabela acima, referente ao Laudo.

Clique no link para acessar a seção **Ações de Avaliação** e validar ou revogar o Laudo/Relatório.

4. Como Validar Avaliação de Imóveis

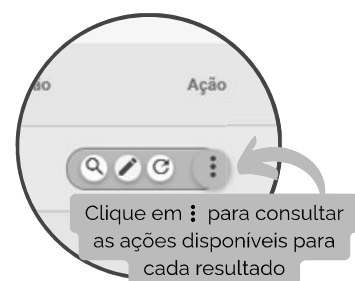
Na opção de **Consulta de Validação de Ações de Avaliação**, é possível consultar os imóveis conforme o status da ação de avaliação. Essa funcionalidade permite identificar, por exemplo, as avaliações pendentes de validação ou já validadas. Os laudos e relatórios podem apresentar as seguintes situações: *Pendente de Validação da Chefia*, *Válido*, *Vigente* e *Cancelado*. Quando estiverem nos status *Válido* ou *Vigente*, os documentos poderão ser revalidados, garantindo a atualização e a conformidade das informações registradas.



A consulta pode ser feita pelos filtros disponíveis na tela. Os resultados são exibidos em tabela.

Tipo	Data de assinatura	Imóvel	Valor	Ação Executada	Responsável pela Ação	Data da Ação	Validação	Validador	Status da Validação	Ação
Avaliação por Relatório	22/11/2023	00004898	R\$1.720.000,00	Inclusão	[Imagem]	05/01/2024	De acordo da Chefia		Pendente	[Ícone de menu]
Avaliação por Laudo	29/11/2023	00004831	R\$1.800.000,00	Inclusão	[Imagem]	08/01/2024	De acordo da Chefia		Pendente	[Ícone de menu]

As ações disponíveis ficam à direita da tabela, na coluna **Ação**. Clique em **Consultar** ⓘ, para acessar as opções **Detalhar** Q, para visualizar o histórico das ações de avaliação; **Analisar ação** ✎, para validar ou rejeitar uma avaliação; e **Visualizar avaliação** C, para visualizar os dados completos.



Só é possível validar avaliações realizadas por outros usuários.

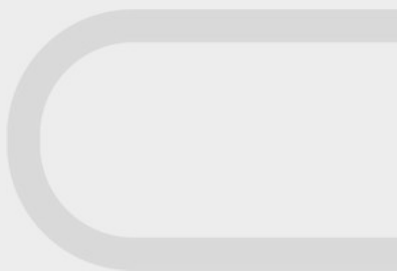
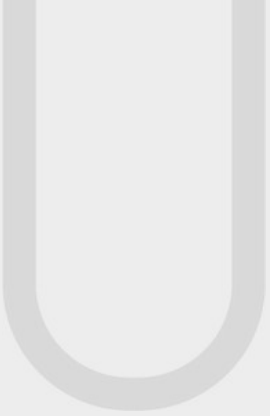
Para **efetivar a ação de validação da avaliação**, clique em Aceito. Se selecionar Não aceito, a avaliação retornará ao Técnico Responsável. Após a escolha, clique em Gravar ou Gravar e visualizar avaliação para registrar a ação.

The screenshot shows a web form titled "Pendência a Validar". It contains the following fields and controls:

- Ação Executada:** Inclusão
- Responsável pela Ação:** [User Avatar]
- Data da Ação:** 25/09/2025
- Validar Pendência?** with radio buttons for ☒ Aceito and ☐ Não aceito.
- Buttons:** FECHAR, GRAVAR, and GRAVAR E VISUALIZAR AVALIAÇÃO.

Annotations with arrows indicate the workflow:

- An arrow points to the "Aceito" radio button with the text "Clique em Aceito".
- An arrow points to the "Não aceito" radio button with the text "Clique em Não Aceito".
- An "OU" (OR) label is placed between the two radio button options.
- An arrow points to the "GRAVAR" button with the text "Clique em Gravar".
- An arrow points to the "GRAVAR E VISUALIZAR AVALIAÇÃO" button with the text "Clique em Gravar e visualizar avaliação".



SPUnet