

PALESTRA



Avaliação de áreas de marinha
sob responsabilidade da SPU

Engº Thomas Almeida¹

Engº Luis Hamaji²

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:

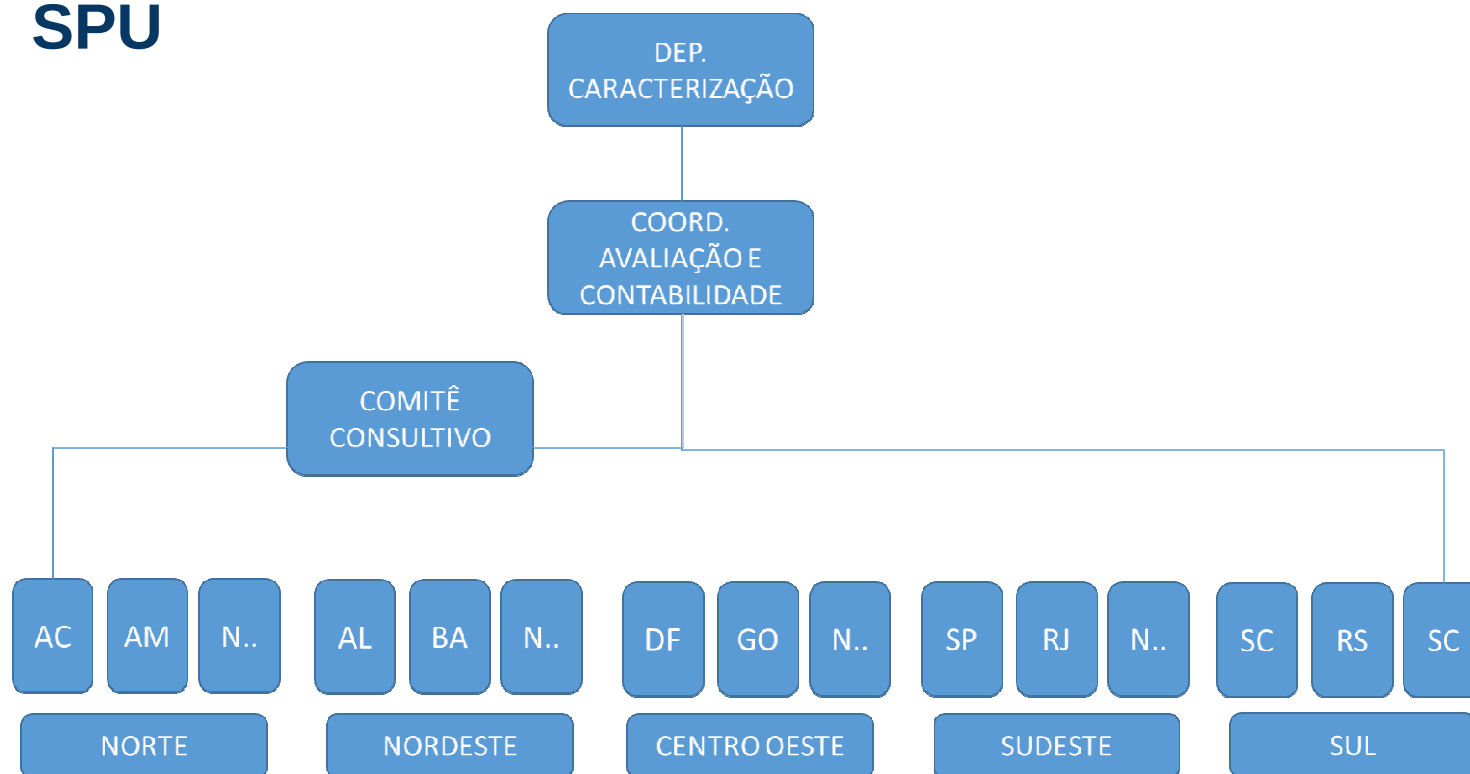


IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

SPU

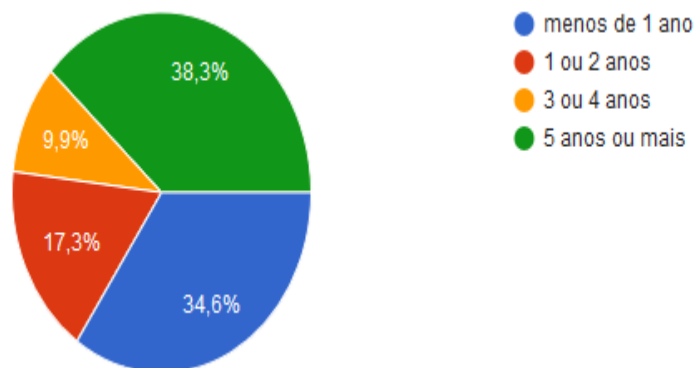


SPU

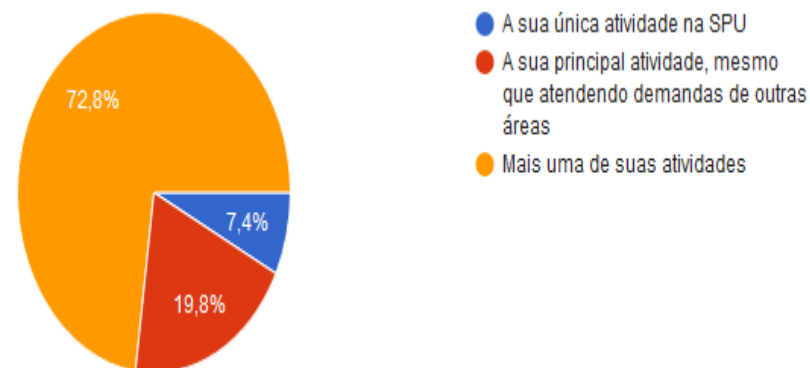


Estrutura nas Superintendências – 65 avaliadores

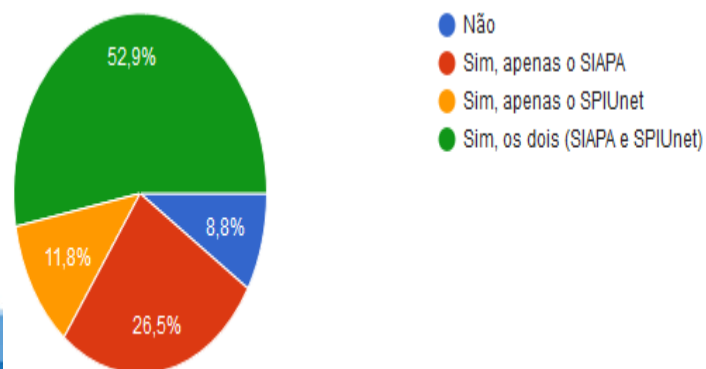
Tempo na avaliação



Atuação na avaliação na SPU



Utiliza dos sistemas da SPU



Publicações



IN nº 05/2018



Versão impressa 2018



Revista AvaliaSPU



