

RESUMO

A Planta de Valores Genérica de um Município, deve refletir com verdade e clareza seu desenvolvimento socioeconômico. Estar alinhado a cobrança e tributação permite justiça social, desenvolvimento e conhecimento das necessidades reais dos habitantes das regiões da cidade.

Paralelo a isso a Secretaria do Patrimônio de União administra uma extensa quantidade de imóveis e faz uso de elementos regionais como a Planta de valores para suas cobranças.

Este trabalho apresenta as questões mais típicas e recorrentes nas Superintendências do Patrimônio da União, mais especificamente no Espírito Santo, com recorte em Vitória, que entre outras características mais específicas, apresenta o fato de ser uma Ilha Marítima, área indubitavelmente da União, ampla em domínio e trabalhos.

Estar alinhado a Planta de Valores, permite a SPU não ter necessidade de retrabalho em áreas específicas onde atua, além de permitir um volume menor de contestações judiciais, valendo-se do trabalho ora apresentado por técnicos municipais.

O questionamento apresentado é se talvez essa planta de valores causa interferência positiva ou negativa para a arrecadação da União? Quais as suas interferências, seus acertos, seus erros?

Ainda há o reforço de que os valores cobrados estão de acordo com os valores de mercado praticados no município.

Palavras-chave: PVG, Planta de Valores, Tributos, SPU

ABSTRACT

The Generic Values Plant of the Municipality of a municipality, must reflect with truth and clarity the socioeconomic development of the same. Being aligned for billing and taxation purposes allows for social justice, development and knowledge of the real needs of the inhabitants of the city's regions.

Parallel to this, the Secretariat of the Patrimony of Union administers an extensive amount of real estate and makes use of regional elements such as the Plant of values to charge collections to its occupants.

This paper presents the most typical and recurring issues in the Regional Units of the Superintendencies of the Union Patrimony in the States, more specifically in Espírito Santo, with a cut in its capital Vitória, which among other more specific characteristics, presents the fact that it is a Maritime Island, undoubtedly the Federal Union, broad in domain and works.

Being aligned with the Municipality's Values Plan, allows the Secretariat of the Patrimony of the Union not to need reworking in specific areas where it operates, in addition to allowing a smaller volume of judicial challenges, using the work presented by municipal technicians.

The question is whether this plant of values causes positive or negative interference to the Union's collection? What their interference, their correctness, their mistakes.

There is still the reinforcement that the amounts charged are in accordance with the market values practiced in the municipality..

Keywords: PVG, Plant of Values, Taxes, SPU.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Delimitação do Tema

A Planta de Valores Genéricos e sua interferência na Avaliação dos Imóveis da União no município de Vitória/ES.

1.2. Problema de pesquisa

A planta de valores do Município de Vitória representa a realidade do mercado imobiliário atual e deve ser utilizada para a Avaliação de Imóveis Urbanos?

1.3. Justificativa:

Em sua definição mais simples, a Planta de Valores Genéricos (PVG) é calculada de maneira que possibilite a obtenção dos valores venais dos imóveis urbanos de um município, a partir da avaliação individual de cada propriedade, para fins de cobrança de impostos, como: IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e Contribuição de Melhoria.

Os contribuintes do imposto são as pessoas físicas ou jurídicas que mantêm a posse do imóvel. A função do IPTU é tipicamente fiscal, embora também possua função social. Sua finalidade principal é a obtenção de recursos financeiros para os municípios, embora ele também possa ser utilizado como instrumento urbanístico de controle do preço da terra.

Dessa forma, a PVG é um instrumento essencial para que o poder municipal tenha condições de cobrar dos contribuintes o valor justo sobre a propriedade, devido ao ajuste do valor venal dos imóveis ao valor real de mercado.

A Secretaria do Patrimônio da União, com suas Superintendências Estaduais tem por finalidade o controle e a preservação/guarda/manutenção do Patrimônio público federal no âmbito dos Estados da Federação. Cabe a SPU a caracterização e cobrança de áreas da União definidas por força de Lei, conforme Artigo 20 da Constituição Federal.

No espectro mais específico deste trabalho justifica-se uma análise de utilização da Planta de Valores Genéricos para fins de utilização como forma de Avaliação dos Imóveis administrados pela União Federal no município de Vitória?

Tal questionamento permite entender que tal PVG pode influenciar diretamente nos valores dos imóveis, com reflexo direto no Tesouro, o que impactaria até mesmo a relação do PIB/Caixa na União Federal, haja vista a desatualização financeira/monetária existente em grande parte dos imóveis da Administração Pública Federal.

Uma vez que somente no município de Vitória temos em nosso Cadastro mais de 42 mil imóveis, dados do SIAPA (Sistema de Administração de Imóveis específico da SPU), faremos um recorte técnico para fins de alcançar apenas os imóveis ainda sob a administração direta da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), que no município de Vitória contempla cerca de 300 imóveis da Administração Pública Federal, como Prédios de entidades Públicas, Parques, Portos, Retroportos e aeroportos como forma de exemplificar o tema.

