



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
Secretaria do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União em Alagoas
Coordenação
Serviço de Caracterização do Patrimônio

Nota Técnica - Revalidação de avaliação de imóvel SEI nº 562/2026/MGI

Assunto: **Revalidação de Laudo de Avaliação, de 03 de junho de 2025, elaborado por** Neylton de Lima Barros (CREA 0206992530).

Senhora Superintendente,

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se de manifestação desta SECAP, provocada por meio do expediente SEI 62133668, acerca da **revalidação do Laudo de Avaliação** (SEI 51924098 - NUP/MP 19739.004985/2025-11 referente ao imóvel da União constituído por terreno e benfeitorias sendo 290,65m² de terreno e 240,00m² de benfeitorias, localizado à Praça Manoel Duarte, 102, Jaraguá, Maceió/AL, cadastrado no sistema SPIUNET sob RIP 2785 00814.500-2.
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 pelo Engenheiro Neylton de Lima Barros (CREA 0206992530), em 03 de junho de 2025, teve sua validade findada em 03 de junho de 2026, tendo em vista a solicitação por meio do expediente 62133668 se faz necessária sua revalidação para continuidade dos procedimentos presentes no processo SEI 19739.004985/2025-11.
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. Identifiquei apenas o imóvel utilizado como amostra n. 06 ainda disponível no mercado, conforme pode ser visto no anexo 62257913. Ele continua anunciado pelo mesmo preço, demonstrando certa estabilidade do mercado na região entre o período da avaliação e a data atual.

9. Por meio da ferramenta fipeZAP, disponível no endereço eletrônico <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>, foi verificada variação de "8,71%", ou seja, menor

que 15%.

2026		
Mês	Maceió	Maceió - Var. Últ. 12 meses
abr	1,03%	8,71%
mar	0,72%	7,23%
fev	1,04%	6,01%
jan	0,04%	5,33%

Tabela 1: Dados FipeZap (data referência: 19/06/2026)

10. Os dados amostrais utilizados na avaliação são compatíveis com o imóvel avaliando de acordos com as diretrizes presentes no item 6.4 da ABNT NBR 14.653 – 1 (Versão corrigida 20.08.2019) relativas aos seus aspectos quantitativos e qualitativos.
11. Conforme recomendação, analisamos os índices oficiais (INPC, IPCA, IGPM, INCC-M, FIPE ZAP e CUB) mediante sua variação no período mencionado, sua média acumulada e sua representatividade no mercado - conjunta ou separadamente, sendo:

Índice	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %) 06/2025 - 05/2026
INPC	4,42%
IPCA	4,72%
IGPM	1,95%
INCC-M	5,81%
FIPEZAP	8,71%
CUB	5,38%
MÉDIA	5,17%

12. Data de elaboração do laudo - 03/06/2026, data de revalidação - 19/06/2026, portanto, apto à revalidação.

CONCLUSÃO

13. Considerando a avaliação do imóvel da União realizada por meio do Laudo de Avaliação, de 03 de junho de 2026 - documento SEI 51924098, elaborado por Neylton de Lima Barros (CREA 0206992530), encontra-se em condições de ser revalidado pelo período de 1 ano, ou seja, até 19 de junho de 2027.
14. 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.

Maceió, 19 de junho de 2026.

Documento assinado eletronicamente
FERNANDO RODRIGUES DE LIMA DIAS FERNANDES
Engenheiro MGI-SPU-AL-SECAP

De acordo. Encaminha-se à NUBAP.

Documento assinado eletronicamente
JULLY BELTRÃO LIMA SIQUEIRA VASCONCELOS
Superintendente da SPU-AL



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Rodrigues de Lima Dias Fernandes, Engenheiro(a)**, em 19/06/2026, às 14:09, 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 **Jully Beltrão Lima Siqueira Vasconcelos, Superintendente**, em 22/06/2026, às 10:28, 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 **62242081** e o código CRC **1B07C182**.