

Avaliação em Massa para fins tributários e de políticas públicas

Everton da Silva
Professor da UFSC
everton.silva@ufsc.br



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

O Valor é Multifinalitário

Política Urbana

IPTU Progressivo no
Tempo

Outorga Onerosa do
Direito de Construir

Direito de
Preempção

Transferência de
Potencial Construtivo

Tributação

IPTU
(retorno
investimentos e
acesso à terra)

ITBI

ITR

Contribuição de
Melhoria

Habitação

Habitação Social
(minha casa minha
vida, e outros)

Regularização
Fundiária

Razões para discutir a Avaliação em massa no País!

Cenário Crítico

Valores cadastrais defasados e distorcidos.

Modelos de avaliação em massa defasados.

Cadastro desatualizado: não acompanha dinâmica.

Legislação x sistema político: baixa demanda x profissionais.

Em uma mudança no sistema político, estaríamos preparados para o salto?

Avaliação em Massa de Imóveis

f {dados, pessoas, métodos}



Diretrizes Nacionais para o CTM - Portaria N° 3242/2022

Proposta de Norma para Avaliação em Massa de Imóveis

Pacote CTM

Comunidade CTM

Diretrizes Nacionais para o CTM - Portaria N° 3242/2022



11 A 15

SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO APLICADO À GESTÃO MUNICIPAL



Organizador: Everton da Silva

Capítulo 1

Evolução do Cadastro Urbano no Brasil

Capítulo 2

Cadastro Territorial Multifinalitário
Questões Conceituais

Capítulo 3

Parcelas e Objetos Territoriais

Capítulo 4

Dados Cadastrais

Capítulo 5

Avaliação de Imóveis

Capítulo 6

Gestão do Cadastro Territorial Multifinalitário

Capítulo 7

Cadastro Territorial Multifinalitário. Políticas Públicas e
Instrumentos de Política Urbana