1.4. Objetivo Geral:

Pretende-se pesquisar e apresentar a interferência da Planta de Valores Genéricas (PVG), do Município de Vitória na Avaliação de imóveis urbanos pertencentes à União Federal que são de responsabilidade da Secretaria do Patrimônio da União.

1.5. Objetivos específicos:

Apresentar através de pesquisas de mercado, metodologias específicas de acordo com a Norma Brasileira de Referência para imóveis da Administração Pública Federal.

Verificar resultados que venham a comprovar a eficácia ou não da Planta de Valores do município de Vitória, ao avaliar os imóveis destinados aos Órgãos da Administração Pública Federal e Próprios Nacionais.

Pesquisar o tema para encaminhar trabalhos futuros elaborados pela Superintendência do Patrimônio da União do Espírito Santo e servindo de apoio para os trabalhos desenvolvidos nas Unidades em todo país.

2. Exposições e desenvolvimento

2.1. Metodologia:

Para embasamento do presente trabalho serão elaborados vários Laudos de Avaliação e testes com finalidade de análise e contraposição dos valores apresentados e debate e abordagem técnica do tema que permitirá verificar se o problema inicialmente tratado poderá ser fundamentado ou não.

Cabe também ressaltar inúmeros trabalhos e artigos publicados que servirão de base para alimentar o presente uma vez que o tema é de abrangência nacional tendo similaridade com diversos municípios brasileiros.

As áreas escolhidas para desenvolvimento dos trabalhos citados como “Estudos de caso” serão os Bairros de Bento Ferreira e Centro de Vitória. Dada a

grande quantidade de imóveis nestas duas áreas distintas da cidade, pode-se entender representativos os resultados que serão apresentados, tanto quanto ao seu valor de avaliação de Mercado com Metodologia Específica quanto aos valores apresentados pela Planta de Valores do Município.

A área de Bento Ferreira, tanto quanto o Centro de Vitória, possuem grandes áreas de aterro, em Canal com influência direta de maré, ou seja, área indubitavelmente da União.

Dada a quantidades de Leis e Normas específicas para tratativa desse tema, a Linha de Preamar Máxima gera enorme discussão no âmbito municipal uma vez que sua tributação em Vitória por conta de sua formação, de ilha marítima e acrescido de marinha permite entender o grande número de imóveis atingidos e caracterizados como pertencentes à União Federal.

De acordo com LEMES, 2016, 1, entende-se que para uma cobrança justa e adequada dos tributos municipais, devem ser respeitados três pontos formadores da base para a cobrança, o fator ECONÔMICO, apresentado através da Planta de Valores, o GEOMÉTRICO, formado pelo Cadastro Técnico e o JURÍDICO, visto no Código Tributário Municipal.

O fator Geométrico, que neste caso pode ser entendido como o Cadastramento Técnico dos Imóveis, que necessita da vistoria dos mesmos e levantamento das instalações, verificação de vários enquadramentos como: padrão construtivo, idade aparente, tipo de cobertura, implantação e imagens. Normalmente este levantamento de campo é contratado pelo município com empresas especialistas da área e devem ser certificados por fiscal do contratante.

No campo ou fator Jurídico o que deve ser verificado é se a Lei Municipal que institui a Planta de Valores está alinhada às questões encontradas em campo, além de uma alíquota justa de cobrança, fruto de verificação e ensaio de todos os setores envolvidos no trabalho, não esquecendo que as questões técnicas de engenharia de Avaliações devem ser respeitadas. Importante ressaltar que a periodicidade de atualização da PVG deve estar escrita no corpo da Lei e especificada quais os responsáveis pela execução.

A Secretaria do Patrimônio da União - SPU, que gerencia os bens da Administração Pública Federal e outros imóveis de uso Especial, trata em sua Instrução Normativa Nº 01 de 2014 dessa forma a necessidade de utilização da Planta de Valores (PVG) e sua constante atualização.

Em um ambiente justo a Avaliação dos Imóveis e uma Planta de Valores ajustada permitem além de justiça social uma vez que os tributos municipais caminham alinhados a parâmetros regionais, uma real cobrança, que faz com que a definição clara do que é Avaliação seja mantida.

2.2. Definição:

A Planta de Valores de um município tem por definição ser a Base de Cobrança das taxas que envolvem Propriedade ou até mesmo a posse dos municípios. Uma planta de Valores bem construída permite entender com clareza o Vetor de desenvolvimento do município além de possibilitar bases de investimento em infraestrutura, saúde e educação. (LEMES, 2016:1)

A Planta de Valores do Município de Vitória/ES, é definida através do Lei nº 4.476 de 18/08/1997, que Dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e estabelece critérios para a determinação da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) possuindo como anexo à presente Lei o “Anexo A” que trata especificamente sobre o valor das áreas do município de Vitória.