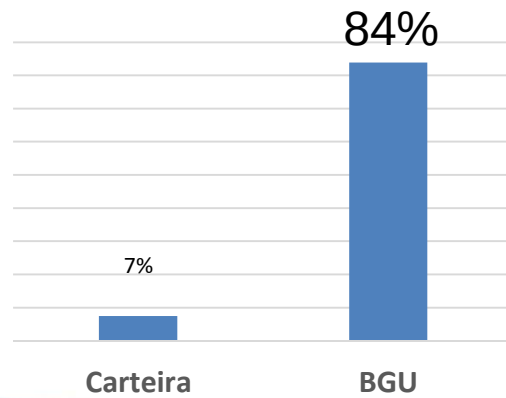
SPUnet



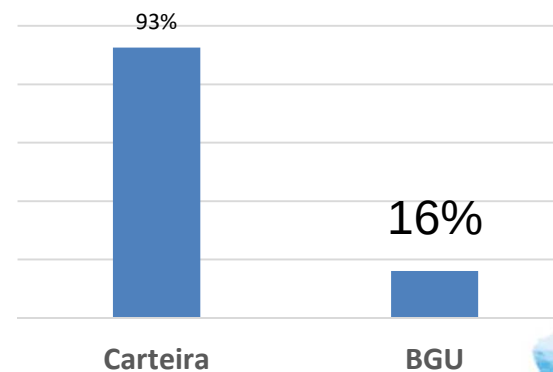
- ☐ Cadastro e atualização de avaliações em massa de terrenos (PVG-SPU, PPR-INCRA e valor venal);
- ☐ Cadastro e elaboração de Laudos de Avaliação e Relatórios de Valor de Referência;
- ☐ Homologação de Laudos de Avaliação;
- ☐ Revalidação de Laudos de Avaliação;
- ☐ Banco de dados de amostras;
- ☐ Consolidação contábil.



Bem de Uso Especial



Bem de Uso Dominial



Bem de Uso Especial

Potencial de Vendas		
A+B+C	R\$	18.217.869.256,57
Quant.		3833

Principais Carteiras	
DF	10.868
SP	7.094
RJ	3.912
MG	2.898
RS	2.619
PR	2.177
PE	2.125
BA	1.848

