

Inovação e Governança na Gestão de Bens Imóveis Públicos: A Experiência de um novo Município

Trabalho de Avaliação

DANIELE CRISTIANE VALIM
VITOR MIRANDA MOL
JONSTON REGIS TACCHI SILVA

João Pessoa - PB
2025

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



Inovação e Governança na Gestão de Bens Imóveis Públicos: A Experiência de um novo Município

RESUMO

Apresenta estudo de caso da transformação da gestão patrimonial no município da RMBH/MG, focando na implementação da NBR 14653 e capacitação de servidores públicos. Esta reestruturação refletiu num processo de conscientização do poder público quanto à importância da gestão técnica, transparente e eficiente do patrimônio municipal, readequando a prática adotada até o ano de 2022, onde enfrentava avaliações subjetivas e frequentes contestações de valor de mercado. A partir desse período implantou solução baseada em três pilares: adoção da NBR 14653 como diretriz técnica, criação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis (Decreto 4095/2022), e capacitação de 20 servidores pelo IBAPE/MG. Coordenada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a comissão, composta por profissionais habilitados e capacitados, assumiu as avaliações mercadológicas para locação, desapropriação, indenização, alienação e outros. A metodologia envolve análise documental, vistoria, levantamento de dados, pesquisa de mercado, tratamento estatístico com *software Infer 32*, emissão de Laudo Técnico e Parecer do Valor do Imóvel. Os resultados incluem economia em processos de desapropriação, maior eficiência nas análises e criação de observatório de avaliações para decisões estratégicas – GeoPin. O Município se destaca como exemplo pioneiro em Minas Gerais, possuindo uma comissão de avaliação formada integralmente por servidores efetivos e capacitados.

Gestão Patrimonial; Normatização; Capacitação.

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



SUMÁRIO

EXPOSIÇÃO OU DESENVOLVIMENTO	4
I. Introdução e Contexto	4
II. Ordem Prática da Transformação Implementada em RMBH /MG	5
III. Solução Implementada e Pilares da Transformação	6
IV. Processo de Avaliação e Ferramentas	8
V. Resultados e Impacto	10
B. Impacto Econômico e Segurança Jurídica	11
C. Inovação e Governança Técnica	11
VI. Diferencial e Desafios Superados	12
CONCLUSÃO OU RECOMENDAÇÃO	14
BIBLIOGRAFIA E FONTES REFERENCIADAS	15
APÊNDICE	15

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



EXPOSIÇÃO OU DESENVOLVIMENTO

I. Introdução e Contexto

A gestão patrimonial eficiente é uma das bases para a boa governança pública, especialmente no contexto municipal, onde a administração lida com um volume significativo de bens imóveis vinculados a políticas urbanas, habitação, educação, mobilidade e desenvolvimento econômico. A correta avaliação desses bens é fundamental para garantir segurança jurídica, transparência nas transações, alocação adequada de recursos públicos e tomada de decisões estratégicas sobre uso e ocupação do solo.

Historicamente, o exercício da atividade de avaliação de bens imóveis no Brasil foi consolidado como atribuição técnica privativa de engenheiros e arquitetos, conforme previsto na Lei nº 5.194/1966, que regulamenta o exercício dessas profissões. Essa atribuição foi detalhada na Resolução nº 218/1973 do CONFEA, que estabelece as competências de cada modalidade profissional, incluindo a elaboração de pareceres técnicos, vistorias e avaliações. Ao longo das décadas, essas definições permitiram a consolidação de práticas técnicas voltadas à valoração de bens, embora, até os anos 1990, grande parte das avaliações ainda fosse baseada em métodos empíricos e subjetivos.

Com o avanço das discussões sobre qualidade técnica e responsabilidade na elaboração de laudos, surgiu a NBR 14653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), cuja primeira versão foi publicada em 2001, e que passou por revisões importantes em 2004 e anos posteriores. Essa norma trouxe parâmetros científicos para as avaliações de bens, fixando critérios de fundamentação técnica, uso de amostras de mercado, tratamento estatístico e emissão de laudos estruturados. Ela representa um marco na busca por padronização e confiabilidade nas avaliações, elevando o nível de exigência e profissionalismo no setor público e privado.

