

A engenharia de avaliação dos terrenos de marinha e imóveis da União

Panorama, perspectivas e
desafios

José Gustavo Villaça

Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade

Secretaria do Patrimônio da União - SPU



11 A 15

SETEMBRO | 2023

SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

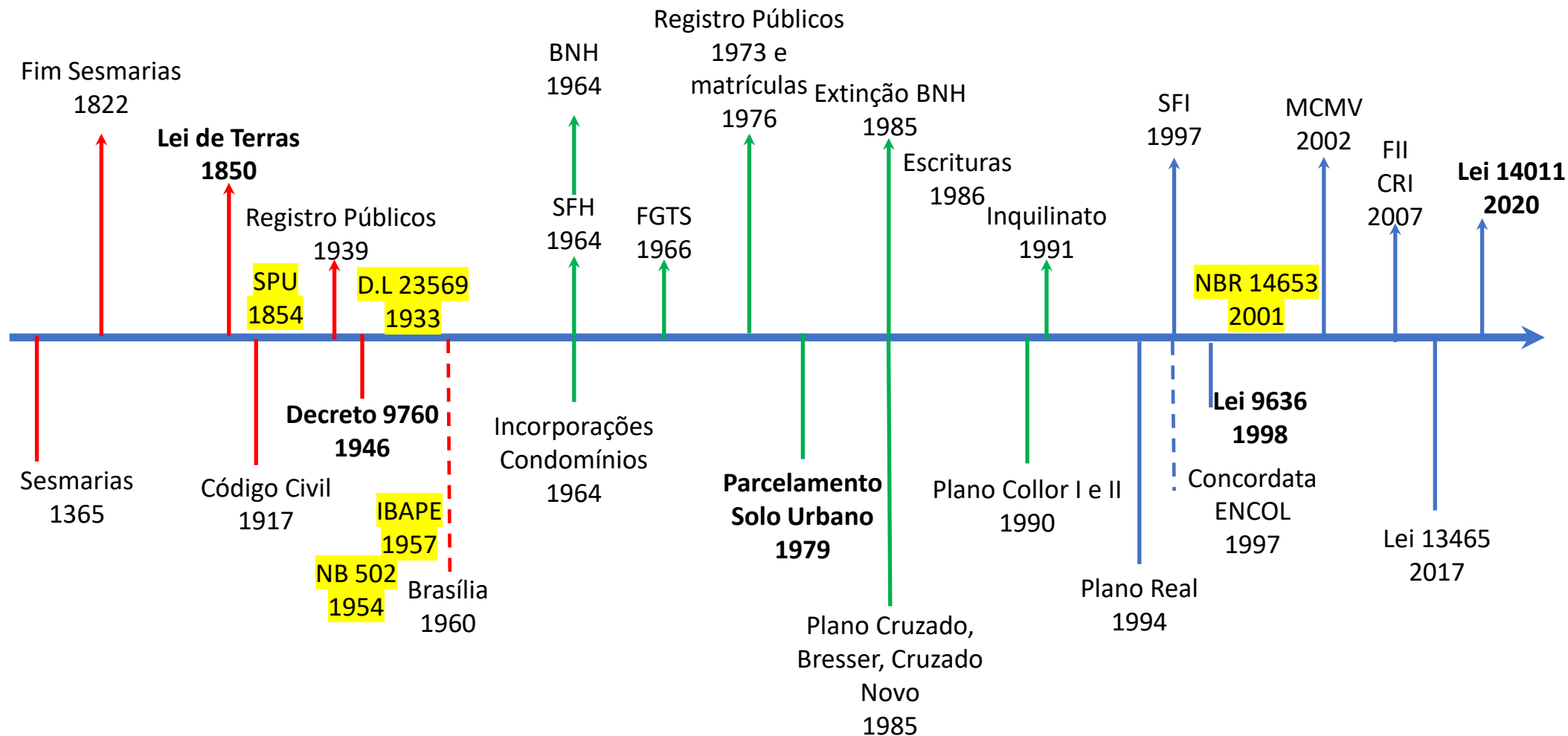


IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

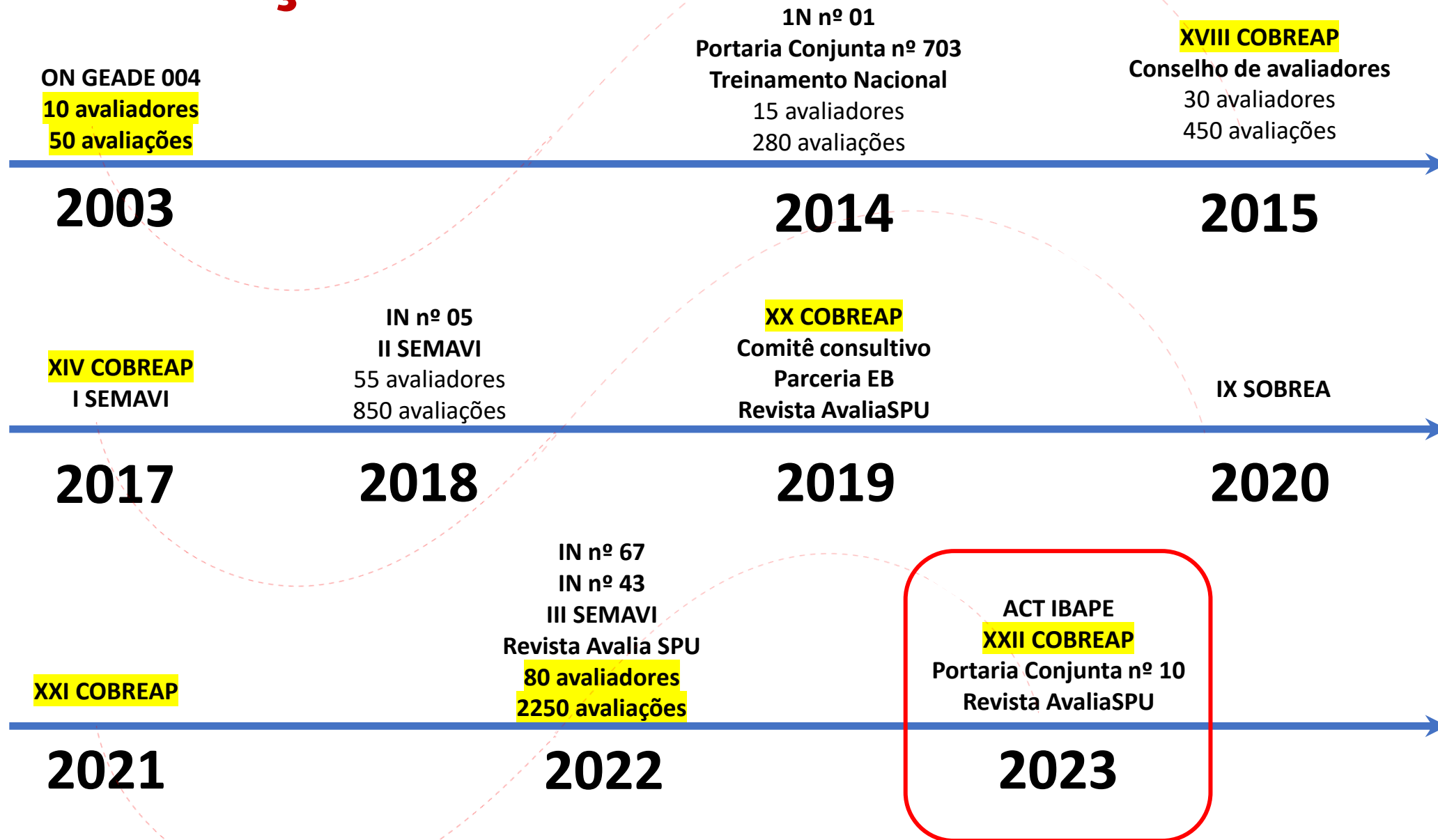
Legislação imobiliária



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Avaliação Histórico SPU



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Bens da União

art. 20 da CF



**TERRENOS DE MARINHA
E SEUS ACRESCIDOS**



**TERRENOS E ACRESCIDOS DE
MARGINAL DE RIO**



ILHAS



**UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
FEDERAIS DE DOMÍNIO PÚBLICO**



**TERRAS RURAIS ARRECADADAS
E DEMARCADAS PELO INCRA**



TERRAS INDÍGENAS



**ADQUIRIDOS OU
ADJUDICADOS**



**IMÓVEIS DE ÓRGÃOS EXTINTOS
(RFFSA/LBA/DNER)**

Bens da União

classificação



Praia de Copacabana (RJ)

Bens de uso comum do povo

Praias, mar, praças, ruas, estradas, rios federais, etc.
(inalienáveis)



Palácio do Planalto (DF)

Bens de uso especial

Edifícios públicos, unidades de conservação federais, terras indígenas, etc...



Porto de Paranaguá (PR)

Bens dominiais

Terrenos de marinha e seus acrescidos, ilhas, marginais de rios federais, etc. (alienáveis)

Terrenos de marinha

Decreto –Lei nº 9.760/1946

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de **33 (trinta e três) metros**, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:



LPM = Linha de preamar média;

LLTM = Linha limite de terreno de marinha

REALIZAÇÃO

Terrenos marginais

Decreto-Lei nº 9.760/1946

Art. 4º São terrenos marginais os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de **15 (quinze) metros**, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias.