“O Governo Municipal tem por finalidade, antes de tudo, a administração de uma fração definida do território nacional com o objetivo de atender os anseios da comunidade que nele habita. Para uma perfeita e harmônica organização do “fazer público”, há necessidade de se desenvolver ferramentas que otimizem o investimento comum e solucionem os problemas da comunidade.” (UBERTI, 2006:1)

Com isso, a Planta de Valores Genéricos não deve ser vista somente como um instrumento tributário. Ela pode e deve ser utilizada pelo poder público como um norteador do planejamento municipal, indicando vetores de desenvolvimento em relação ao uso e ocupação do solo.

De acordo com MÖLLER, 1995:18, há várias formas de se utilizar a Planta de Valores Genéricos de um município, desde utilização para fins de previsão de custos para desapropriação dos imóveis em uma intervenção urbana como para diminuição de diferenças de valores praticados pelo mercado de venda de imóveis e tributação. Tal planta ainda segundo MOLLER pode ser um diferencial para redistribuição de carga fiscal e fazendo assim mais justiça social.

Para se chegar ao valor do metro quadrado tão necessário para indexar os valores de cobrança dos impostos e contribuições de melhoria necessárias, deve ser considerada uma série de fatores quanto à infraestrutura da região, localização do imóvel e demais informações e variáveis que interferem diretamente na apreciação e depreciação do seu valor, para a elaboração da PVG.

O que não basta para a elaboração de uma planta de Valores é a apenas conhecimento técnico de Avaliação de bens imóveis. Para um trabalho completo e complexo como uma avaliação em massa que é a característica principal da elaboração de uma PVG, MÖLLER defende em seu livro sobre Planta de valores genéricos: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários, que os Analistas devem além de entender de técnicas elaboradas e aprofundadas de Engenharia de

Avaliações, tem que conhecer de forma abrangente a cidade onde trabalharão além do mercado de imóveis local.

Conforme a NBR 14653, parte 1, que trata de Avaliação de bens: Procedimentos gerais, entende-se que a competência para a elaboração de uma planta de valores é a mesma que a base de entendimento para uma Avaliação de imóveis Urbanos. Ou seja, tal atividade deve ser realizada por profissional competente com relação a sua área de atuação e formação

3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. (NBR 14653 para 1, 2004)

Mas não basta apenas entender o que é avaliação de imóveis para a Composição de uma Planta de Valores Municipal. Temos que entender

Conforme apresentado por AVERBECK, 2003: 17, há uma sequência de ações básica necessário para o trabalho de construção de uma Planta de Valores municipal. Minimamente deve haver uma base cartográfica, com planta da área estudada, referência de quadras, lotes e devem fazer assim parte do sistema de cadastro. Plantas temáticas e demais informações geoespaciais são muito bem recebidas e podem facilitar de forma plena a elaboração e construção da atividade.

Também podemos elencar que os objetivos do cadastro técnico são:

- I. Coletar e armazenar informações descritivas;*
- II. Manter atualizado o sistema descritivo das características da cidade;*
- III. Implantar e manter atualizado o sistema cartográfico;*
- IV. Fornecer dados físicos para o planejamento urbano, amarradas ao sistema cartográfico;*
- V. Fazer com que o sistema cartográfico e o descritivo gerem as informações necessárias à execução de planos de desenvolvimento integrado da urbana*
- VI. Tornar as transações imobiliárias mais confiáveis, pela definição precisa da propriedade;*
- VII. Colocar os resultados do cadastro urbano à disposição dos diversos órgãos públicos envolvidos com a terra;*
- VIII. Facilitar o acesso rápido e confiável aos dados gerados pelo cadastro a todos os usuários que precisam informações de propriedades urbanas (ZANCAN, 1996: 15 -16)*

No campo ou fator Jurídico o que deve ser verificado é se a Lei Municipal que institui a Planta de Valores está alinhada às questões encontradas em campo, além de uma alíquota justa de cobrança, fruto de verificação e ensaio de todos os setores envolvidos no trabalho, não esquecendo que as questões técnicas de engenharia de Avaliações devem ser respeitadas. Importante ressaltar que a periodicidade de atualização da PVG deve estar escrita no corpo da Lei e especificada quais os responsáveis pela execução.

A Secretaria do Patrimônio da União - SPU, que gerencia os bens da Administração Pública Federal e outros imóveis de uso Especial, trata em sua Instrução Normativa Nº 01 de 2014 dessa forma a necessidade de utilização da Planta de Valores (PVG) e sua constante atualização:

Seção III

Da Planta De Valores Genéricos- PVG

Art. 50. É competência das Superintendências do Patrimônio da União manter atualizada a PVG para fins de aferição de valor e cobrança em função da utilização dos bens imóveis da União em sua base cadastral.

§1º Os dados necessários para a atualização da PVG deverão ser obtidos da seguinte forma:

I - junto aos Municípios e ao Distrito Federal para as áreas urbanas por meio de PVG municipal ou distrital; e

II - junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, para as áreas rurais por meio de planilhas referenciais de preços de terras.

