



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

MANUAL DO USUÁRIO

Cadastro de Imóvel Alugado





Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

1. Abra o browser e acesse o link: <http://spiunet.spu.planejamento.gov.br/>
2. Para acessar o sistema, informe “CPF e Senha” e clique em avançar.

Planejamento
Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

Rede Serpro

SPU SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

SPIU net
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

As informações contidas nos sistemas informatizados da Administração Pública estão protegidas por sigilo. O acesso não autorizado ou não motivado por necessidade de serviço, a disponibilização voluntária ou acidental da senha de acesso ou de informações e a quebra do sigilo constituem infrações ou ilícitos que sujeitam o usuário à responsabilização administrativa, penal e civil. Todo acesso é monitorado e controlado.

Proteja sempre a sua senha, quando encerrar as operações tenha o cuidado de sair do sistema. Ao teclar "Avançar", o usuário declara-se ciente das responsabilidades acima referidas.

Base Legal: Constituição Federal: Código Penal, Código Tributário Nacional e Portaria SRF Nº 782/97.

Clique aqui se for seu primeiro Acesso

Para acesso ao sistema, informe:

CPF:

Senha:

Em caso de problemas no acesso, envie um e-mail

Solução desenvolvida pelo Serpro

Compatível com IE 8.0 e Firefox 3.0.10

3. No Menu **Cadastramento**, clique em Imóvel.

Planejamento
Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

SPU Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Produto **SERPRO**
Soluções para um Brasil de Todos

SPIU net
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Cadastramento
Atualização
Consulta
Instruções

Imagem Imóvel Utilização

Sair



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

4. Com o campo **RIP em branco**, clique OK.

Cadastramento de Imóvel Menu >>>>




Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informe o número do Registro Imobiliário Patrimonial - RIP:

5. Clique em “Pesquisa Municípios”.

<<<< Retornar Cadastramento de Imóvel Novo Menu >>>>



Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informações do Imóvel:

Município: [Pesquisa Municípios](#)

Proprietário Oficial:

Registro/Matrícula:

Situação da Incorporação:



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

6. Escolha uma UF (Unidade Federativa) e clique em OK

A captura de tela mostra uma janela do navegador Google Chrome com o endereço `spiunet.spu.planejamento.gov.br/cadastro/Cad_PesqMuni.asp`. O conteúdo da página apresenta o título "Escolha uma UF" em vermelho. Abaixo dele, há um menu suspenso com o texto "RJ - Rio de Janeiro" e uma seta para baixo. Logo abaixo do menu, há um botão "Ok".

7. Localize o Município de situação do imóvel, memorize o código correspondente, de 04 (quatro) dígitos, clique em X para fechar e digite o código no Campo "Município".

A captura de tela mostra uma janela do navegador Google Chrome com o endereço `spiunet.spu.planejamento.gov.br/cadastro/Cad_PesqMuni.asp`. O conteúdo da página apresenta o título "Resultado da Pesquisa" em vermelho. Abaixo dele, há uma lista de municípios com seus respectivos códigos e faixas de CEP:

NILOPOLIS	- 5863	- CEP 26500000 a 26545790
NITEROI	- 5865	- CEP 24000000 a 24370700
NOVA FRIBURGO	- 5867	- CEP 28600000 a 28635620
NOVA IGUACU	- 5869	- CEP 26000000 a 26286460
PARACAMBI	- 5871	- CEP 26600000 a 26600000

Logo abaixo da lista, há o texto "Foram encontrados 92 municípios pertencentes a UF: RJ" e um botão "Voltar".



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

8. No Menu **Proprietário Oficial**, escolha sempre “Outros”.

Retornar Cadastro de Imóvel Novo Menu

SPU.net
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informações do Imóvel:

Município: 5865 [Pesquisa Municípios](#)

Proprietário Oficial: **Outros**

- Não informado
- União (Adm. Pub. Fed. direta)
- Fundação ou Autarquia (Adm. Pub. Fed. indireta)
- Empresa Estatal dependente (Adm. Pub. Fed. indireta)
- Outros**

Registro/Matrícula:

Situação da Incorporação:

Ok Ajuda

9. No campo “**Nome**”, digite o nome do Locador.

Retornar Cadastro de Imóvel Novo Menu

SPU.net
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informações do Imóvel:

Município: 5865 [Pesquisa Municípios](#)

Proprietário Oficial: **Outros**

Nome: José Freitas da Silva

Registro/Matrícula:

Situação da Incorporação: **Incorporado**

Ok Ajuda



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

10. No campo “**Registro/ Matrícula**”, insira o número do registro da Escritura ou Certidão Equivalente, expedido pelo Cartório da Situação do Imóvel. Caso não tenha, insira um número padrão “99999”.