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Bens dominiais

Nº de Imóveis
686.052



Área do Terreno (km²)
79,36 mil

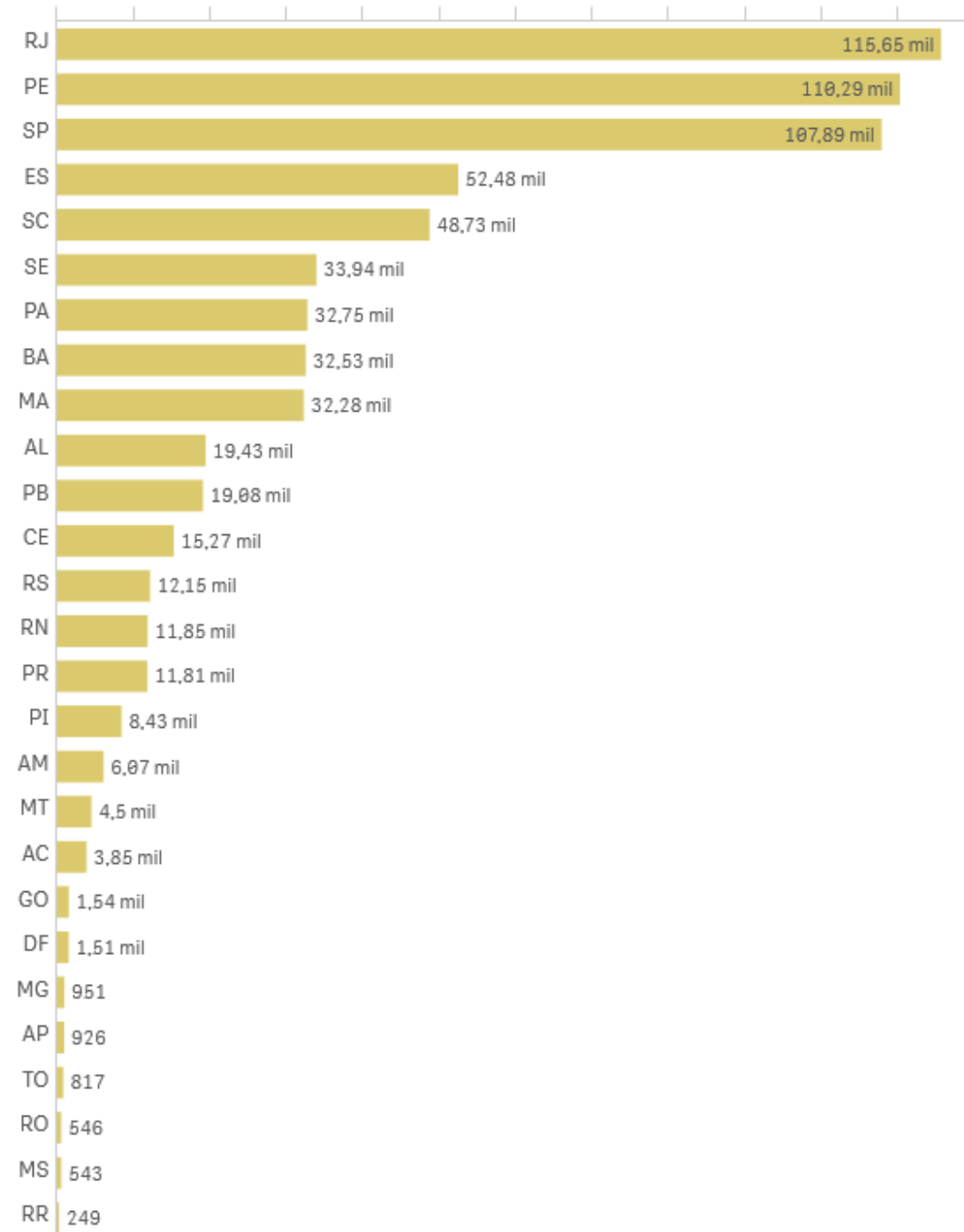


Valor Contabilizado
R\$ 88,52 bilhões



**Os imóveis são avaliados em parte (terreno)
pela fração que cabe à União, vinculado ao
seu instrumento (ocupação e aforamento)**