Apesar dessa base legal e normativa já estar consolidada, a realidade de muitos municípios brasileiros ainda é marcada por práticas pouco técnicas, ausência de padronização e fragilidade metodológica nos processos de avaliação imobiliária. Laudos elaborados sem embasamento normativo frequentemente resultam em contestações administrativas e judiciais, atrasos em projetos públicos e danos ao erário, além de comprometerem a credibilidade da gestão perante órgãos de controle e a sociedade.

O município, situado na RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte, não fogia a esse cenário. Até 2022, predominavam avaliações sem referência técnica e desvinculadas de metodologia científica. Estima-se que cerca de 70% dos laudos de avaliação de imóveis públicos sofriam contestações, refletindo a carência de capacitação técnica, de estrutura institucional e de ferramentas apropriadas.

A partir de uma iniciativa estratégica da administração municipal, iniciou-se em 2022 um processo estruturado de transformação da gestão patrimonial, com foco na qualificação técnica, padronização normativa e inovação institucional. Essa mudança reflete um movimento de conscientização do poder público quanto à importância da avaliação imobiliária como instrumento de governança e planejamento urbano.

A solução adotada neste Município se apoiou em três pilares fundamentais:

1. Adoção da NBR 14653 como diretriz técnica para as avaliações, alinhando os procedimentos às melhores práticas da engenharia de avaliações;
2. Institucionalização da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, por meio do Decreto Municipal nº 4095/2022, conferindo estrutura legal e responsabilidade técnica ao processo;
3. Capacitação de 20 servidores públicos junto ao IBAPE/MG, promovendo a formação de uma equipe interna especializada e comprometida com a aplicação rigorosa das normas técnicas.

Além dessas ações, o município investiu na aquisição de licenças do *software* de inferência estatística *Infer 32*, o que permitiu maior fundamentação e precisão nos laudos técnicos emitidos. Como resultado, observou-se uma mudança significativa no padrão de qualidade das avaliações, com ganhos concretos em previsibilidade, economia, segurança jurídica e agilidade nos processos administrativos.

Este trabalho tem como objetivo apresentar e analisar esse caso de sucesso, demonstrando como a aplicação de normas técnicas, a valorização do conhecimento especializado e a modernização de processos podem transformar a gestão patrimonial em âmbito municipal. A experiência deste Município oferece subsídios práticos e metodológicos para que outros entes federativos possam replicar um modelo baseado na eficiência, transparência e responsabilidade técnica.

II. Ordem Prática da Transformação Implementada em RMBH/MG

A reestruturação da política de avaliação imobiliária neste Município foi motivada pela necessidade de aprimorar os processos de gestão patrimonial, diante de práticas que, até 2022, refletiam uma realidade comum a muitos municípios brasileiros. As avaliações de imóveis, em sua maioria, eram conduzidas com base no conhecimento disponível à época, frequentemente alinhado às práticas do mercado imobiliário tradicional, como aquelas difundidas pelo CRECI, mas ainda sem o respaldo sistematizado de normas técnicas específicas.

Embora os profissionais envolvidos atuassem com empenho e boa-fé, buscavam, muitas vezes, suprir a ausência de diretrizes padronizadas com a experiência prática. Essa lacuna técnica acabava por limitar a uniformidade dos laudos e a segurança nos processos administrativos. Reconhecendo esse cenário e

com o intuito de fortalecer a credibilidade, a previsibilidade e a conformidade legal das avaliações, a administração municipal deu início a uma reestruturação institucional baseada na normatização técnica, capacitação dos servidores e adoção de ferramentas especializadas.

Frente a esse cenário, a administração municipal adotou uma abordagem prática, articulada em três frentes interdependentes:

1. Definição de um marco normativo técnico, com a adoção da NBR 14653 como parâmetro oficial para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis;
2. Criação de uma estrutura institucional própria, com a formalização da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, composta por profissionais de diferentes áreas da administração pública, envolvendo diversas secretarias. A produção e assinatura dos laudos, entretanto, são atribuídas exclusivamente a engenheiros e arquitetos legalmente habilitados, conforme previsto na legislação e nas normas técnicas aplicáveis;
3. Capacitação especializada dos servidores, realizada junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (IBAPE/MG), garantindo domínio das metodologias exigidas pela norma.

