



CONFERÊNCIA **VALUATION** 20 BRASIL 2024

NORMA DE AVALIAÇÃO EM MASSA PARA FINS TRIBUTÁRIOS E DE POLÍTICAS URBANAS IBAPE/SOBREA

Frederico Correia Lima Coelho

Engº. Civil e Eletricista

Conselheiro do IBAPE Nacional

HISTÓRICO

- ❖ Vislumbrando a necessidade
- ❖ Da forma atual de execução das avaliações para fins tributários no Brasil

5.570 municípios

27 capitais



HISTÓRICO



❖ Das informações específicas disponíveis nas normas técnicas ABNT

ABNT NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

ABNT NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

ABNT NBR 14.653-4 - Empreendimentos

ABNT NBR 14.653-5 - Máquinas, equipamentos , instalações e bens industriais em geral

ABNT NBR 14.653-6 - Recursos Naturais e Ambientais

ABNT NBR 14.653-7 - Bens de patrimônios históricos e artísticos

HISTÓRICO



ABNT NBR 14.653-2:2011

7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se a vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.





AVALIAÇÃO EM MASSA PARA FINS TRIBUTÁRIOS E DE POLÍTICAS URBANAS

VÁLIDA A PARTIR DE 30/09/2024

MASS APPRAISAL FOR TAXATION AND URBAN POLICY PURPOSES

<https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/category/normas-estudos-tecnicos/>



INTRODUÇÃO



- ❖ Texto busca propiciar base técnica com procedimento e definições
- ❖ Maior equidade fiscal
- ❖ Resguardar as diferenças existentes entre os entes envolvidos

INTRODUÇÃO



- ❖ Importância do cadastro técnico atualizado
- ❖ Avaliações individuais, por estarem embasadas em pesquisas específicas e maior conhecimento do imóvel avaliando, podem resultar em estimativas mais precisas do que modelos de avaliação em massa
- ❖ Busca definir o valor de mercado

DIRETRIZES



- ❖ Recomenda-se o uso de avaliações individuais para avaliar imóveis atípicos, cujo valor não possa ser estimado com um grau aceitável de acurácia por intermédio de modelos genéricos, tais como: complexos industriais, shopping centers, hospitais, aeroportos, prédios de instituições educacionais ou áreas de preservação ambiental.

DEFINIÇÕES



❖ Observatório do Mercado Imobiliário (OMI)

Sistema de informação, idealmente aberto, destinado à coleta e armazenamento contínuo de dados de mercado (preços de oferta e transação de imóveis, e seus respectivos atributos), cujo propósito é monitorar o mercado imobiliário, fornecer os dados necessários para a aplicação de diferentes métodos de avaliação de imóveis e implantação de instrumentos de políticas públicas

DEFINIÇÕES



❖ Validação dos resultados

Consiste no processo de analisar a relação entre o valor estimado por intermédio dos modelos de avaliação com o valor de mercado dos imóveis, representado pelos preços observados no mercado imobiliário, para uma amostra de dados