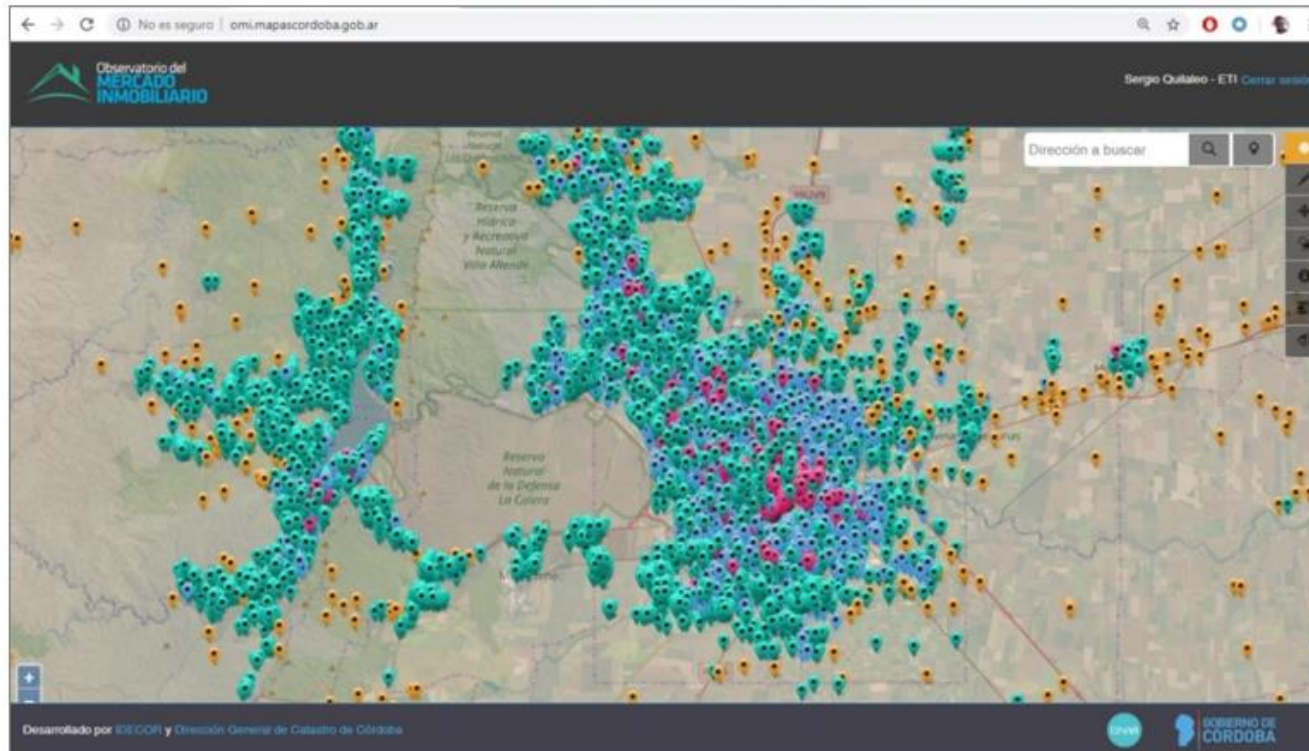
Capítulo 8

Marco Jurídico

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

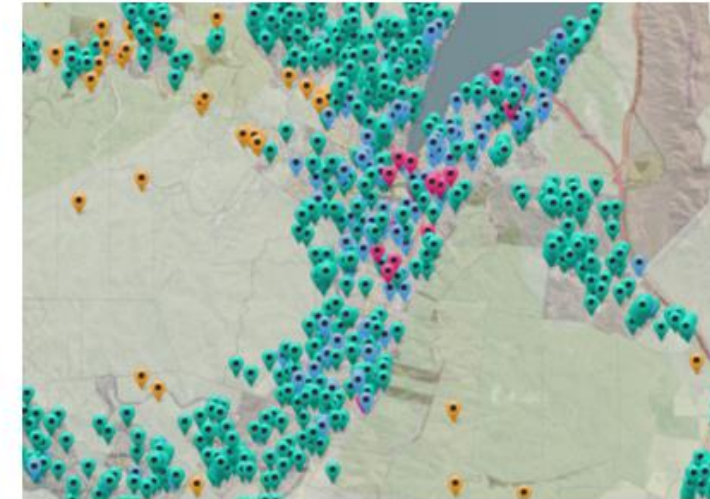
REALIZAÇÃO

Observatório do Mercado Imobiliário - Córdoba

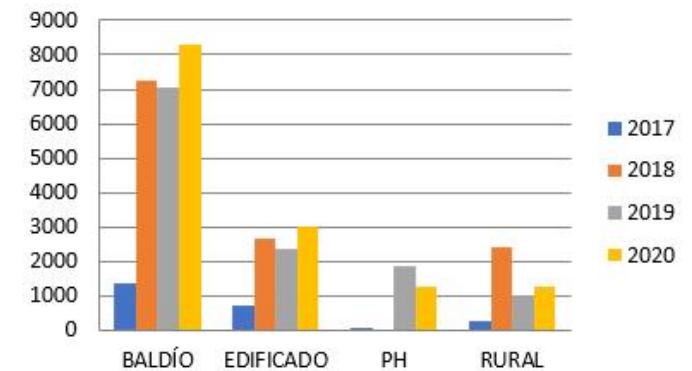


OMI Córdoba - <http://omi.mapascordoba.gob.ar/>

Más de 40.000 datos georreferenciados (3 años), en 400 localidades y sector rural.



