



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
Secretaria do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal
Coordenação
Serviço de Caracterização do Patrimônio

Nota Técnica - Revalidação de avaliação de imóvel SEI nº 580/2026/MGI

Assunto: Revalidação do Laudo de Avaliação do imóvel nº 48/2025, de 11/03/225 , elaborado pelo engenheiro Paulo Henrique Rodrigues Santiago

Senhor(a) ROGÉRIO MARTINS,

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se de manifestação desta SECAP, provocada por meio do expediente SEI 61213496, acerca da revalidação do Laudo de Avaliação SEI nº 49156693, processo nº 10154.060700/2024-39 referente ao imóvel da União constituído por Vaga de garagem nº 72, situada no subsolo do Bloco E, AOS 4, Octogonal, Brasília-DF , cadastrado no sistema sob RIP 970134823500-5.
2. Esta Nota Técnica foi elaborada em conformidade com a Seção XII do Capítulo II da Instrução Normativa nº 98, de 06 de março de 2025.

ANÁLISE

3. Conforme Art. 55 da IN nº 98/2025, as avaliações de imóveis da União terão prazo de validade de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua elaboração.
4. O Laudo de Avaliação em questão, elaborado em 11/03/2025, teve sua validade findada em 11/03/2026, tendo em vista a solicitação por meio do despacho sei nº 61213496 se faz necessária sua revalidação para continuidade dos procedimentos presentes no processo SEI 10154.060700/2024-39.
5. A possibilidade de revalidação de uma avaliação de imóvel da União esta prevista na Lei 9.636/98, Art.11-C, § 14, e os critérios técnicos para sua execução estão estabelecidos nos artigos 56 e 57 da IN nº 98/2025.

"Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

...

Art. 11-C

...

§ 14. As avaliações de imóveis da União poderão ter seu prazo de validade estendido, por meio de revalidação, conforme critérios técnicos estabelecidos em ato do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União. (Incluído pela Lei nº 14.474, de 2022)"

"Instrução normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025

...

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 ou da data do último aniversário da elaboração da avaliação.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitada a 3 (três) anos, contados a partir da data de sua elaboração.

§ 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.

§ 3º As avaliações não serão objeto de revalidação antes do fim de seu prazo de validade.

§ 4º Respeitados os limites do § 1º e observado o prazo disposto no caput, a análise com vista a revalidação de uma avaliação poderá considerar um intervalo entre datas superior a 12 (doze) meses.

§ 5º Respeitados os limites do § 1º, assim como o contido no § 3º, e observado o prazo disposto no caput, a mesma avaliação poderá ser objeto de mais de uma revalidação.

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:

7. 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.

8. 7. Com base no índice FipeZap+, buscou-se as variações percentuais nos preços de venda dos imóveis comerciais no período em análise. A variação média dos últimos 12 meses foi de alta de 4,54% , inferindo-se, assim, por um cenário que corrobora uma relativa estabilidade mercadológica, conforme recorte a seguir.

	Distrito Federal	Distrito Federal - Var. Últ. 12 meses
abr	0,87%	4,54%
mar	0,25%	3,19%

fev	1,23%	3,43%
jan	0,65%	3,47%

Fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal> (acesso em 16/07/2026)

Índice	Índice acumulado nos últimos 12 meses
INPC	4,33%
IPCA	4,64%
IGPM	3,16 %
INCC-M	6,70%
FIPEZAP	4,54%
CUB	4,26%
[Média]	4,61%

9. Data de elaboração do laudo - 11/03/2025 , data de revalidação -16/07/2026, portanto, apto à revalidação.

CONCLUSÃO

10. Considerando a avaliação do imóvel da União realizada por meio do Laudo de Avaliação nº 48/2025, de 11 de março de 2025 - documento SEI 49156693, elaborado por PAULO HENRIQUE RODRIGUES SANTIAGO, encontra-se em condições de ser revalidado pelo período de 1 ano, ou seja, até 11/03/2027.

11. Ressaltamos, ainda, que, observando o disposto no Art.58 da IN nº 98/2025 , 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.

Brasília, 16 de julho de 2026.

Documento assinado eletronicamente
WASHINGTON LUIS MENÊZES MOURA
ENGENHEIRO CIVIL - SECAP-DF

De acordo. Encaminha-se à SEDEP.

Documento assinado eletronicamente
ROGERIO MARTINS



Documento assinado eletronicamente por **Washington Luis Menezes Moura, Engenheiro(a)**, em 16/07/2026, às 14:00, 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 **Rogério Martins, Chefe(a) de Serviço**, em 16/07/2026, às 14:23, 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://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **62924876** e o código CRC **E13B2F71**.