Além de sua Instrução Normativa que orienta e estimula claramente os servidores da SPU a manterem suas bases de dados e informações de PVG atualizados, Portarias do Próprio Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão tornam pública a utilização da Planta de Valores do município onde a área da União Federal estiver localizada.

§3º Quando se tratar de estruturas móveis e flutuantes, o valor do metro quadrado atribuído ao espaço físico em águas públicas (Vefap) será igual à média dos valores dos trechos de logradouro do Município onde se localiza o empreendimento, obtidos pela PVG na base de dados do SIAPA.

2.3. Escolha da Metodologia:

A maior parte dos imóveis avaliados sejam de domínio da Administração Pública Federal ou de particulares são de acordo com a Norma NBR 14653, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse método engloba quase que 90% dos casos de avaliação existentes.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

REALIZAÇÃO

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1. (NBR 14653, 2001)

O Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Essa afirmação da NBR 14653 serve de norte para a elaboração de cerca de 90% dos laudos de Avaliação elaborados pelo mercado de avaliação.

Há ainda algumas outras formas previstas na Norma para fins de Avaliação dos Imóveis, mas para efeito de teste de hipóteses vamos nos ater a este Método Comparativo Direto de Dados de Mercado uma vez que podemos fazer uso para apontamentos e comparações de áreas que serão frutos de recortes técnicos para confrontar os valores entre a Planta existente e a proposta analisada por este trabalho técnico.

No ano de 2014, a Secretaria do Patrimônio da União juntamente com a Secretaria do Tesouro Nacional, estabeleceram a Portaria conjunta PORTARIA CONJUNTA Nº 703, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2014 dispõe sobre procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, autarquias, e fundações públicas federais.

No tocante aos trabalhos desenvolvidos pela SPU/ES, a Secretaria do Patrimônio da União estabeleceu metas específicas para atendimento aos seguintes itens elencados pela Portaria Conjunta:

Considerando que compete à Secretaria do Patrimônio da União - SPU a gestão dos bens imóveis da União, bem como a administração e manutenção do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUnet; (PORTARIA CONJUNTA Nº 703, 2014).

III - planta de valores genérica - PVG: representação gráfica de uma localidade, onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores de metro quadrado de terreno em moeda vigente; (PORTARIA CONJUNTA Nº 703, 2014).

c) manter a Planta de Valores Genérica- PVG em conformidade com os atos normativos sobre a matéria; (PORTARIA CONJUNTA Nº 703, 2014).

Com isso a Superintendência do Espírito Santo recebeu a incumbência de avaliar e reavaliar cerca de 200 imóveis de uso Especial.

Imóveis de uso especial são aqueles que de alguma forma estão sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União ou com (UG) Unidades Gestoras que não estão previstas em Sistemas específicos destinados através de instrumentos como Cessão, Doação ou demais previstos na Legislação pertinente.

A maior parte dos imóveis de uso Especial, de responsabilidade desta Unidade do Espírito Santo em avaliar, propõe-se um recorte institucional nos Bairros de Bento Ferreira e no Centro da Cidade, o Bairro de Bento Ferreira está localizado em área da União Federal e tem linha de Preamar, definidas em Processo específico da SPU e o Bairro do Centro mantém prédios ainda em funcionamento e outros não ocupados que podem até ser instrumentos de Regularização Fundiária e demais políticas de trabalho com os instrumentos da SPU.

2.4.O bairro de Bento Ferreira:

Figura 1- Localização do Bairro de Bento Ferreira em relação ao Município de Vitória



Fonte: Autor (2018)

O bairro surgiu de um aterro feito pelo governo há aproximadamente 40 anos, e é caracterizado pela ocupação por prédios institucionais ao longo da avenida Mascarenhas de Moraes (Beira-Mar). Segundo moradores antigos, quando o SENAI foi transferido de Jardim América (Cariacica) para lá, os funcionários eram transportados até a Praia do Suá, de onde passavam por um caminho cheio de barro até a nova sede regional.

A Rua Fábio Ruschi era cortada por um valão e o mangue dominava a paisagem. A área que mais tarde cederia lugar à sede da Prefeitura era utilizada como área de lazer e o Colégio Martinho Lutero era apenas um internato luterano.

Conta-se uma estória sobre a origem do nome do bairro. A Companhia Leopoldina era responsável pelas linhas férreas até por volta da década de 50. O galpão da empresa localizava-se em Vila Velha, mas a manutenção dos vagões era feita na região de Bento Ferreira. Trabalhando e residindo na oficina, Bento era a referência da região que, na época, ainda não era povoada. Assim, ao se referirem a esta localidade diziam 'região de Bento, o ferreiro'.

As Ilhas Santa Maria e da Fumaça eram utilizadas para a prática da pesca. Com a realização de melhorias, principalmente o calçamento feito num curto período de tempo, o bairro transformou-se em área para residência da classe média, extensão de outros bairros como Praia do Canto e Praia do Suá. (Diagonal Urbana, Projeto Terra, SEDEC / DIT / GEO).