Cantidad de datos por año

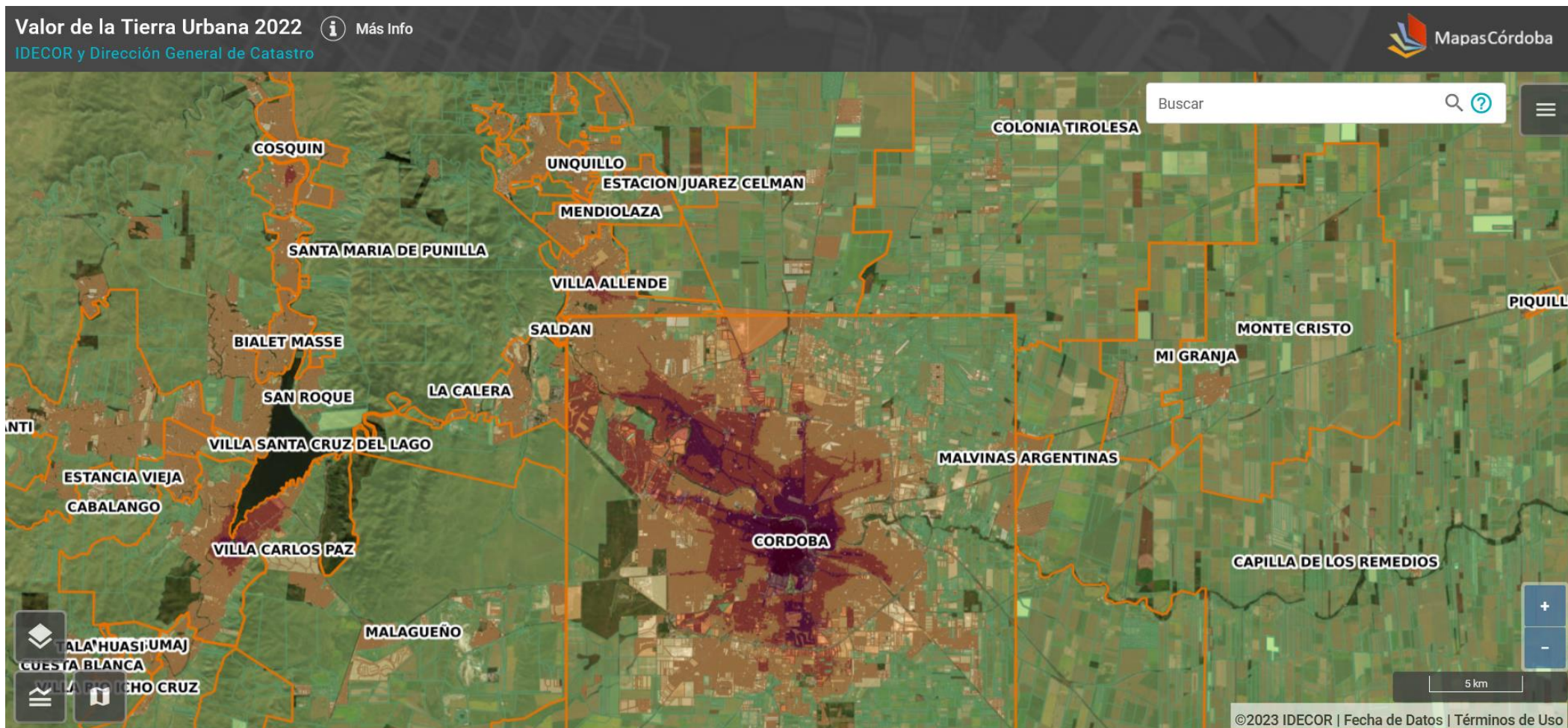


Fonte: Mário Andrés Piumetto - COBRAC 2020

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Planta de Valores Genéricos de Terrenos- Córdoba