Fonte: <https://paineis.economia.gov.br> – data base agosto/2023



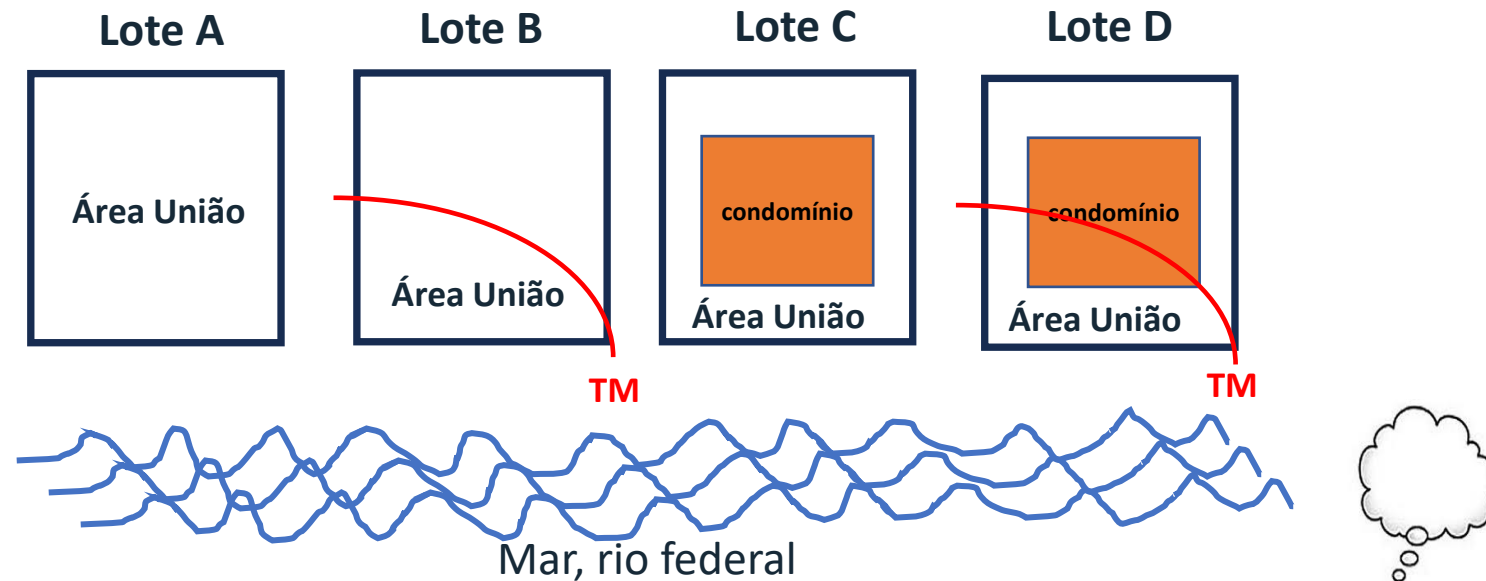
11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Bens dominiais



Valor do terreno



Cobrança anual

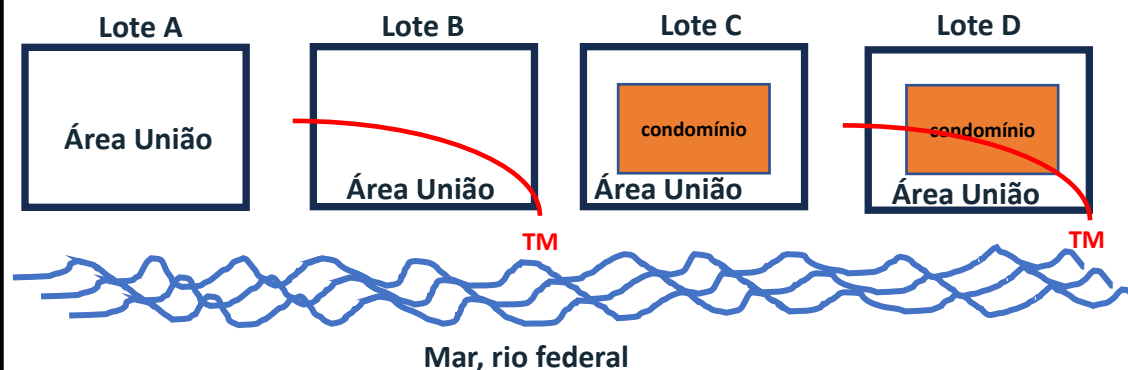
- Aforamento (**0,06%** do valor da Área União);
- Ocupação (**2%** do valor da Área União).

Alienação

- Aforamento (**17%** do valor da Área União);
- Ocupação (**100%** do valor da Área União).