Regime	Quant.	Valores estimados
Entrega - APF Direta	8.902	R\$ 209.649.835.950,33
Uso em Serviço Público	8.135	R\$ 58.757.021.430,23
Em regularização - Reforma Agrária	7.552	R\$ 157.837.347.242,75
Imóvel Funcional	7.235	R\$ 4.209.058.656,03
Em regularização - Outros	6.882	R\$ 124.871.040.331,32
Vago para Uso (A)	2.943	R\$ 16.021.148.216,98
Locação para Terceiros	2.479	R\$ 8.738.538.638,13
Cessão para Prefeituras e Estados	1.600	R\$ 6.735.824.016,51
Em regularização - Cessão	1.090	R\$ 16.051.221.743,43
Cessão - Outros	962	R\$ 6.836.754.339,64
Disponível para Alienação (B)	828	R\$ 1.805.402.357,24
Usufruto Indígena	660	R\$ 104.293.859.109,17
Entrega para Aquicultura	636	R\$ 1.123.638.055,61
Cessão - Administração Indireta	568	R\$ 6.321.550.222,79
Guarda Provisória	425	R\$ 453.777.673,75
Irregular - Outros	398	R\$ 2.396.866.370,14
Locação para Terceiros	316	R\$ 244.153.828,54
Irregular - Entrega	267	R\$ 242.144.461,52
Esbulhado (Invadido)	230	R\$ 380.514.194,73
Cessão Onerosa	119	R\$ 641.267.076,36
Em processo de Alienação (c)	62	R\$ 391.318.682,35
Doação com Encargo	53	R\$ 9.915.549.673,74
Arrendamento	49	R\$ 482.804.659,58
Doação sem Encargo	47	R\$ 3.142.135.239,80
Entrega para Residência Obrigatória	43	R\$ 14.686.339,35
Transferência de Imóvel	39	R\$ 68.345.581,33
Irregular - Cessão	25	R\$ 44.299.105,88
Comodato	18	R\$ 336.410.809,72
Transferência de Gestão	11	R\$ 9.887.362,00
Total Geral	52.574	R\$ 742.016.401.368,95



Bem de Uso Dominial

Oportunidade de venda

Novo marco regulatório

Principais Carteiras

RJ	107.839
SP	101.501
PE	99.418
ES	50.821
SC	44.847
SE	31.827
PA	31.083
BA	30.625

Regime	Quant.	Valores estimados
Aforamento	299.789	R\$ 72.161.172.962,49
Ocupação	307.424	R\$ 56.653.590.475,30
Disponível	16.801	R\$ 11.716.517.373,27
CDRU	1.826	R\$ 1.788.934.690,48
TAUS	25.391	R\$ 59.230.166,39
CUEM	999	R\$ 3.270.009,73
Total	652.230	R\$ 142.382.715.677,66



Avaliações em números

Ações por motivação - Janeiro a setembro de 2019



Avaliações realizadas de janeiro a setembro de 2019			
UF	Quantidade de imóveis avaliados	Valor dos imóveis (R\$)	Impacto BGU 2019 (R\$)
AC	4	2.474.500,00	1.772.889,66
AL	13	1.575.500,00	805.142,41
AM	11	4.763.450,00	2.270.686,33
AP	22	423.466.824,12	354.866.874,63
BA	4	4.209.098,68	-498.208,94
CE	3	97.309.863,85	97.309.863,85
DF	11	28.696.406,00	12.694.217,07
ES	11	20.263.000,00	9.340.586,21
GO	16	94.670.103,53	3.246.629,76
MG	83	436.976.241,19	436.976.241,19
MS	111	24.224.160,85	16.801.101,97
MT	7	3.886.360,82	3.884.110,82
PA	2	30.503.684,00	30.503.684,00
PB	21	2.265.100,00	1.197.100,00
PE	13	46.494.000,00	-7.982.272,78
PI	1	850.000,00	54.137,29
PR	11	23.912.000,00	2.784.552,84
RJ	60	267.921.651,70	88.403.523,38
RN	1	1.025.000,00	621.960,19
RR	22	25.587.016,41	20.141.673,55
RS	4	26.607.000,00	17.108.245,00
SC	10	24.023.800,23	12.929.317,45
SP	126	850.477.614,40	165.886.405,60
TO	9	933.800,00	-23.753,72
Total Geral	576	2.443.116.175,78	1.271.094.707,76

Avaliações realizadas de janeiro a setembro de 2019		
UF	Qtd de ações	Valor dos imóveis (R\$)
AC	6	41.211.222,77
AL	19	5.224.322,99
AM	11	4.763.450,00
AP	26	425.998.300,15
BA	57	840.280.968,54
CE	13	107.768.288,64
DF	44	80.652.363,38
ES	20	36.501.177,28
GO	19	97.029.829,61
MG	175	626.339.149,64
MS	111	24.224.160,85
MT	22	9.798.276,56
PA	32	252.484.081,96
PB	24	1.276.356.638,85
PE	29	113.230.311,79
PI	43	16.747.904,37
PR	39	68.140.006,58
RJ	60	267.921.651,70
RN	28	2.517.449.012,33
RR	22	25.587.016,41
RS	244	68.331.161,32
SC	204	372.982.053,53
SE	27	24.772.045,81
SP	157	1.107.879.308,28
TO	12	3.462.804,10
Total	1444	8.415.135.507,44