Métodos de Avaliação em Massa

Comparativo Direto

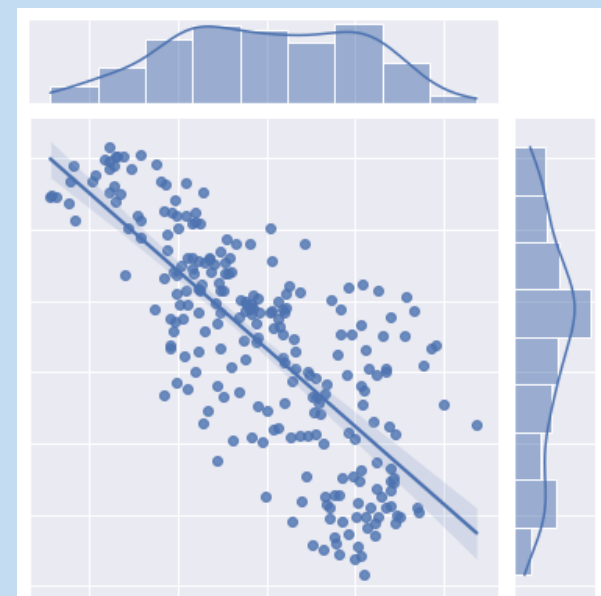
Evolutivo

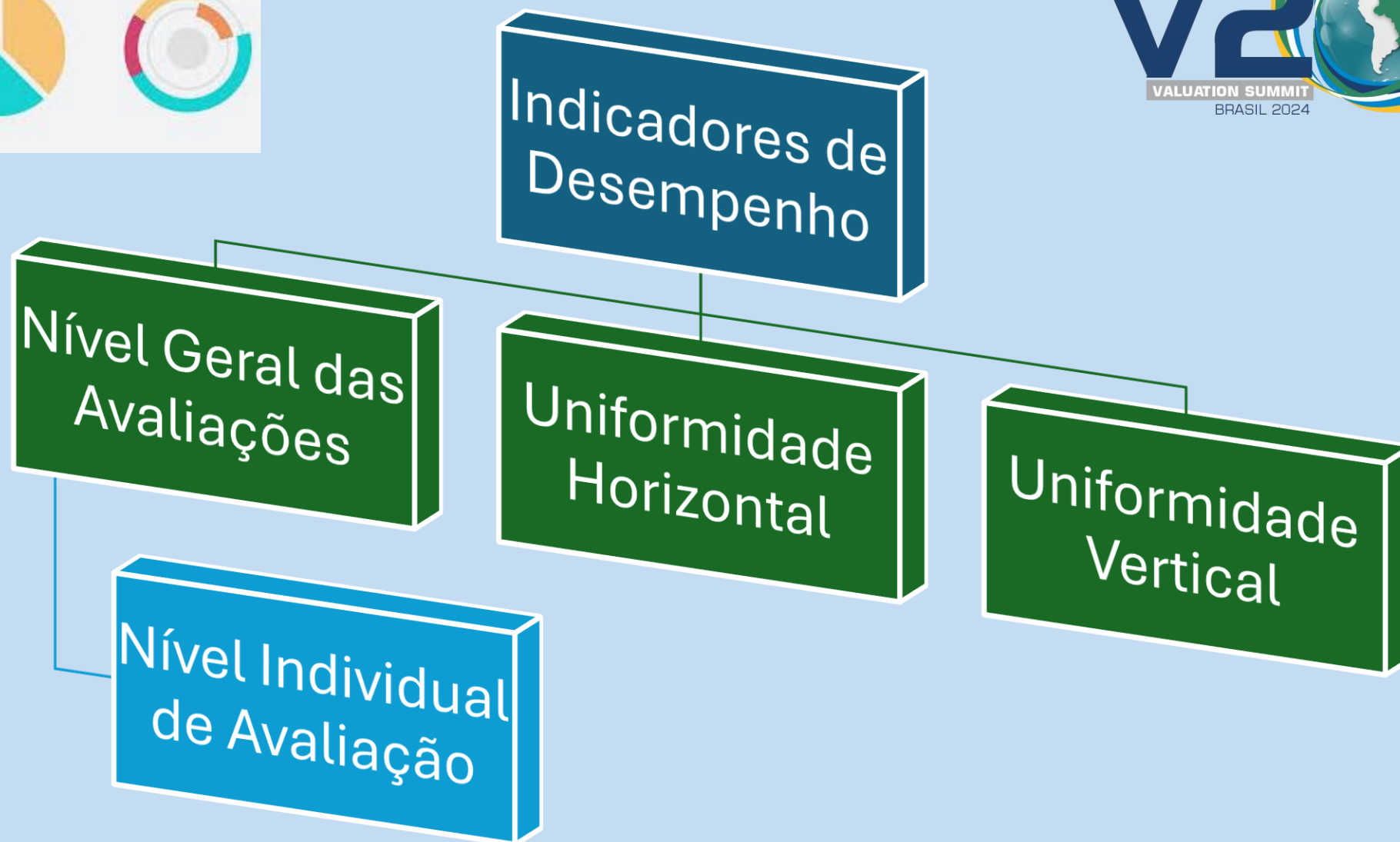
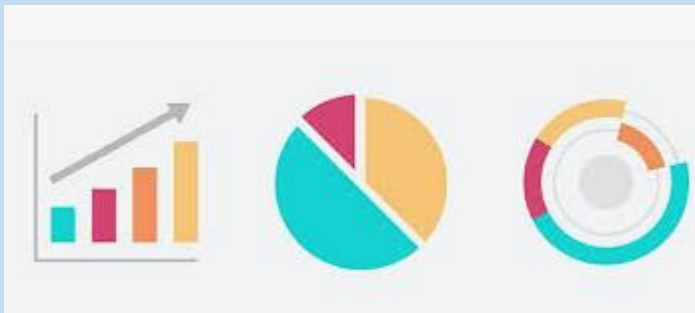
$$VM = (VT + CB) \times FC$$