Lei nº9636/98. Art. 11-B. O valor do domínio pleno do **terreno** da União será obtido com base na **planta de valores** da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Planta de valores



Atualização do Valor unitário do terreno

- Técnica;
- Subsídio município, INCRA;
- Correção monetária.



Norma específica ABNT



Inovação

Considerações

- Áreas antropizadas;
- Metodologias indiretas;
- Ciclo da Planta de valores;
- Planta municipal desatualizada.



Planta de valores

Avaliação em massa para fins tributários e de políticas urbanas

Introdução

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com as Diretivas ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendado” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

3.1. avaliação em massa de imóveis

processo de avaliar um grupo de imóveis na mesma data, usando uma amostra de dados representativa, métodos normalizados e análises estatísticas



Considerações:

- ☐ Ressalvas à precisão das estimativas;
- ☐ Menções ao poder público;
- ☐ Equipe multidisciplinar;
- ☐ Ciclo avaliatórios;
- ☐ Apresentação em audiências públicas.

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Bens especiais

Nº de Imóveis
56.904



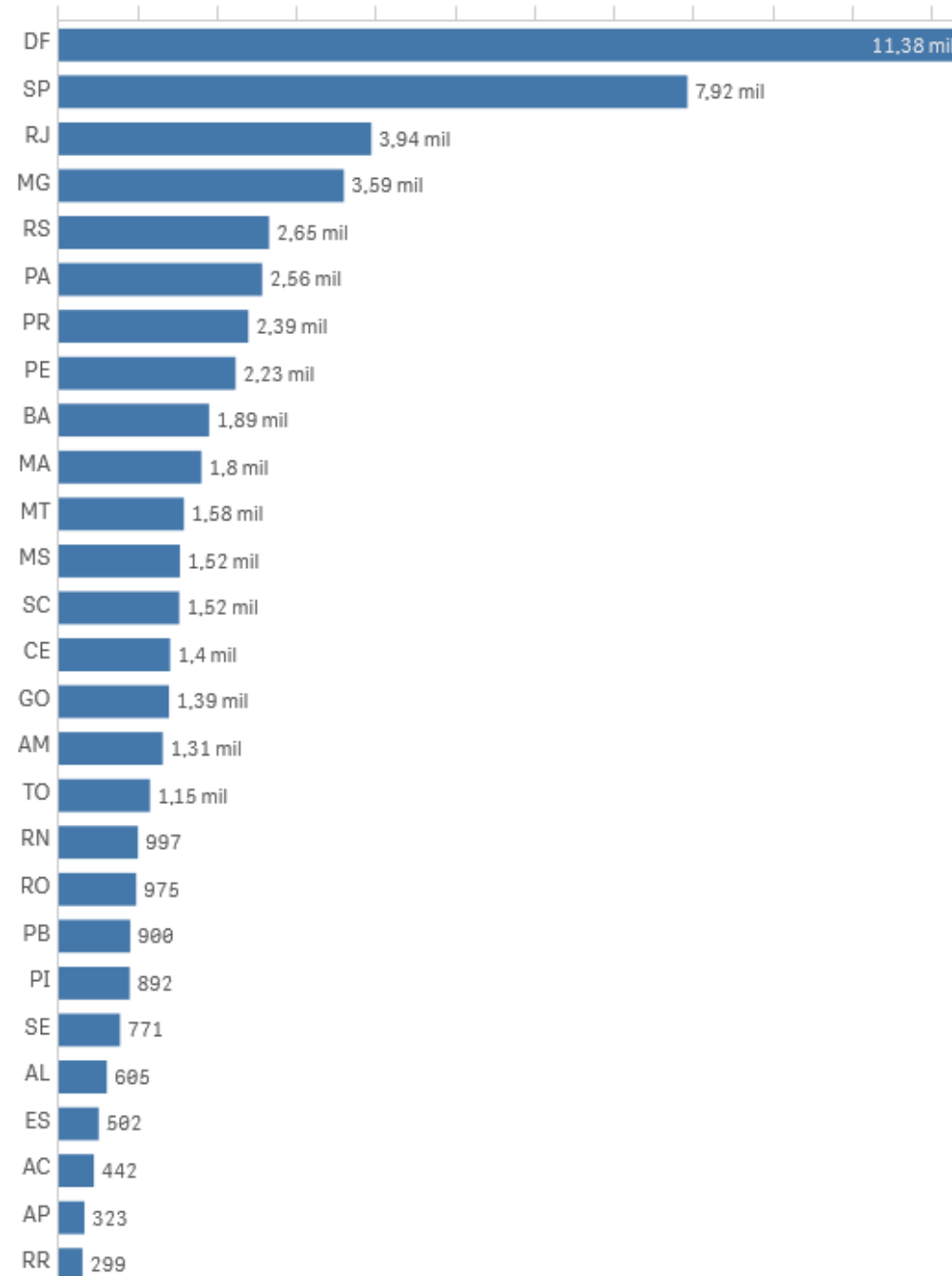
Área do Terreno (km²)
2,15 milhões



Valor Contabilizado
R\$ 1,04 trilhões



**Os imóveis são avaliados em sua completude
(terreno e benfeitoria)**



Bens especiais

Dados em: R\$ milhões

Fonte: Siafi

	31/12/2022	31/12/2021	AH (%)
Fazendas, Parques e Reservas	417.051	419.185	(0,51)
Terrenos e Glebas	219.863	215.889	1,84
Aquartelamentos	137.362	118.637	15,78
Imóveis de Uso Educacional	54.957	43.646	25,92
Espelho D'água	50.862	119.449	(57,42)
Aeroportos, Estações e Aeródromos	39.331	32.425	21,30
Edifícios	39.062	38.282	2,04