Com essa estrutura, o município passou a internalizar o conhecimento técnico, fortalecer sua capacidade institucional e assegurar que os processos de avaliação fossem conduzidos de forma independente, auditável e alinhada à legislação vigente — especialmente às exigências da Lei nº 14.133/2021, que demanda justificativas técnicas nos processos de contratação pública envolvendo imóveis.

A partir desse arranjo prático, este Município passou a realizar avaliações com embasamento científico, previsibilidade orçamentária e maior segurança jurídica, consolidando um modelo inovador de governança patrimonial no contexto municipal.

III. Solução Implementada e Pilares da Transformação

A partir de 2022, o município da RMBH/MG iniciou a implementação de um modelo estruturado de gestão patrimonial voltado à avaliação de bens imóveis, fundamentado em normas técnicas, capacitação profissional e inovação institucional. Essa reformulação surgiu como resposta à necessidade de aprimorar os processos existentes, buscando maior uniformidade, segurança jurídica e alinhamento com as boas práticas já consolidadas em âmbito técnico e normativo. O novo modelo foi concebido de forma colaborativa, valorizando o conhecimento acumulado pelos servidores e incorporando metodologias atualizadas para fortalecer a eficiência e a transparência na administração dos bens públicos.

A solução adotada se firmou sobre três pilares fundamentais, que se articulam de forma complementar e sustentam a nova abordagem implantada:

A. Adoção da NBR 14653 como Diretriz Técnica

A Norma Brasileira NBR 14653, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), estabelece critérios técnicos e metodológicos para a avaliação de bens. Sua adoção como diretriz oficial representou uma ruptura com práticas anteriores baseadas em estimativas informais e critérios empíricos.

Com a aplicação da norma, as avaliações passaram a seguir procedimentos como a definição do grau de fundamentação, seleção criteriosa de amostras de mercado, uso de métodos comparativos diretos, análise de regressão e inferência estatística. Essa mudança assegurou maior rigor técnico, uniformidade metodológica e defensabilidade dos laudos técnicos, tanto em âmbito administrativo quanto judicial.

Além disso, a NBR 14653 passou a orientar a padronização de formulários, estrutura dos laudos e requisitos mínimos de documentação, contribuindo para a transparência dos processos e facilitando auditorias e controles externos.

B. Institucionalização da Comissão de Avaliação por meio do Decreto Municipal 4095/2022

Reconhecendo que a avaliação de bens imóveis é uma atividade que exige conhecimento técnico e independência institucional, a Prefeitura deste Município editou o Decreto Municipal nº 4095/2022, regulamentando a atuação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis de Interesse da Administração Pública, criada originalmente pela Lei nº 4339/2021.

A comissão foi constituída por servidores efetivos de diferentes secretarias, formando uma equipe multidisciplinar coordenada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, tendo entre seus membros engenheiros e arquitetos legalmente habilitados e capacitados, o que garante a competência técnica necessária para a elaboração dos laudos e pareceres. Sua atuação abrange diversas finalidades públicas, como locações, desapropriações, indenizações, alienações e doações de imóveis, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

Com caráter permanente e atribuições claras, a comissão passou a ser a responsável legal e técnica pela emissão dos Laudos Técnicos de Avaliação e dos Pareceres do Valor do Imóvel, garantindo uniformidade e respaldo normativo a todas as avaliações realizadas no município.

C. Capacitação de Servidores Públicos pelo IBAPE/MG

Um dos diferenciais da experiência deste Município foi a formação técnica de sua equipe interna, com a capacitação de 20 servidores efetivos em avaliação mercadológica, por meio de um curso promovido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (IBAPE/MG), com carga horária de 88 horas.

Esse investimento em qualificação resultou na criação de um corpo técnico com conhecimento atualizado e alinhado às normas da ABNT, capacitado para elaborar laudos fundamentados, aplicar métodos estatísticos e operar sistemas especializados. O fato de todos os membros da comissão serem servidores efetivos capacitados confere perenidade e independência técnica ao modelo.