Cálculo das cobranças patrimoniais

$V_{cob} = (A \times V/m^2 \times FI \times FCT) \times 0,006$ → Aforamento

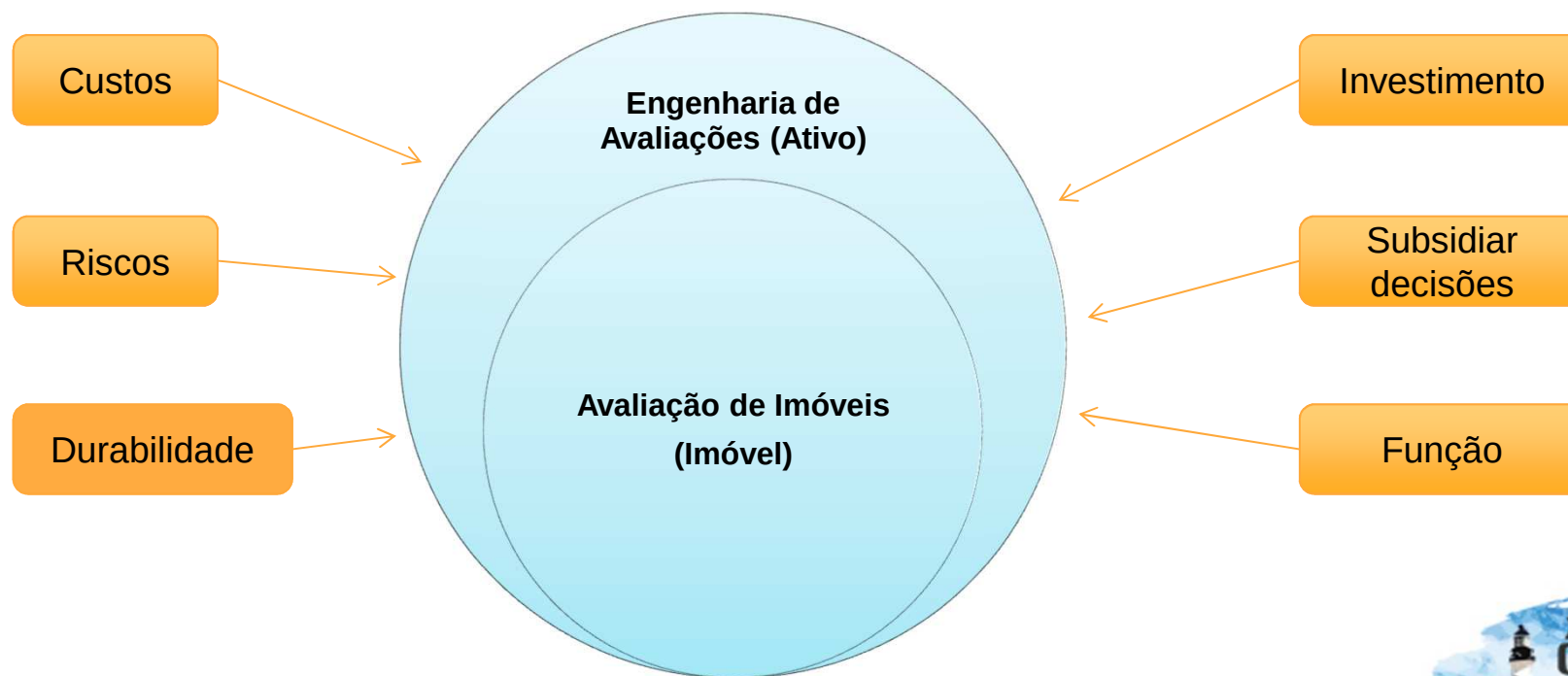
$V_{cob} = (A \times V/m^2 \times FI \times FCT) \times 0,02$ → Inscrição de Ocupação

$V_{cob} = (A \times V/m^2 \times FI \times FCT \times R) \times 0,05$ → Laudêmio

Os pedidos que façam referência ao valor fixado, deverão ser analisados pela Superintendência, de forma a verificar se os valores cadastrados estão compatíveis com o praticado pelo mercado



2. Engenharia de Avaliações na SPU



2. Engenharia de Avaliações na SPU

Parágrafo único. Entende-se por **Engenharia de Avaliações** o conjunto de conhecimentos técnicos-científicos especializados, que reúne temas das áreas de engenharia e arquitetura, bem como em outras área das ciências sociais, exatas e da natureza, em conformidade com as normas técnicas, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de reprodução, **para subsidiar tomada de decisões a respeito de valores, custos e alternativas de investimentos.**



2. Engenharia de Avaliações na SPU

PORTARIA Nº 86, DE 4 DE SETEMBRO DE 2019

Art. 1º Fica instituído o **Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliações** no âmbito da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União com a finalidade de contribuir com as ações voltadas ao planejamento, apoio e fomento da atividade de Engenharia de Avaliações, em imóveis da União ou de seu interesse.