Imóveis Residenciais e Comerciais	25.874	24.458	5,79
Complexos, Fábricas e Usinas	22.354	21.754	2,76
Outros	35.349	33.807	4,56
Total Bruto (I)	1.042.065	1.067.532	(2,39)
Depreciação/Amortização Acumulada (II)	2.079	6.527	(68,14)
Redução ao Valor Recuperável (III)	10	1	756,95
Total Líquido (IV = I - II - III)	1.039.975	1.061.004	(1,98)

Fonte: BGU 2022 (<https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/balanco-geral-da-uniao-bgu->

Riqueza nacional

- Ativos totalmente financeiros, como depósitos bancários e fundos de pensão;
- Ativos não comerciais públicos, como estradas e parques nacionais;
- Ativos comerciais públicos, como empresas e imóveis comerciais.

Ativos públicos

Para os bens imóveis são aqueles que podem gerar renda e possam ter algum tipo de valor de mercado se estruturados e usados de modo adequado.



Bens públicos

Para os bens imóveis são aqueles com recursos disponíveis para serem usados pelo público em geral, por exemplo, os parques públicos.

O maior segmento dos ativos comerciais públicos são os bens imóveis! SPU...Quanto vale sua riqueza?..

Riqueza nacional

Dados em: R\$ milhões

Fonte: Siafi

	31/12/2022	31/12/2021	AH (%)
Bens de Uso Especial	1.042.065	1.067.532	(2,39)
Bens de Uso Comum do Povo	331.335	431.720	(23,25)
Ativos de Concessão de Serviços	205.941	15.801	1.203,31
Bens Dominicais	103.379	97.615	5,90
Bens Imóveis em Andamento	51.545	51.256	0,56
Instalações	4.896	5.157	(5,06)
Outros	2.351	2.245	4,77
Total Bruto (I)	1.741.513	1.671.327	4,20
Depreciação/Amortização Acumulada (II)	4.133	8.524	(51,52)
Redução ao Valor Recuperável (III)	15.133	15.197	(0,42)
Total Líquido (IV = I - II - III)	1.722.247	1.647.606	4,53

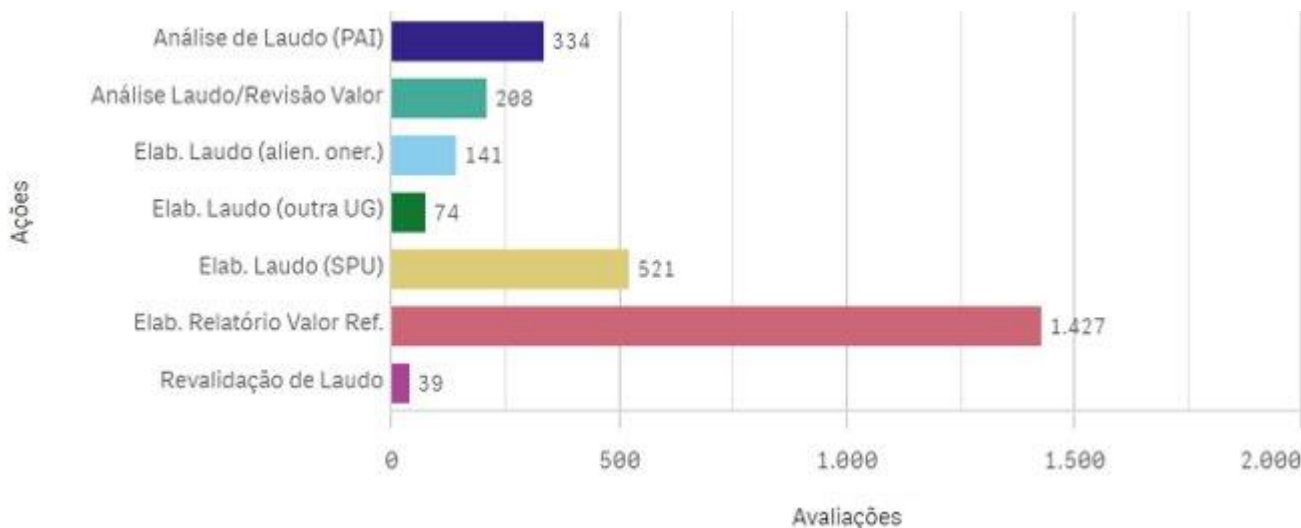
Fonte: BGU 2022 (<https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/balanco-geral-da-uniao-bgu->