Figura 2- Planta do Bairro de Bento Ferreira em relação ao Município de Vitória



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória (2018)

Tratando-se do Bairro como um todo, há ocupações das mais diversas tipologias existentes. Desde prédios públicos Federais, Prefeitura Municipal, clubes de Lazer, áreas livres para convivência, além de diversas ocupações com perfis residenciais.

Com esse misto de tipologias é quase impossível encontrar variáveis para comparação quando se trata de avaliação dos imóveis para fins de tratamento estatístico.

Analisando alguns imóveis em um recorte institucional de acordo com a Planilha gerada através de Sistema Específico de administração dos imóveis de uso especial da União (SPIUNET), podem-se verificar alguns imóveis com alto coeficiente de aproveitamento, taxas altas de ocupação além de um perfil construtivo de médio a alto padrão sendo encontrado com certa facilidade.

2.5. Estudo de Caso

Para ilustração da diferença básica entre um imóvel da União Avaliado através do uso da Planta de Valores do município e a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, iremos analisar o imóvel de RIP 5705 00348.500-8, localizado a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1877, Bairro: Bento Ferreira, Vitória no Espírito Santo:

Figura 3- Espelho do SPIUNET do Imóvel

SPIU net Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União	
Identificação do Imóvel	
Rip: 5705 00348.500-8	Certificado: Sim
Endereço do Imóvel	
Tipo de Logradouro: Avenida	
Logradouro: MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES	
Número: 1877	
Complemento: Veja os dados das inscrições municipais no campo Observação	
Bairro: MONTE BELO	Município: 5705 - VITÓRIA
CEP: 29053-245	UF: ES - Espírito Santo
Dados do Terreno	
Conceituação: Acrescido de marinha	
Área Terreno (m²): 14.223,50	Natureza: Urbano
Valor m² (R\$): 800,20	Valor do Terreno (R\$): 11.381.644,70
Fração Ideal: 1,00000000	
Memorial do Terreno: Terreno acrescido artificial de marinha, Registrado sob o nº 56.783, características totais: terreno acrescido de marinha, com área total de 14.223,50m² com as seguintes confrontações; frente com 146,00m para a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes; lado esquerdo com 125,68m em dois segmentos retos de 6,00m no chanfro formado na esquina da Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes e Canal Ticolé (Rua Projetada) e 119,68m para o Canal Ticolé (Rua Projetada); lado direito com 44,68m para a Rua Pedro da Fonseca e fundos com 224,95m para a rua Chafik Murad.	

Fonte: Sistema de dados SPU (2018)

Figura 4 - Croqui de Localização do Imóvel



Fonte: Autor (2018)

REALIZAÇÃO

Conforme Laudo de Avaliação anexo ao presente trabalho o Imóvel em tela teve seu valor de Avaliação adotado em **R\$ 20.587.093,90**, já considerados os valores de arredondamento conforme normas permitidas.

Ao adotarmos o valor da Planta de Valores Genérico do Município temos o valor de **R\$ 3.491.869,25**, uma vez que a Planta de Valores para a área em tela é de R\$ 245,50, para uma área de 14.223,50 m².

Dados para a projeção de valores:

Índice Fiscal = 245,50

Área total = 14.223,50

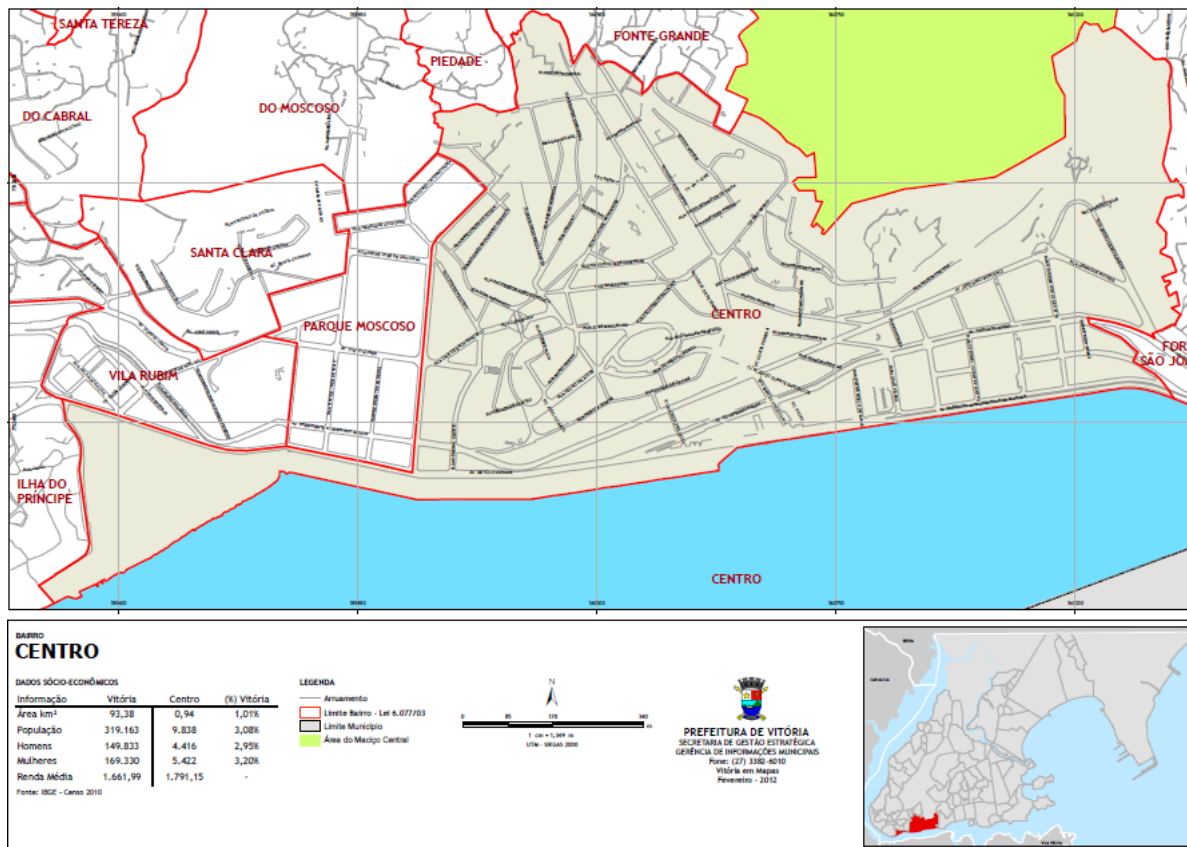
Tabela 1 – Comparação entre Valor com Laudo X PVG