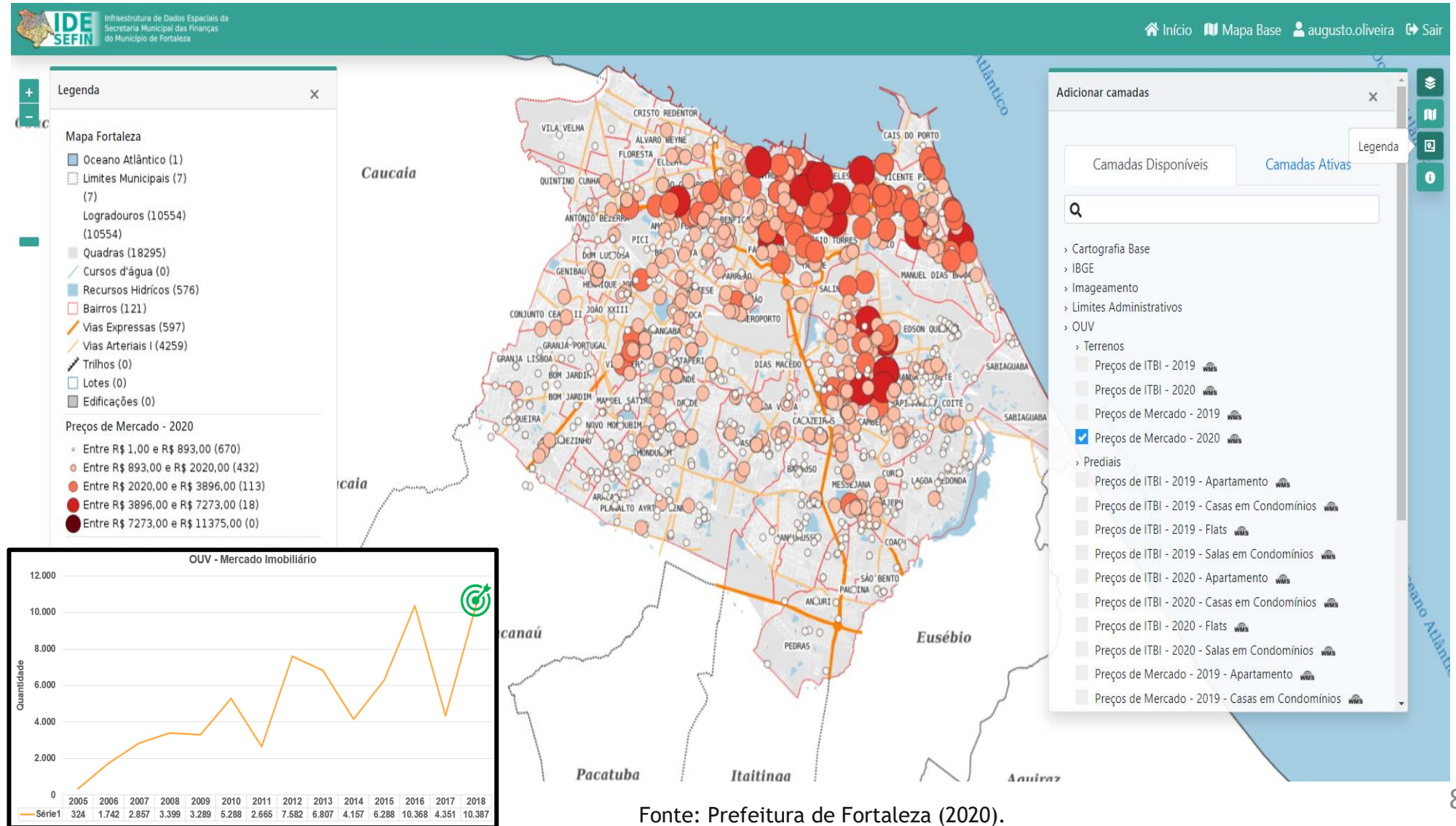


<https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Observatório de Valores - Fortaleza



Infraestrutura de Dados Espaciais da Secretaria das Finanças de Fortaleza



Catálogo de
Metadados



Geoserviços



Visualizador de
Camadas



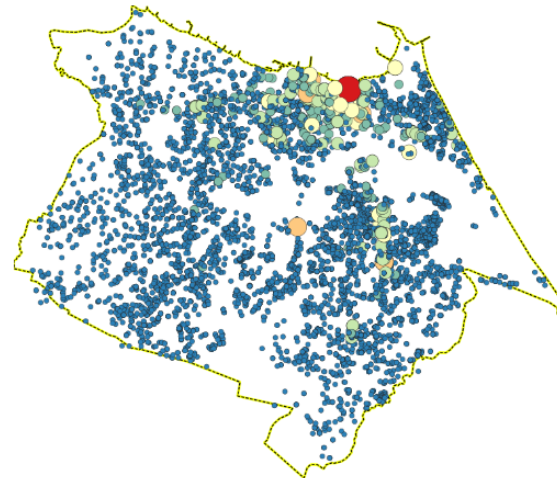
Download de Mapas



Manuais e Tutoriais

CAMADAS EM DESTAQUE

PREÇO DE MERCADO



Preços de mercado de terreno colhidos e geolocalizados pelo observatório urbano de valores (OUV) desde o ano de 2015. Esses preços não podem ser considerados como valores de mercado, pois são preços de oferta ("de pedida" do vendedor).