Adicionalmente, a Prefeitura adquiriu cinco licenças do *software Infer 32*, ferramenta essencial para o tratamento matemático dos dados coletados em campo e aplicação de inferência estatística, conforme preconiza a Engenharia de Avaliações.

IV. Processo de Avaliação e Ferramentas

A padronização do processo de avaliação implementado neste Município resultou em um fluxo sistematizado, claro, técnico e auditável, que envolve etapas bem definidas desde a solicitação da demanda até a emissão dos documentos técnicos, utilizando um fluxograma (Apêndice 1) para garantir a organização de todo o processo. A adoção de ferramentas específicas e o rigor metodológico conferem confiabilidade e transparência às avaliações realizadas pela comissão.

A. Solicitação da Avaliação

O processo tem início com a formalização da demanda por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), canal oficial da Prefeitura para tramitação administrativa. As solicitações partem das diversas secretarias e departamentos da administração municipal, sempre que há necessidade de avaliação de bens imóveis para finalidades como desapropriação, alienação, regularização fundiária, locação, entre outras.

Para que a comissão possa dar início aos trabalhos, é exigida uma documentação mínima que inclui:

- Dados do solicitante e do responsável pelo imóvel;
- Informações para agendamento da vistoria;
- Finalidade e objetivo da avaliação;
- Caracterização do imóvel, com dados técnicos (área, confrontações, matrícula, zoneamento etc.);
- Representação gráfica do lote;
- Ortofoto com a localização e delimitação do imóvel;
- Certidão atualizada de registro do imóvel.

Essa documentação serve de base para a montagem do dossiê técnico que embasará as etapas seguintes.

B. Desenvolvimento do Trabalho Avaliatório

Após o recebimento da solicitação e a análise prévia dos documentos, inicia-se o desenvolvimento técnico da avaliação, que segue as etapas previstas na NBR 14653, com ênfase na metodologia do método comparativo direto de dados de mercado. As etapas principais incluem:

- Análise da documentação e verificação de consistência das informações fornecidas;
- Vistoria presencial do imóvel, com registro fotográfico e levantamento de características físicas e urbanísticas;
- Levantamento de dados de mercado, incluindo pesquisas em imobiliárias, plataformas especializadas, registros de transações públicas e fontes secundárias;
- Escolha do modelo de tratamento estatístico mais adequado, conforme a natureza e volume dos dados;
- Aplicação do *software Infer 32*, para tratamento matemático dos dados e determinação do valor unitário ou global;
- Enquadramento do grau de fundamentação e precisão, conforme critérios da NBR;
- Redação do Laudo Técnico de Avaliação;
- Emissão da ART ou RRT do responsável técnico pela elaboração;
- Elaboração e assinatura do Parecer do Valor do Imóvel, com validação pela maioria dos membros da comissão;
- Entrega da documentação final ao órgão solicitante via SEI.

Cada uma dessas etapas é registrada, documentada e arquivada digitalmente, garantindo rastreabilidade, controle e transparência.

C. Laudo Técnico e Parecer do Valor do Imóvel

O Laudo Técnico de Avaliação é o principal produto do processo e deve seguir rigorosamente as diretrizes da NBR 14653-1 e partes específicas, sendo elaborado exclusivamente por um membro da comissão com formação e habilitação legal (engenheiro ou arquiteto) e capacitação específica em avaliações.

Esse documento apresenta:

- Justificativa técnica da metodologia adotada;
- Descrição do imóvel e do entorno;
- Dados de mercado utilizados como amostra;
- Modelagem estatística aplicada;
- Conclusão com o valor de mercado estimado;
- Anexos técnicos (plantas, fotos, tabelas, gráficos);

- ART ou RRT individualizada.

Paralelamente ao laudo, é emitido o Parecer do Valor do Imóvel, documento complementar e obrigatório assinado pela maioria absoluta dos membros da comissão. Ele consolida as conclusões do laudo técnico e valida oficialmente o valor atribuído ao imóvel no âmbito da administração pública.