Comparação	
Valor de Avaliação com Laudo	R\$ 20.587.093,90
Planta de Valores	R\$ 3.491.869,25
Diferença	589,57%

Fonte: Autor (2018)

2.6. Área central de Vitória

Figura 5 - Localização do Centro do município de Vitória/ES



Fonte: Autor (2018)

O Centro de Vitória foi o primeiro perímetro urbano a ser ocupado na ilha e teve seu processo de ocupação no local conhecido, hoje, como Cidade Alta. A concentração populacional foi motivada com a chegada dos jesuítas, especialmente a do Padre Jesuíta Afonso Brás, responsável pelo povoamento da colônia.

O desenho arquitetônico do Centro de Vitória foi construído de acordo com as necessidades de defesa. As frequentes tentativas de invasão pelos franceses, ingleses e holandeses levaram o Conde de Sabugosa, em 1726, a decidir pelo fortalecimento do centro da cidade. Com isto o Forte de São João foi ampliado, foi construído o forte São Diogo, situado ao lado de onde hoje se localiza a escadaria São Diogo, que dá acesso a Praça Costa Pereira e Cidade Alta, o Fortim de Nossa Senhora do Monte do Carmo, entre o Cais Grande e o Cais do Santíssimo, foi melhorado e recebeu a casa de pólvora. O quarto forte construído foi o de Santo Inácio, conhecido

como São Maurício, na quadra de confluência da Rua General Osório com a Nestor Gomes.

O Centro de Vitória surgiu no trecho conhecido como Cidade Alta, área que compreendia a parte onde se instalou o centro administrativo do Estado e o morro onde se localiza o Mosteiro de São Francisco, colonizado por portugueses a partir do ano de 1550. Posteriormente, a ocupação se espalhou pela baixada dividindo-se em parte alta e baixa. Na década de 20, com o crescimento populacional, houve a necessidade de expansão, foi quando começaram os aterros aos mangues que circundavam a Cidade Alta. A partir de então a população passou a ocupar novas áreas para moradia. Do lado oeste, onde havia o mangue do Campinho, nasceu o Parque Moscoso, para onde se dirigiram as famílias mais bem sucedidas; para a Vila Rubim se dirigiram os portuários; em direção à rua Sete de Setembro, os funcionários públicos. Para alojar parte desses últimos, o Estado construiu um conjunto de casas na rua Gama Rosa. Do lado leste, onde hoje é a Praça Costa Pereira, ficava a Prainha onde o mar batia nas rochas do forte São Diogo e no Porto das Lanchas.

A construção do Colégio de Santiago que se torna, posteriormente, o palácio de governo e da igreja onde hoje se localiza o Palácio Anchieta, foram iniciativas do padre jesuíta.

O comércio preferiu expandir-se pela baixada da cidade, onde a oferta de serviços coletivos já estava presente.