Atualmente o Valor líquido contábil dos bens da União oriundos dos sistemas corporativos da SPU totaliza R\$ 1.145 trilhões no BGU

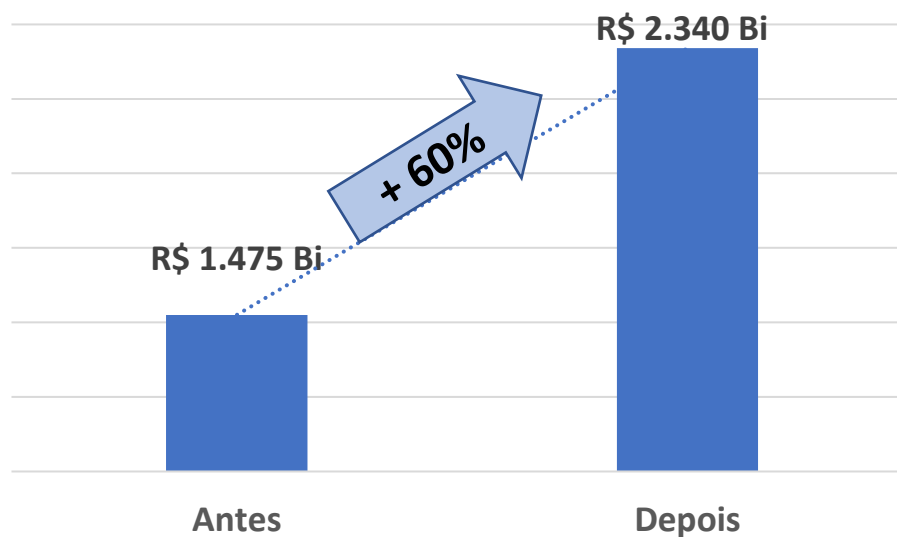
11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Avaliação em números 2022



2774 ações realizadas o que representou **R\$ 29 bilhões** em imóveis analisados.



Para os **737** laudos elaborados, houve uma atualização de **60%** na soma dos valores cadastrados, representando um incremento de **R\$ 868 milhões** no BGU.

11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Parceiros



ACT nº 18/2023

“difusão do conhecimento técnico, treinamento e aprimoramento da engenharia de avaliação de bens imóveis, abrangendo intercâmbio de tecnologias, conhecimento, informações e capacitação de seus recursos humanos..”

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Parceiros



Grupo de Trabalho: Proposição de metodologia de precificação para outorga onerosa de Permissão de uso

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Desafios

Conhecimento e
controle da carteira
imobiliária da União
ampliados e
qualificados

Visa ao desenvolvimento de ações estruturantes voltadas à melhoria da capacidade de cumprimento da função socioambiental dos imóveis da União, em especial no que se refere à Ampliação do cadastro, à qualificação da base de dados da carteira imobiliária, ao **aperfeiçoamento da contabilização**.

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Desafios

Agenda ambiental para a gestão do patrimônio imobiliário da União com foco na sustentabilidade e na transição ecológica implementada

Visa após a devida mensuração dessa riqueza patrimonial, agregar valor ao efetivo aproveitamento desses espaços, abrangendo dentre outros:

-
- exploração das possibilidades de **negócios ambientais**, a exemplo de créditos de carbono, turismo ecológico, economia verde; e
 - estudo e introdução de **critérios ambientais** no juízo de oportunidades de destinações.

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Engenharia de avaliações SPU



ENTREVISTA



Amarílio Mattos
Presidente do IBAPE Nacional

Amarílio Mattos, Presidente do IBAPE Nacional, é engenheiro químico com Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia e administrador de Empresas com MBA. É engenheiro químico com Pós Graduação em Avaliações e Perícias e de Engenharia administrador de Empresas com MBA.