Metadados

NOTÍCIAS

Publicação
IDE-SEFIN de cara nova!



207 camadas GeoServiços WFS
211 camadas GeoServiços WMS
214 Metadados

Fonte: Prefeitura de Fortaleza (2023).

Planta de Valores Urbanística - Florianópolis

Art. 259. A outorga onerosa do direito de construir é a contrapartida devida ao Município pela aquisição do direito de edificar, de acordo com os limites estabelecidos pela tabela de limites de ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, acima do coeficiente de aproveitamento básico igual a um. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

§ 1º As edificações utilizando coeficiente de aproveitamento superior a um serão autorizadas mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário ao Município, correspondente à vantagem do acréscimo de área edificável, de acordo com fórmula de cálculo e procedimentos a ser estabelecida em ato do Poder Executivo, com prévia anuência do Conselho da Cidade, que considerará os seguintes elementos:

I - valorização da terra derivada do incremento no potencial construtivo outorgado pelo Município;

II - fator multiplicador proporcional à superfície total, volume ou altura da construção;

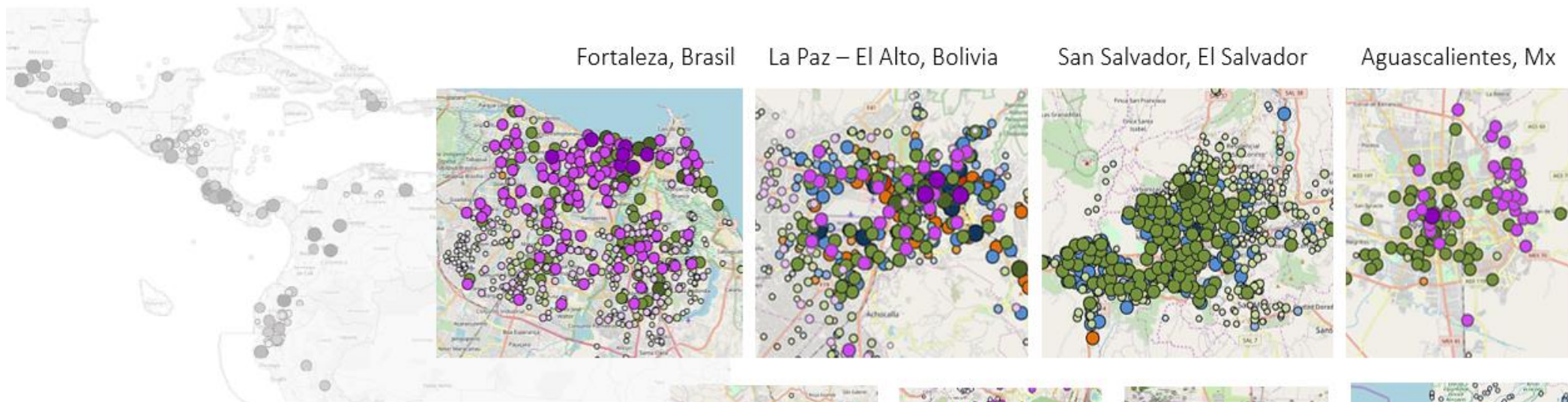
III - planta genérica urbanística de valores e seu calendário de atualização;

IV - índice de estímulo dos usos priorizados no Plano Diretor;

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Observatório de Valores - América Latina



Mapa de Valores de Suelo de América Latina



Desde 2016, voluntarios e instituciones
+ 900 ciudades, +45.000 valores

<https://valorsueloamericalatina.org/>



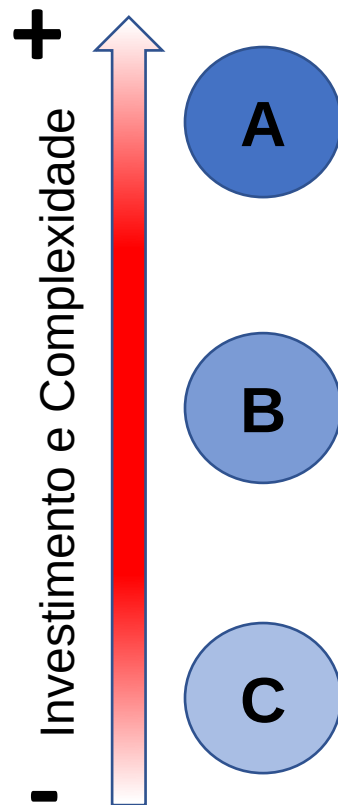
Fonte: Mário Andrés Piumetto - COBRAC 2020