Evolutivo Derivado

$$VM = VT + (CB \times FAM)$$

Regressão Linear, Regressão Espacial, Redes Neurais, Aprendizado de Máquina e outros.





Nível Individual de Avaliação de um imóvel

É a razão entre a estimativa do valor de mercado de um imóvel, ou o valor cadastral empregado para fins tributários, e o seu valor de mercado, representado pelo preço de venda. Pode ser expresso em termos percentuais



Exemplo:

$$\text{Nível Individual} = \frac{\text{Valor de mercado}}{\text{Preço observado}}$$

$$\text{Nível Individual} = \frac{\$ 950.000}{\$ 1.000.000} = 0,95$$

Nível Geral de Avaliação

É mediana dos níveis individuais de avaliação, calculada para uma amostra de dados utilizada na validação dos resultados – amostra de controle – ou no monitoramento dos valores cadastrais empregados para fins tributários.



Exemplo:

Elemento da Amostra ordenado	Nível individual
E_1	0,90
E_2	0,91
E_{mediana}	0,93
E_{120}	1,01
E_{121}	1,01

Uniformidade Horizontal de Avaliação

Medida da variabilidade dos níveis de avaliação individuais dos imóveis, calculada para uma amostra de dados, cujo objetivo é analisar o desempenho do modelo de avaliação ou monitorar os valores cadastrais



Exemplo:

Elemento da Amostra ordenado	Nível individual	Desvio em relação a mediana
E_1	0,90	0,03
E_2	0,91	0,02
E_{mediana}	0,93	0,00
E_{120}	1,01	0,08
E_{121}	1,01	0,08
Soma		0,21
Desvio Médio	Soma/nº elem.	0,042
Coeficiente de Dispersão	Desvio/Mediana x 100%	4,52%

FUNDAMENTAÇÃO



Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Atualização do cadastro territorial e das edificações	Processo sistemático de avaliação	Cadastro atualizado a menos de 5 anos	Demais casos
2	Cobertura do cadastro imobiliário	O cadastro cobre mais de 90% dos imóveis formais e informais	O cadastro cobre entre 70% e 90% dos imóveis formais e informais	Demais casos
3	Observatório do Mercado Imobiliário (OMI)	A coleta de dados é contínua e inclui todos os segmentos de imóveis expostos no mercado imobiliário, objetos de modelagem	A coleta de dados não é contínua ou pode excluir alguns segmentos de imóveis expostos no mercado imobiliário, objetos da modelagem	Inexistente e a pesquisa é realizada na ocasião do trabalho

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
4	Contemporaneidade dos dados de mercado	No mínimo 20% dos eventos relativos aos dados de mercado foram observados nos últimos 12 meses	No mínimo 10% dos eventos relativos aos dados de mercado foram observados nos últimos 12 meses	Demais casos
5	Nível Geral de Avaliação do Modelo	$\geq 0,90$ e $\leq 1,10$	$\geq 0,70$ e $< 0,90$	$\geq 0,50$ e $< 0,70$
6	Uniformidade Horizontal das Avaliações	$\leq 15\%$	$> 15\%$ e $\leq 30\%$	$> 30\%$ e $\leq 50\%$

OBRIGADO !

55 31 99982-6442

frederico@correialimaengenharia.com.br



fredericocorreialimacoelho