- Perito e avaliador com trabalhos em avaliação de empreendimentos, engenharia industrial, engenharia química, processos de produção, engenharia de alimentos, ambiental, combustíveis, manutenção, montagem, portuária e máquinas & equipamentos industriais.
- Presidente do IBAPE Nacional gestão 2022/2023 e Presidente do IBAPE/BA no período de 2016 a 2019.
- Co-Autor do livro "Cuidado com as Edificações" e docente sobre agentes físicos e químicos em pós-graduação de Segurança do Trabalho.
- Palestrante de Ética e Compliance.
- Dois trabalhos premiados, no XIX COBREAP sobre incêndio em unidades de saúde (UTI) e o outro sobre Contaminação de solo por combustíveis.
- Perito e Avaliador do Appraisal Institute (USA) com curso de Appraisal Basic Principles.

Destaques desta edição:

Sistema de Gestão Integrada dos Imóveis Públicos Federais (SPUnet) - MÓDULO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Entrevistas:

- Amarílio Mattos, Presidente do IBAPE Nacional;
- Servidores Edival (SPU-PE) e Taísa (SPU-SP).

Artigos Técnicos:

- Estudo de caso do laudo de avaliação da praça dos Cristais;
- Modelo para avaliação de imóveis em cidades de pequeno porte;
- Impactos ambientais em desmatamentos;
- Avaliação de gleba pelo Método Involutivo com planilha de fluxo de caixa;
- A planta de valores genéricos e sua interferência na avaliação dos imóveis da União em Vitória;
- Vistoria na engenharia de avaliações: Abordagem na avaliação de prédios.

Brasília
Setembro, 2023

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

III SEMAVI



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Curso EAD

Avaliação de Bens e Imóveis com Foco no Método Evolutivo

Já parou para pensar sobre os princípios básicos que regem o mercado de imóveis? Conheça a legislação e os normativos que o regulam? Se você nunca pensou sobre isso, esta é uma ótima oportunidade para se capacitar e entender na prática como funciona uma avaliação planejada com foco no Método Evolutivo. Que tal aprender a reconhecer as ferramentas que subsidiam a utilização desse Método?

- ✓ Plataforma ENAP
- ✓ Curso **Gratuito**
- ✓ **25hs** carga horária
- ✓ **30 dias** disponibilidade

- 967 certificados já emitidos
- 405 pessoas cursando



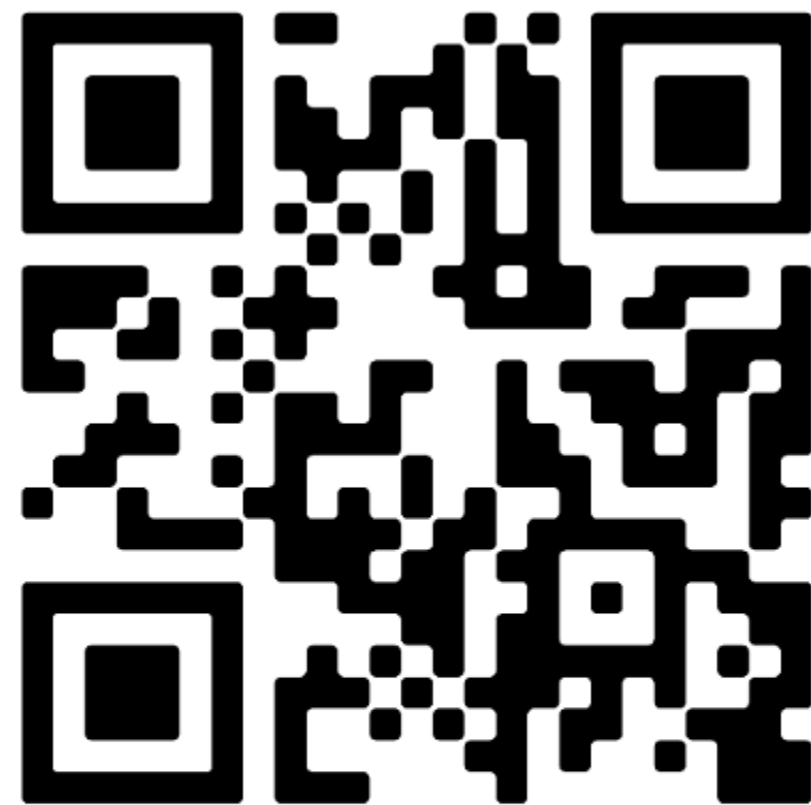
11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Quem sabe quanto vale sabe mais!

Equipe CGCAV

e-mail: cgcav-suporte@gestao.gov.br

Coordenação de Avaliação
e Contabilidade – CGCAV



SPU - Avaliação