D. Observatório de Avaliações Mercadológicas

Como desdobramento das ações de modernização, iniciou a implementação do Observatório de Avaliações Mercadológicas, uma plataforma que visa a espacialização dos dados técnicos das avaliações realizadas nos últimos anos no GeoPin - Sistema de geoinformação multifinalitária desenvolvido para transformar e facilitar a gestão de dados geoespaciais no Município por meio da centralização, integração e democratização de dados (Apêndice 2) - Esse sistema permitirá:

- Visualização geográfica dos imóveis avaliados no território municipal;
- Consulta do histórico de valores de metro quadrado por região;
- Acompanhamento da evolução do mercado imobiliário local com base em dados reais;
- Tomada de decisão estratégica para implantação de políticas públicas, como regularização fundiária, novas unidades escolares, abertura de vias e desenvolvimento urbano, entre outros.

A expectativa é que com GeoPin o observatório avance, incorporando também os dados brutos de mercado utilizados nos laudos, permitindo modelagens preditivas e aplicação de técnicas de interpolação espacial, o que ampliará a capacidade do município em planejar com base em evidências e inteligência territorial.

V. Resultados e Impacto

A implantação do novo modelo de gestão patrimonial no Município gerou resultados mensuráveis e impactos significativos para a administração municipal. Os avanços obtidos são reflexo direto da padronização metodológica, da qualificação técnica dos servidores e da aplicação rigorosa da NBR 14653.

Esses resultados podem ser observados em três dimensões principais: aumento da eficiência, impacto econômico direto e fortalecimento institucional.

A. Eficiência Técnica e Processual

O novo processo demanda um tempo maior de estudo, mas eleva o padrão dos laudos emitidos, garantindo segurança, rastreabilidade, qualidade e robustez nos resultados. O volume de avaliações realizadas demonstra a efetividade e a crescente consolidação do modelo.

Dados consolidados de desempenho:

- 2023 – Fase de Implantação:
 - 34 avaliações completas realizadas;
 - Desenvolvimento da curva de aprendizado técnico;
 - Implementação e padronização da metodologia.
- 2024 – Fase de Consolidação:
 - 11 avaliações concluídas;
 - Redução de 28% no tempo médio dos processos;
 - Otimização das etapas e maior integração entre secretarias.
- 2025 – Fase de Aprimoramento (até o momento):
 - 9 avaliações finalizadas;
 - 12 em andamento (7 em fase de campo, 5 em fase documental);
 - Ampliação do uso do georreferenciamento;
 - Integração com sistemas municipais e mapeamento espacial de valores.

Esse avanço demonstrou que a estrutura interna da comissão, formada por servidores estáveis e capacitados, garante continuidade e independência técnica nas avaliações, reduzindo a dependência de pareceres externos ou empresas terceirizadas.

B. Impacto Econômico e Segurança Jurídica

A implementação do novo modelo de avaliação imobiliária no Município resultou em ganhos significativos para a administração pública, especialmente em termos de economia de recursos e fortalecimento da segurança jurídica. A adoção de critérios técnicos rigorosos, associados a metodologias auditáveis e fundamentadas em normas da ABNT, permitiu ao município identificar discrepâncias entre valores de mercado e propostas anteriormente consideradas em processos de venda, desapropriação ou alienação de bens públicos.

Em situações concretas, a atuação da Comissão Municipal evitou a celebração de atos que poderiam representar prejuízos substanciais ao erário, demonstrando o papel estratégico da avaliação técnica na proteção do patrimônio público. Além da economia financeira, os laudos passaram a conferir maior segurança às decisões administrativas e subsídios mais consistentes às manifestações da Procuradoria Geral do Município, reduzindo o risco de contestações e judicializações. Esse novo cenário reforça a credibilidade institucional e evidencia a importância da gestão patrimonial orientada por fundamentos técnicos.

C. Inovação e Governança Técnica

O modelo adotado consolidou o Município como referência estadual na gestão técnica de bens patrimoniais, destacando-se pela integração entre inovação, capacitação e institucionalização de boas práticas. A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis é composta por servidores efetivos de diferentes áreas da administração pública, formando uma equipe multidisciplinar coordenada pela

Secretaria de Desenvolvimento Urbano. O diferencial técnico da comissão reside no fato de que todos os laudos e pareceres são elaborados e assinados por engenheiros e arquitetos legalmente habilitados, capacitados pelo IBAPE/MG, garantindo a observância dos critérios normativos e a credibilidade dos resultados.