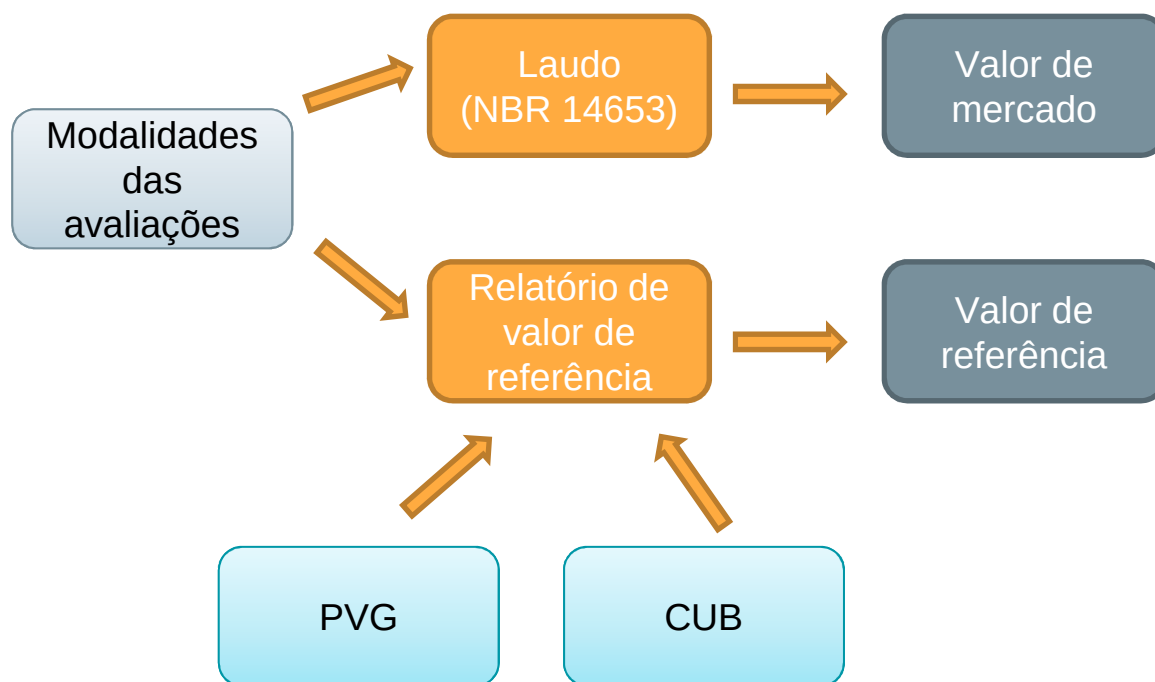


Comitê Consultivo de Engenharia de Avaliações da SPU

- ✓ **Desenvolver trabalhos técnicos** de modo a garantir maior segurança, celeridade e eficiência nas atividades de avaliação de imóveis;
- ✓ **Aperfeiçoar relacionamento técnico com associações**, instituições financeiras, forças armadas, órgãos de classe e universidades, com vistas a cooperação e desenvolvimento científico na área de avaliações de imóveis;
- ✓ **Realizar assessoramento técnico** na área de avaliação de imóveis;
- ✓ **Propor e colaborar com a redação de normas**, manuais e dispositivos legais;
- ✓ **Promover a difusão do conhecimento técnico**, através de capacitações, da realização de eventos técnicos e de respostas as consultas técnicas elaboradas pelas Superintendências Estaduais;
- ✓ **Coordenar forças-tarefas em avaliação** de imóveis no âmbito da SPU ou de seu interesse;



2.1. Modalidade das avaliações



2.2. Finalidades das avaliações

- I - adjudicação;
- II - aforamento e sua remição;
- III - alienação de domínio pleno ou útil;
- IV - aquisição compulsória ou voluntária, tais como compra, permuta, sucessão e usucapião;
- V - atualização de valor patrimonial;
- VI - cessão gratuita ou onerosa;
- VII - dação em pagamento;
- VIII - determinação da base de cálculo das receitas patrimoniais e multas previstas em lei;
- IX - elaboração das plantas de valores genéricos – PVG;
- X - indenização por ocupação ilícita;
- XI - locação e arrendamento de imóveis da União a terceiros;
- XII - locação de imóveis de terceiros pela SPU;
- XIII - permissão de uso; e
- XIV - reavaliação de valor patrimonial.



3 Homologação de Laudos

DA Dicionário do Aurélio Significado de Homologar

1 - Aprovar, confirmar por autoridade judicial ou administrativa.
2 - Reconhecer oficialmente; reconhecer como legítimo.

dicionariodoaurelio.com



3. Homologação de Laudos

INSTRUÇÃO
NOMATIVA Nº 05/18

Art. 67. As avaliações de imóveis **efetuadas por terceiros** deverão ser submetidas à **apreciação da área técnica** da unidade gestora responsável pelo imóvel da União para que subsidie o respectivo **Superintendente** ou **autoridade responsável** da unidade gestora quanto à **homologação**, em observância das normas técnicas.