Retornar Cadastramento de Imóvel Novo Menu

SPIUnet
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informações do Imóvel:

Município: 5865 [Pesquisa Municípios](#)

Proprietário Oficial: Outros

Nome: José Freitas da Silva

Registro/Matrícula: 99999

Situação da Incorporação: Incorporado

Ok Ajuda

11. No Menu “**Situação da Incorporação**”, escolha a opção adequada para o Imóvel e clique em OK.

Retornar Cadastramento de Imóvel Novo Menu

SPIUnet
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Informações do Imóvel:

Município: 5865 [Pesquisa Municípios](#)

Proprietário Oficial: Outros

Nome: José Freitas da Silva

Registro/Matrícula: 99999

Situação da Incorporação: Incorporado

Incorporado

Em Processo de Incorporação

Ok Ajuda



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

12. Complete os ***campos obrigatórios*** no RIP Imóvel e Clique em AVANÇAR.

Retornar Cadastro de Imóvel Menu

SPIUnet
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Endereço do Imóvel

CEP: [Informar CEP](#) Município: 5865 - NITEROI
Tipo de Logradouro: Rua UF: RJ - Rio de Janeiro
Logradouro:
Número:
Complemento:
Bairro:

Dados do Terreno

Conceituação: Não informado
Área Terreno (m²): Natureza: Urbano Rural
Valor m² (R\$): Valor do Terreno (R\$):
Fração Ideal: 1,0000000
Memorial do Terreno:

Dados da Benfeitoria do Imóvel

Área Construída (m²):
Tipo de Estrutura: Não informado
Fator KP: Não informado
Pavimentos:
Denominação do Prédio:
Memorial Benfeitoria:

***Devem ser inseridos o logradouro, com seus dados completos.**

*** O CEP deve ser informado na faixa válida para o Município (24000000 a 24370700), utilizando-se a busca pelo site dos Correios.**

Conceituação: Nacional Interior.
***Fração Ideal: Sempre "1,0000000"**
***Área do terreno maior que zero.**
***Valor do terreno deve ser declarado se o valor do metro quadrado estiver ausente**

Devem ser relacionados também os dados sobre

a) memorial do terreno
b) tipo de imóvel
c) data de avaliação do imóvel (Data que está sendo feita o cadastro)
d) nível de rigor da avaliação (Estimativa de valor: 24 meses)
e) tipo de Vocação do imóvel

***Fator Corretivo: "Sempre": 1,00**

Por fim, informe também os seguintes elementos

a) Número do Cartório de Registro de Imóveis;
b) Número do livro de registro do imóvel;
c) Número da folha de registro do imóvel;
d) data de registro no cartório
e) Forma de aquisição
f) Número do processo principal (UFF)
g) Direito adquirido



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

13. Preencha os ***campos obrigatórios** no RIP Utilização e Clique em **AVANÇAR**.

***Unidade Gestora: Código UG e Código da Gestão**

***Regime de utilização: Locação de Terceiros**

***Tipo de destinação**

***Data de avaliação do imóvel (coincide com a data de cadastro do RIP)**

***Nível de rigor da avaliação: Estimativa de valor: 24 meses**

Identificação da Utilização	
Código UG:	Não informado
Código da Gestão:	Não informado
RIP Utilização:	
Nro. Processo:	
Regime:	Locação de Terceiros
Comodato	
Disponível para Alienação	
Doação Com Encargo	
Doação Sem Encargo	
Em processo de Alienação	
Em regularização - Cessão	
Em regularização - Entrega	
Em regularização - Outros	
Entrega - Administração Federal Direta	
Entrega para Aquicultura	
Entrega para Residência Obrigatória	
Esbulhado (Invadido)	
Guarda provisória	
Imóvel Funcional	
Irregular - Cessão	
Irregular - Entrega	
Irregular - Outros	
Locação de Terceiros	
Locação para Terceiros	
Não informado	

Dados da Avaliação	
Tipo de Destinação:	Escola
Descrição da Destinação:	
Descrição da Vocação:	
Fator Corretivo:	1,00
Data Avaliação:	05/07/2015
Nível de Rigor:	Não informado
Prazo Validade:	

Observação da Utilização

Avançar

Secretaria do Patrimônio da União



Ministério da Educação
Universidade Federal Fluminense
Prefeitura Universitária
Coordenação de Administração Patrimonial

13. Complemente os campos “Data Início e Data fim (prazo de vigência do aluguel)”, “Nome do Locador”, “CPF” e “Valor do Aluguel”, dados estes que devem ser buscados no contrato de locação. Não preencha os campos “Livro Registro GRPU” e “Folhas Registro GRPU”.

Retornar Cadastramento de Utilização Menu

SPU net
Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União

Dados do Regime: Locação de Terceiros

Data Início:	<input type="text"/>	Data Fim:	<input type="text"/>
Livro Registro GRPU:	<input type="text"/>	Folhas Registro GRPU:	<input type="text"/>
Nome do Locador:	<input type="text"/>		
CPF / CNPJ:	<input type="text"/>		
Valor do Aluguel:	<input type="text"/>		

Avançar

Secretaria do Patrimônio da União

14. Clique em “Avançar” e em seguida **GRAVAR**. Salve ou imprima a tela, para fins de comprovação do cadastro.