Outros pontos de destaque incluem:

- Uso sistemático do *software Infer 32* para o tratamento estatístico dos dados de mercado;
- Elaboração de todos os laudos conforme as normas técnicas da ABNT (NBR 14653);
- Criação do Observatório de Avaliações Mercadológicas no GeoPin, instrumento inovador de apoio ao planejamento urbano;
- Fortalecimento de uma cultura institucional orientada à técnica, à eficiência e à sustentabilidade da política pública de avaliação.

Com esses avanços, o Município fortalece sua capacidade de tomada de decisão baseada em evidências, protege o interesse público e promove justiça e transparência na gestão dos imóveis municipais.

VI. Diferencial e Desafios Superados

A transformação da gestão patrimonial do Município não foi apenas uma melhoria operacional, mas uma mudança institucional profunda. O sucesso da iniciativa se deve a fatores diferenciadores que conferem robustez e caráter replicável à estrutura adotada, além da superação de desafios estruturais e culturais frequentemente presentes na administração pública municipal.

A. Diferenciais da Estrutura do Município

A estrutura adotada pela Prefeitura se destaca por uma série de atributos que a tornam tecnicamente sólida, institucionalmente sustentável e administrativamente eficiente:

- Equipe Técnica Permanente e Especializada: A comissão é composta por engenheiros, arquitetos e fiscais de tributos, servidores efetivos, com capacitação específica em avaliações mercadológicas pelo IBAPE/MG. Isso garante continuidade institucional, independência técnica e evita a rotatividade prejudicial à manutenção do conhecimento.
- Adoção Integral das Normas Técnicas (NBR 14653): O município passou a seguir rigorosamente as diretrizes da ABNT, assegurando que todos os laudos emitidos possuam fundamentação estatística, critérios objetivos e precisão compatível com a finalidade da avaliação.
- Uso de Ferramentas Tecnológicas Avançadas: A aplicação do *software Infer 32* possibilitou a incorporação de métodos estatísticos robustos ao processo, elevando o nível técnico dos laudos e permitindo comparações mais confiáveis entre imóveis de diferentes perfis.

- Criação do Observatório de Avaliações Mercadológicas no GeoPin: Trata-se de um instrumento estratégico de governança territorial, com capacidade para espacializar valores de mercado, visualizar padrões de ocupação e subsidiar decisões relativas à política urbana, planejamento de obras públicas e regularização fundiária.
- Integração Intersectorial: A atuação da comissão articula secretarias diversas (urbanismo, obras, patrimônio, procuradoria, licitação), promovendo uma abordagem sistêmica e mais eficaz na gestão dos imóveis públicos.

B. Desafios Superados

A implementação da nova estrutura não ocorreu sem resistências e obstáculos. Alguns dos principais desafios enfrentados — e superados — incluem:

- Mudança Cultural: Foi necessário romper com práticas enraizadas de avaliações baseadas em estimativas subjetivas, vencendo resistências internas à adoção de normas técnicas e à formalização de processos.
- Alinhamento Intersectorial: A consolidação do modelo exigiu integração entre áreas técnicas (engenharia e arquitetura), áreas jurídicas e administrativas, estabelecendo um canal de comunicação eficiente para que as avaliações fossem compreendidas e utilizadas de forma estratégica por toda a estrutura da Prefeitura.
- Sustentação Orçamentária e Atualização Contínua: Garantir recursos financeiros para capacitações periódicas, aquisição de licenças de software e manutenção das atividades da comissão demandou planejamento e compromisso da alta gestão municipal com a valorização da qualificação técnica.
- Legitimação Institucional: A conquista da confiança interna e externa — tanto dos órgãos de controle quanto dos cidadãos — foi alcançada gradativamente, com base em laudos bem fundamentados, valores justos e resultados concretos, como a economia demonstrada em processos de desapropriação.