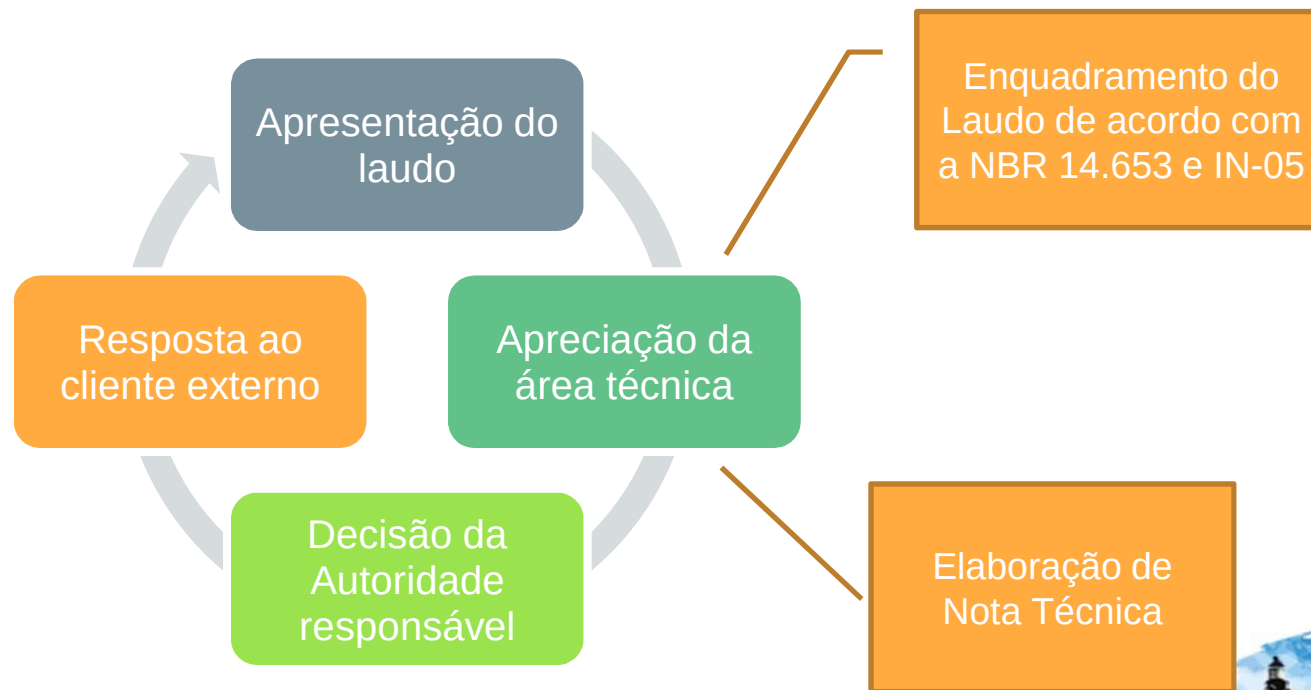
3. Homologação de Laudos

INSTRUÇÃO
NOMATIVA Nº 05/18

§1º A análise com vistas à homologação deverá ser realizada por **técnico habilitado** de modo a **observar o enquadramento** do laudo analisado no que **preconiza** a Norma Brasileira de Avaliação de Bens da **ABNT-NBR 14.653** e/ou do relatório de referência a que se refere esta **IN**, observando-se ainda o que dispõem os arts. 7º e 8º.



3.1. Fluxo da homologação de laudos



3.2. Aspectos analisados na Nota Técnica

INSTRUÇÃO
NOMATIVA Nº 05/18

1.
Identificação
do solicitante

2. O objetivo e
finalidade

3.
Identificação e
caracterização

4. Verificação
da metodologia
e justificativa



3.2. Aspectos analisados na Nota Técnica

INSTRUÇÃO
NOMATIVA Nº 05/18

5. Graus de
fundamentação e
precisão

6. Qualificação
do profissional

7. Conferência da
validade da
avaliação.



3.2. Aspectos analisados na Nota Técnica

7. Conferência da
validade da
avaliação

- ✓ Apresentação do gráfico “preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2;
- ✓ Quando da utilização do Tratamento de Dados por Fatores, deverá apresentar a sua validação, conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2;
- ✓ Em caso de existência de “outliers”, deverá apresentar análise de aceitação;



3.2. Aspectos analisados na Nota Técnica

7. Conferência da
validade da
avaliação

✓ Se o coeficiente de correlação for inferior a 0,75 para os laudos de avaliação elaborados com tratamento científico de dados de mercado, deverá ser justificado; e caso a correlação entre as variáveis independentes seja superior a 0,84, deverá apresentar justificativas