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

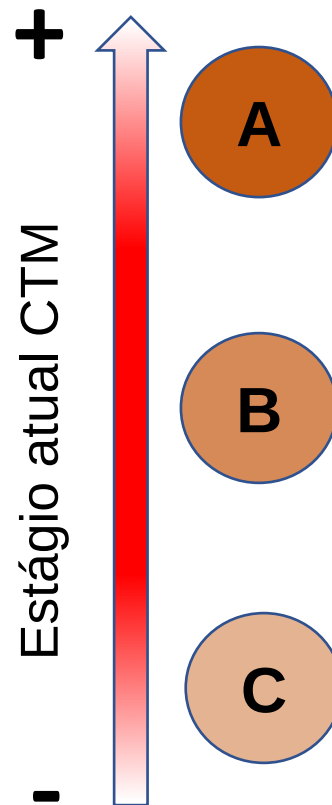
REALIZAÇÃO

Pacote CTM

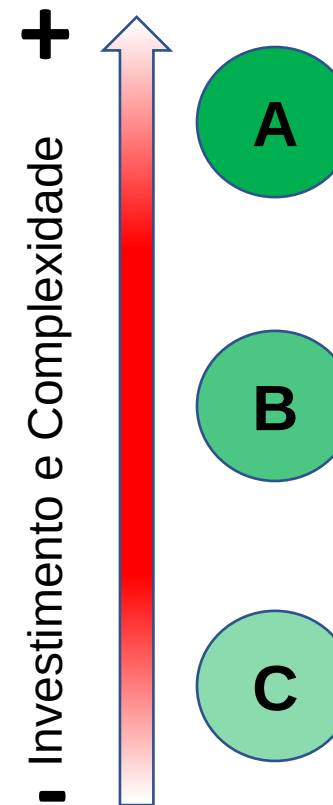
Cartografia



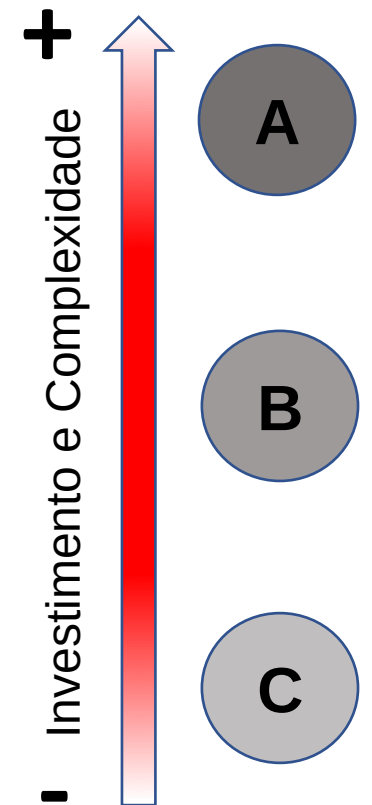
Cadastro



Avaliação