C. Fatores-Chave para o Sucesso

A chave para a superação desses desafios esteve em três frentes integradas:

1. Capacitação com apoio institucional do IBAPE/MG, que forneceu conhecimento atualizado e alinhado às boas práticas da engenharia de avaliações;
2. Apoio político e administrativo da alta gestão municipal, que permitiu a formalização das estruturas e assegurou os recursos necessários;
3. Comprometimento dos servidores, que abraçaram o projeto e se tornaram multiplicadores da cultura técnica no âmbito da administração pública municipal.

Com base nesse conjunto de diferenciais e enfrentamentos bem-sucedidos, o Município consolida-se como um caso de referência e inovação na gestão patrimonial pública no Brasil.

CONCLUSÃO OU RECOMENDAÇÃO

A experiência do município evidencia como a adoção de normas técnicas, a valorização do corpo técnico efetivo e o uso de ferramentas tecnológicas podem transformar estruturalmente a gestão patrimonial pública. A implementação da NBR 14653, a institucionalização da Comissão Municipal de Avaliação e a capacitação dos servidores junto ao IBAPE/MG marcaram uma virada na forma como o município avalia seus bens imóveis, superando práticas subjetivas e construindo um modelo técnico, confiável e replicável.

Com base em procedimentos padronizados, metodologias científicas e governança técnica, essa estruturação resultou em laudos com maior grau de precisão, economia direta para os cofres públicos e maior segurança jurídica nas ações de desapropriação, alienação e locação. O diferencial do Município está em ter estruturado uma equipe técnica permanente, composta por engenheiros, arquitetos, fiscais de tributos, do quadro efetivo, comprometida com a qualidade e a transparência das avaliações.

Dessa forma, a experiência se consolida como referência estadual, sendo o único município mineiro com comissão formada integralmente por servidores capacitados pelo IBAPE/MG e com laudos fundamentados nas normas da ABNT. A criação do Observatório de Avaliações no GeoPin reforça ainda mais o caráter inovador do modelo, oferecendo suporte à gestão territorial e ao planejamento urbano com base em inteligência técnica.

Para outros municípios que desejem replicar esse modelo, recomenda-se:

1. Formalizar a comissão de avaliação por meio de lei e decreto regulamentador, com composição técnica mínima de engenheiros e arquitetos habilitados;
2. Capacitar os servidores com instituições reconhecidas, como o IBAPE, garantindo alinhamento metodológico com as normas da ABNT;
3. Adotar softwares especializados para tratamento estatístico e modelagem de valores de mercado, como o *Infer 32*;
4. Integrar o processo de avaliação com os sistemas administrativos existentes, como o SEI, promovendo transparência e rastreabilidade;
5. Criar um Observatório de Avaliações Mercadológicas no GeoPin, como instrumento estratégico de apoio ao planejamento urbano e à tomada de decisão baseada em dados.

A transformação promovida no Município demonstra que é possível, mesmo em contextos municipais, aplicar a engenharia de avaliações com rigor técnico e alcançar resultados concretos para a administração pública e para a sociedade.