3.2. Aspectos analisados na Nota Técnica

8. Recolhimenrto de ART

9. Verificação quanto ao tratamento dos dados, identificação do resultado, campo de arbítrio e intervalos de confiança

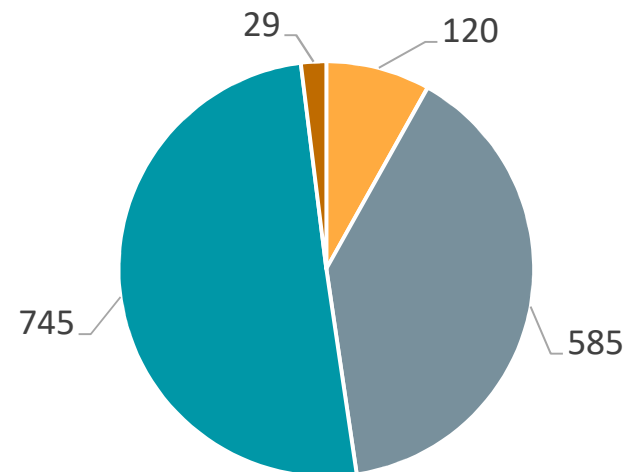
10. Confirmação do valor determinado na equação apresentada



3.3. Quantificações das avaliações

65 avaliadores

No período de
janeiro a
setembro/2019



1.330 imóveis avaliados

120 laudos analisados

29 revalidações de laudos

Homologações

Laudos de avaliação

Relatório de valor de referência

Revalidações de laudos



3.4. Quantificações em reais

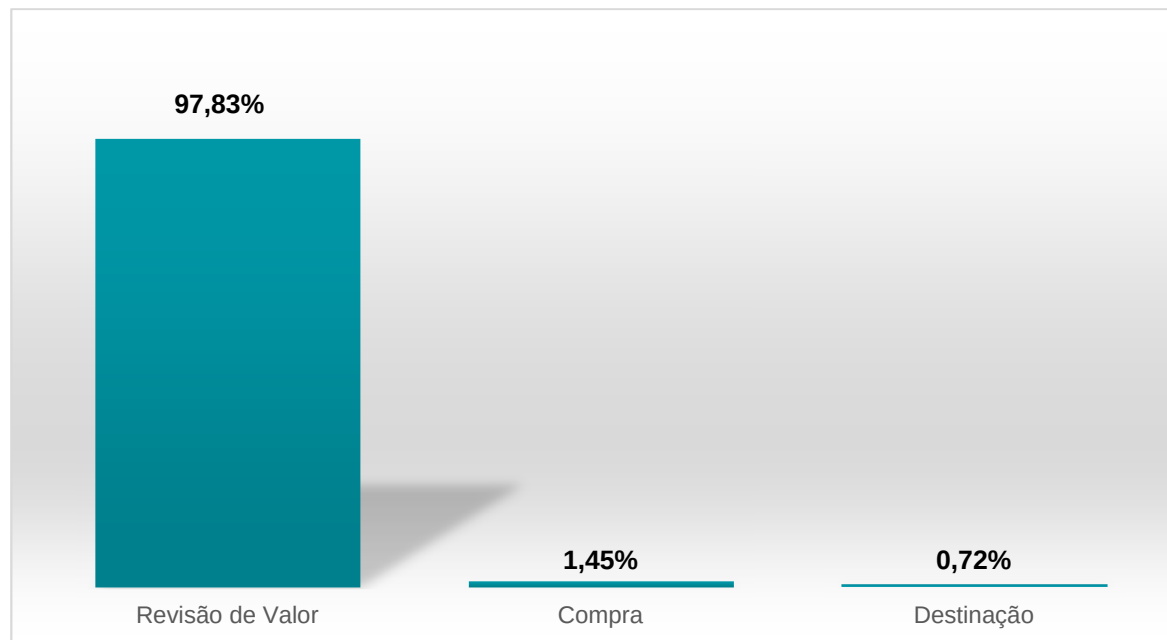
No período de
janeiro a
setembro/2019

- Laudos de avaliação - **R\$ 2.473.101.393,00**
- Laudos de avaliação de outra UG - **R\$ 216.220.917,00**
- Relatório de valor de referência - **R\$ 4.805.640.708,00**