Sistema



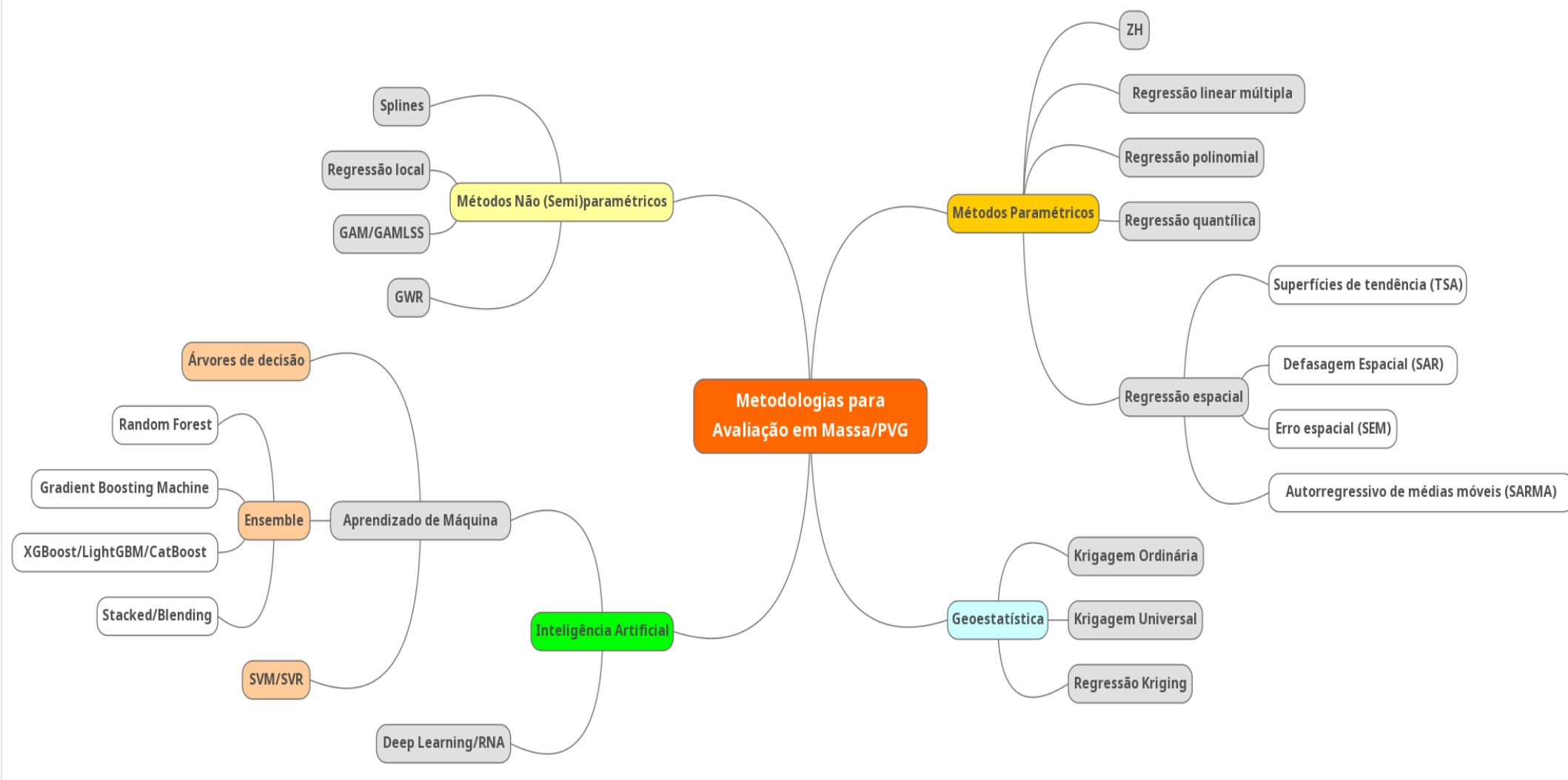
Avaliação

5.7. Etapas do trabalho

5.7.1 A CONTRATADA deverá apresentar proposta técnica de desenvolvimento dos serviços relativos à avaliação em massa dos imóveis, considerando as seguintes etapas:

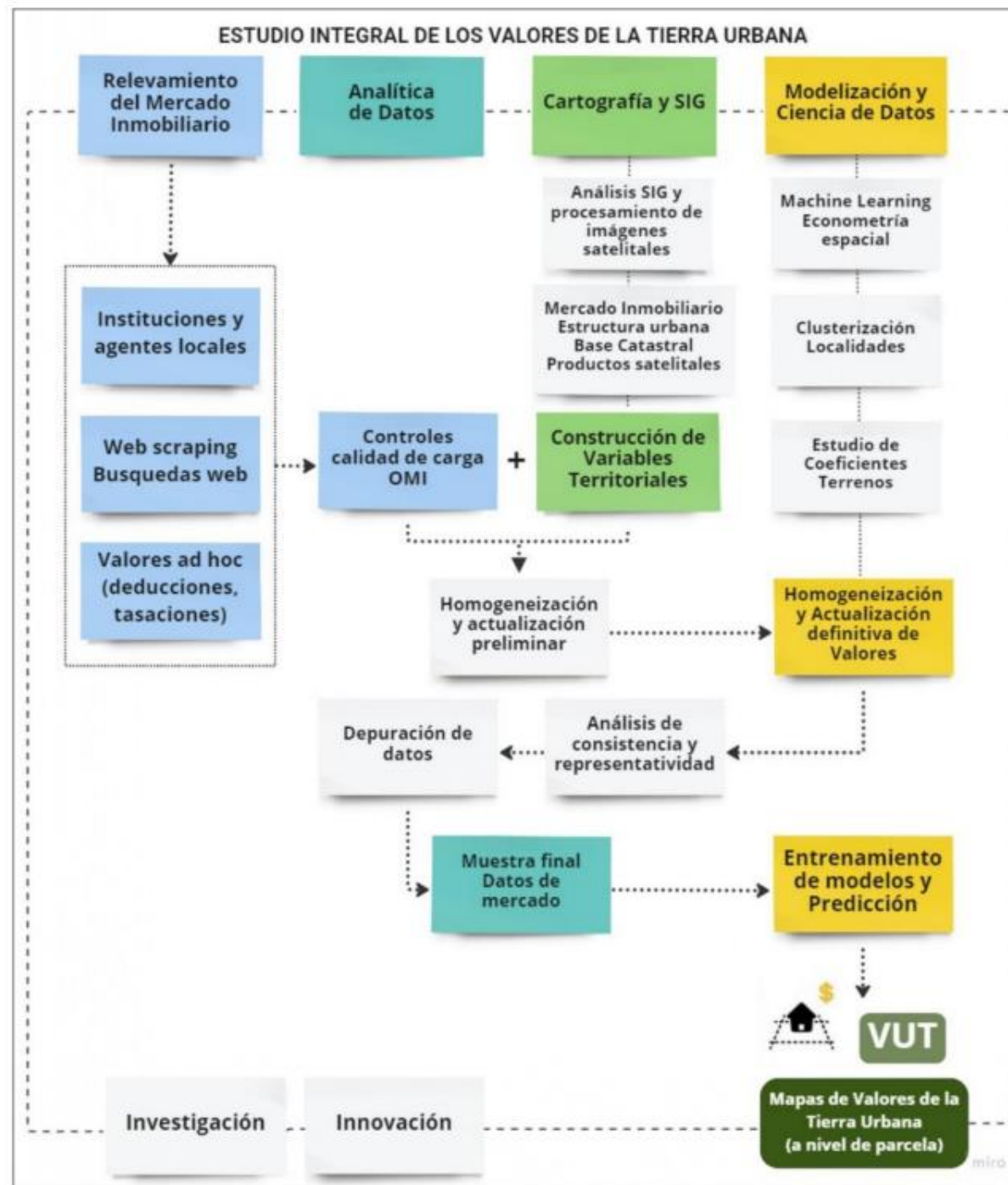
- a) Levantamento do material e estudo da sistemática tributária dos imóveis
- b) Planejamento das atividades
- c) Treinamento da equipe de levantamento de dados
- d) Organização e estruturação das bases de dados geoespaciais
- e) Estruturação do observatório do mercado imobiliário
- f) Análise e processamento dos dados
- g) Simulações e apresentações dos resultados
- h) Adequação da legislação municipal
- i) Acompanhamento da validação e implementação dos resultados
- j) Treinamento dos técnicos do município

Metodologias – Análise e processamento dos dados



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Provincia de Córdoba – AR

457 localidades

1.684.820 parcelas urbanas

¿Cómo lo hacemos?

Observatorio del Mercado Inmobiliario (OMI)

Infraestructura de Datos Espaciales (IDE)

Inteligencia artificial aplicada a VMA

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Obrigado!