(Fonte: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/bairros/regiao1/centro.asp>)

Figura 6 -- Localização do Centro do Município de Vitória



Fonte: Autor (2018)

2.7. Estudo de Caso

Para ilustração da diferença básica entre um imóvel da União Avaliado através do uso da Planta de Valores do município de maneira direta e a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, iremos analisar o imóvel de RIP 5705.00565.500-7, localizado a Rua Sólon de Castro, 20, esquina com Rua Francisco Araújo, Bairro: Centro, Vitória no Espírito Santo:

Figura 7 - Elementos de Amostra de imóveis para Comparativo

Amostra	Local	Contato	Telefone	Bairro	PVG	Localização	Área	Valor	Valor m²
1	Rua Manoel Vivacqua	Lucas		Jabour	251,15	2	555,00	R\$ 860.000,00	R\$ 1.549,55
2	Rua Jair Andrade	Lucia	27 99708 5274	Vila Rubim	116,72	3	578,00	R\$ 630.000,00	R\$ 1.089,97
3	Av. Américo Buaziz	Face BR	27 99981 5995	Enseada do Suá	1448,58	4	420,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 3.095,24
4	Rua Antônio Gil Veloso	debimendonca	27 99923 6827	Santa Cecília	222,97	2	305,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.311,48
5	Rua José Cunha	Helinho	27 99741 9112	São Cristóvão	166,06	1	330,00	R\$ 360.000,00	R\$ 1.090,91
6	R. Eugênio Netto	FOXTER Cia	51 3083 7777	Praia do Canto	1053,51	4	422,00	R\$ 660.000,00	R\$ 1.563,98
7	R. das Oliveiras	Nossa Imobiliária	27 99263 9484	Universitário	69,95	2	691,91	R\$ 380.000,00	R\$ 549,20
8	Rua Joaquim Tavares da Silva	Nossa Imobiliária	27 99263 9484	Fradinhos	178,82	2	720,00	R\$ 650.000,00	R\$ 902,78
9	Rua José Guilherme Neffa, 9	Netimóveis	(27) 3041-1515	Jardim Camburi	349,79	4	360,00	R\$ 770.000,00	R\$ 2.138,89
10	Rua da Ilha do Boi	Netimóveis	(27) 3041-1515	Ilha do Boi	777,76	3	615,00	R\$ 890.000,00	R\$ 1.447,15
11	Rua Robson Dutra de Freitas	Vitória Imóveis	27 3200 3029	Mata da Praia	685,05	4	413,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 4.358,35
12	Rua Máximo Vieira Varejão	Netimóveis	(27) 3041-1515	Fradinhos	189,23	2	508,00	R\$ 455.000,00	R\$ 895,67
13	Pontal de Camburi	Netimóveis	(27) 3041-1515	Jardim de Penha	500,74	4	717,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 2.022,32
14	Avenida Carlos Gomes de Sá	Vitória Imóveis	27 3200 3029	Mata da Praia	475,72	4	434,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.419,35
15	Aldeia Mata da Praia	Netimóveis	(27) 3041-1515	Mata da Praia	717,32	4	437,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.517,16
16	Avenida Leirão da Silva	Netimóveis	(27) 3041-1515	Enseada do Suá	790,13	4	360,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 3.750,00
17	Avenida Munir Hilal	Netimóveis	(27) 3041-1515	Jardim Camburi	417,58	3	407,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.965,60
18	R. Des. José Batalha	Paulo sardenberg	27 3235-6565	Consolação	344,3	3	524,00	R\$ 890.000,00	R\$ 1.698,47
19	Avenida Marechal Campos	Sarlo Imóveis	(27) 3026-0606	Santa Cecília	334,3	1	648,00	R\$ 230.000,00	R\$ 354,94

Fonte: Autor (2018)

Figura 8 - Fachada do Imóvel (estudo de caso)



Fonte: Autor (2018)

Conforme Laudo de Avaliação anexo ao presente trabalho o Imóvel em tela teve seu valor de Avaliação adotado em **R\$ 501.000,00** (quinhentos e um mil reais), já considerados os valores de arredondamento conforme normas permitidas.

Ao adotarmos o valor da Planta de Valores Genérico do Município temos o valor de **R\$ 82.008,63**, uma vez que a Planta de Valores para a área em tela é de R\$ 263,38, para uma área de 311,37 m².

Tabela 2 – Comparação entre Valor com Laudo X PVG
Comparação

Valor de Avaliação com Laudo	R\$ 501.701,14
Planta de Valores	R\$ 82.008,63
Diferença	611,77%

Fonte: Autor (2018)

3. CONCLUSÕES

Este trabalho teve o interesse em levantar questões a respeito da utilização da Planta de Valores do Município de Vitória tendo em vista o seguinte questionamento: A planta de valores do Município de Vitória representa a realidade do mercado imobiliário atual e deve ser utilizada para a Avaliação de Imóveis Urbanos?

Tal questionamento serve de balizamento técnico para várias questões e análises de cobranças de áreas da União, principalmente com relação aos imóveis que tem seus instrumentos pactuados com a Secretaria do Patrimônio da União. O universo cadastral de imóveis de uso geral (utilizados por terceiros) chega a 42 mil somente na capital do Estado. Desses imóveis, temos cerca de 300 imóveis de uso da Administração Pública Federal, gerenciados por um Sistema Próprio que indexa valores de cobrança atualizados ano a ano através de dados fornecidos também pela Prefeitura Municipal.