BIBLIOGRAFIA E FONTES REFERENCIADAS

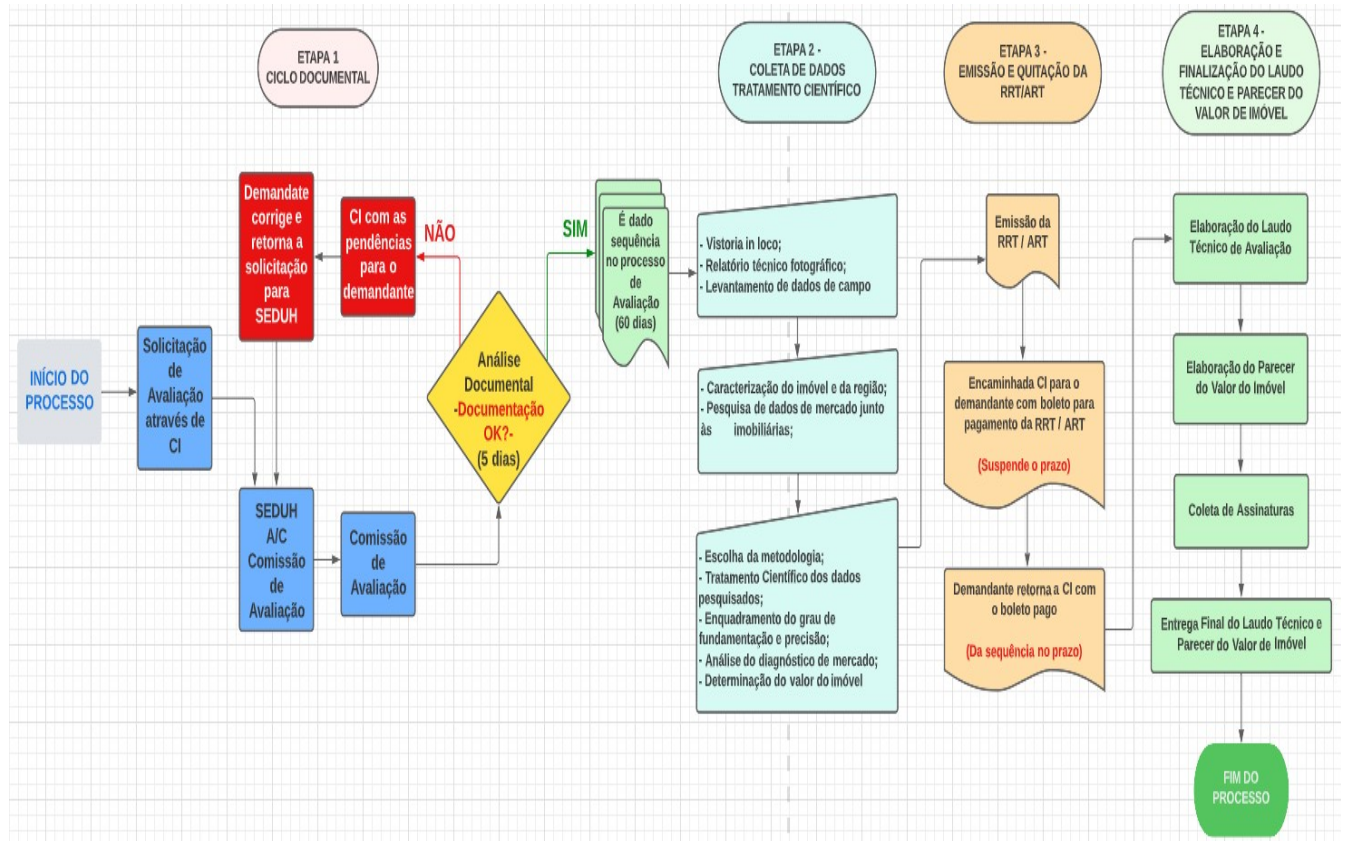
- **Brasil.** Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regulamenta o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor.
- **CONFEA.** Resolução nº 218, de 29 de agosto de 1973. Define as atribuições das modalidades profissionais de Engenharia e Agronomia.
- **Município de [Nome do Município].** Decreto Municipal nº 4.095, de 2022. Regulamenta a criação e funcionamento da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis.
- **Município de [Nome do Município].** Lei Municipal nº 4.339, de 2021. Estabelece normas relativas à avaliação de bens imóveis de interesse da administração pública municipal.
- **Brasil.** Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- **ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).** NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 1 e demais partes aplicáveis. Rio de Janeiro, 2001 (com revisões posteriores).
- **IBAPE/MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais).** Programa de capacitação técnica em avaliação mercadológica de bens imóveis.
- **Software Infer 32.** Ferramenta de tratamento estatístico e modelagem de valores para avaliação imobiliária.
- **SEI (Sistema Eletrônico de Informações).** Plataforma oficial de tramitação eletrônica de documentos e processos administrativos.

APÊNDICE

- Apêndice 1: Fluxograma de Avaliação
- Apêndice 2: Mapa GeoPin (Observatório de Avaliações Mercadológicas)

APÊNDICE

Apêndice 1 - Fluxograma de Avaliação



Apêndice 2 - Mapa GeoPin (Observatório de Avaliações Mercadológicas)