3.5. Estudo de caso

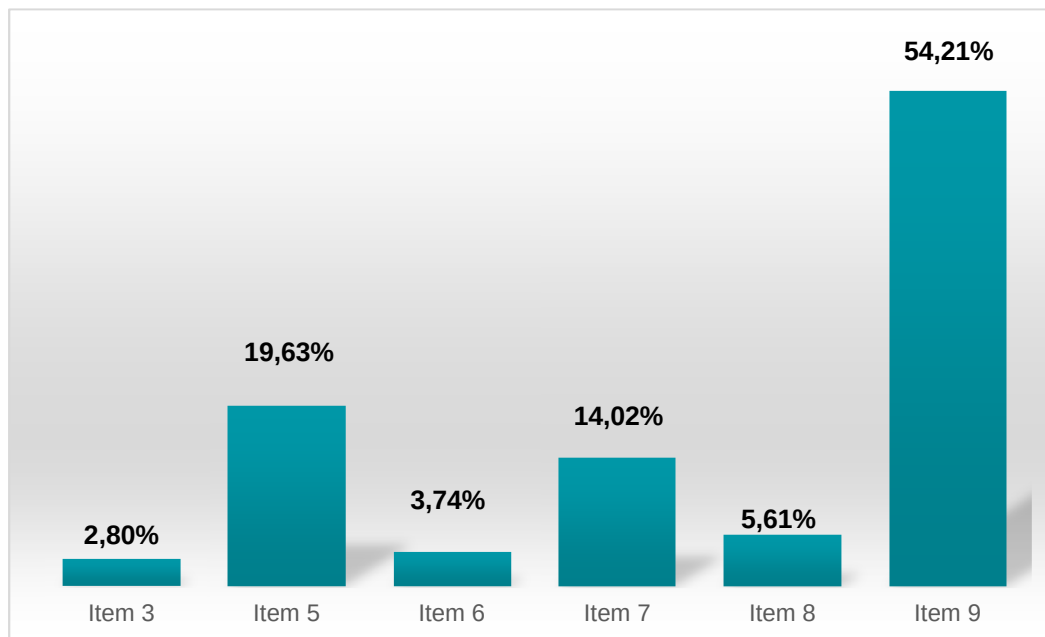
Finalidade



Dados SPU-BA : 170 análises



3.5. Estudo de caso



Não conformidades

Item 3	Identificação e caracterização
Item 5	Graus de fundamentação e precisão
Item 6	Qualificação do profissional
Item 7	Conferência validade da avaliação
Item 8	Recolhimento de ART
Item 9	Verificação do tratamento dos dados e identificação dos resultados

Dados SPU-BA : 170 análises



4. Imóveis Atípicos



Edf. SUDENE - Recife - PE

Área_{Terreno} = 63.450,00 m²

Área_{Construída} = 72.704,81 m²

Área_{Privativa} = 30.000,00 m²

Ano de construção : 1974



4. Imóveis Atípicos



Casarão Humaitá - Monte
Serrat - Salvador - BA

Área_{Terreno} = 6.252,00 m²

Área_{Construída} = 1.479,94 m²



4. Imóveis Atípicos



Mercado Modelo -
Salvador - BA

Área_{Terreno} = 2.946,95 m²

Área_{Construída} = 8.120,30 m²



4. Imóveis Atípicos



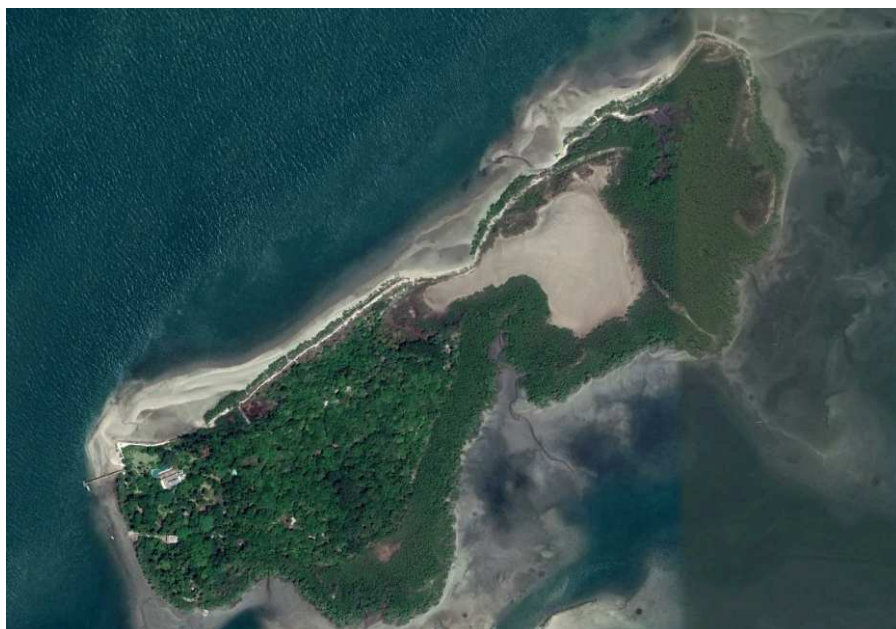
Forte do Barbalho -
Salvador - BA

Área_{Terreno} = 17.073,70 m²

Área_{Construída} = 3.134,52 m²



4. Imóveis Atípicos



Ilha do Cal - Salvador -
BA

Área Registrada = 254.235,00 m²



4. Imóveis Atípicos



Bahia Marina - Salvador -
BA

Área do Terreno = 28.075,88 m²

Área do espelho D'Água = 177.304,15 m²



OBRIGADO