Em análise de imóveis com perfis de utilização da Administração Pública Federal, procedemos a Avaliação de Acordo com a Norma NBR 14653 e suas partes de 2 (dois) imóveis urbanos no município de Vitória em duas áreas/bairros distintos, Centro e Bento Ferreira.

A análise realizada para o Imóvel Urbano de Bento Ferreira, conforme Anexo 1 (Laudo de Avaliação) permite entender que o imóvel de 14.223,50 m², localizado a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1877 tem o seu valor atualizado em nosso Sistema com R\$ 11.380.000,00 aproximadamente. Isso permite entender que o imóvel mesmo estando desatualizado uma vez que a Norma indica avaliação a cada ano, a diferença de valor para uma avaliação de mercado realizada em 2018, aumentará o valor para R\$ 20.587.093,90.

Tal diferença poderia ser mais intensa se o mesmo não tivesse sido Avaliado de acordo com as Normas da NBR 14.653, com Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno. O valor seria para o caso de apenas indexação de um valor com a PVG do município (anexo 3), de R\$ 3.491.869,25, uma vez que o valor da Planta para a área de Bento Ferreira, Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, é de **R\$ 245,50**.

A variação entre o valor avaliado com uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor fiscal é de **589,57%**.

Em outra análise mudando a localização possibilitou-se entender que a utilização da Planta de Valores não sugere diferenças entre o Avaliando do Bairro Bento Ferreira.

Depois de vistoria realizada para um imóvel situado a Rua Sólon de Castro, 20, esquina com Rua Francisco Araújo, Bairro: Centro elaboramos um Laudo de Avaliação conforme Anexo 2 e encontramos as seguintes situações no mesmo.

O laudo de Avaliação elaborado com vistas a Norma NBR 14653, com uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado possibilitou encontrar um valor de R\$ 501.000,00 (quinhentos e um mil reais) para o terreno.

Uma vez que de acordo com a Planta de Valores do Município o valor por m² é de R\$ 263,38 para a Rua Sólon de Castro, Centro, chegamos ao valor de R\$ 82.008,63 como valor final da Avaliação. Essa variação traz uma diferença percentual de **611,77%**.

Ilustrar essas diferenças permite entender que quando temos uma Avaliação de Mercado utilizando metodologia adequada para a formulação do Laudo de Avaliação conseguimos alcançar um preço mais justo e próximo ao real existente que torna mais confiável a cobrança proporcional à área avaliada.

A utilização direta do banco de dados da PVG para a nossa base não representa uma leitura do mercado uma vez que muitas das vezes as Plantas de Valores podem estar desatualizadas.

Apresentados os Estudos de caso, seus resultados, conclui-se que quando pudermos optar pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização da Planta de Valores apenas como fator de homogeneização dos elementos encontrados devemos fazê-lo.

A utilização direta dos valores da Planta de Valores pode retratar valores muito abaixo do mercado na maioria das situações pesquisadas. Um avaliador deve ter em si o conhecimento técnico apurado como retrata a própria Norma de Avaliação e entender a dinâmica do mercado de Compra e venda de imóveis. Ao fazer isso, o Avaliador, profissional da área de Engenharia estará colaborando não apenas com a disciplinação do mercado de imóveis, mas com os elementos que vem ancorados nos valores tributados com a Planta de Valores como base e posteriormente fazer justiça social com uma melhor valorização dos imóveis públicos da União Federal.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MÖLLER, Luis Fernando Chulipa. **Planta de valores genéricos: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários**. Porto Alegre: Sagra-DC Luzzatto, 1995.

LEMES, Alexandre Marcolino, **A Planta de Valores de Manaus e sua interferência na Avaliação de Imóveis Urbanos**. Manaus, 2016

AVERBECK, Carlos E. **Os Sistemas de Cadastro e Planta de Valores no município: prejuízos da desatualização**. Florianópolis, 2003.

ZANCAN, Evelize C. **Avaliações de imóveis em massa para efeitos de tributos municipais**. Florianópolis, 1996.

SILVA, Simone da LOCH, Carlos. **Potencialidades da Interpretação Visual e Digital de Imagens Orbitais na Atualização do Cadastro Técnico Rural Multifinalitário**. In: 1º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 1994.

RAMPAZZO, Denise Rosa. **Consequências da desatualização da Planta de Valores Genéricos de Curitiba**, Curitiba, 2012.

UBERTI, Marlene Salete et al, **A Desatualização do Cadastro Técnico e da Planta de Valores Genéricos de Seropédica - RJ: Causas e Consequências - Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis, 2006.

SPU, SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. **Instrução Normativa nº 1**: Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União. Brasília, 2014

SPU, SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. **PORTARIA Nº 404, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012**: Dispõe sobre normas e procedimentos para a instrução de processos visando à cessão de espaços físicos em águas públicas. Brasília, 2012

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: citações: elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: formatação de trabalhos acadêmicos. Rio de Janeiro, 2002.

<http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/bairros/regiao1/centro.asp> , acessado em 31/07/2018

REALIZAÇÃO