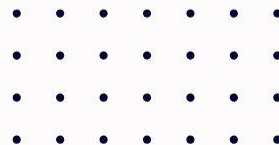
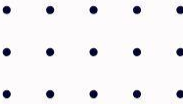


PL14

AVALIAÇÃO EM MASSA PARA FINS TRIBUTÁRIOS: ASPECTOS RELEVANTES COM A IMINÊNCIA DA NBR 14.653-8

Sérgio Antão Paiva

1. Importância da existência da Parte 8 da NBR 14.653 para as avaliações em massa
2. Objetivo: norma para fins tributários e de política urbana
3. Importância do cadastro imobiliário
4. Importância do Observatório do Mercado Imobiliário
5. Dois métodos principais para a avaliação em massa
6. Método evolutivo derivado e fator de ajuste de mercado
7. Coeficiente de segurança
8. Desempenho da avaliação
9. Especificação quanto à fundamentação
10. Próximos passos



1. Importância da existência da Parte 8 da NBR 14.653 para as avaliações em massa



3.53 planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data

7.3.5.3 Planta de valores

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

1. Importância da existência da Parte 8 da NBR 14.653 para as avaliações em massa

C.1.2

Esta técnica é recomendada quando for constatada a existência de autocorrelação espacial entre os dados observados. O procedimento **tem se mostrado especialmente útil em avaliações em massa, plantas de valores genéricos**, estudos de velocidades de vendas e de demandas habitacionais, entre outros.

Anexo C [Regressão Espacial] da NBR 14.653-2

D.1.2.1

O procedimento também é útil nos casos de análise de viabilidade e eficiência de empreendimentos, velocidade de vendas, análise de custos de construção de empreendimentos, **avaliação em massa**, entre outros.

Anexo D [Redes Neurais] da NBR 14.653-2

1. Importância da existência da Parte 8 da NBR 14.653 para as avaliações em massa



Cabe ressaltar que as **avaliações individuais**, por estarem **embasadas em pesquisas específicas e viabilizar maior conhecimento sobre o imóvel avaliando**, podem resultar em **estimativas mais precisas** do que os modelos de **avaliação em massa**.

Texto-base – Introdução

2. Objetivo: norma para fins tributários e de política urbana



Artigo 156, §1º, inciso III da Constituição Federal (com redação dada pela **EC 132/2023**)

Art. 156 – Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana

(...)

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art.

182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

(...)

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal.

3. Importância do cadastro imobiliário



Notadamente a avaliação em massa é uma atividade que envolve uma grande quantidade de imóveis em uma região, na maioria das vezes, a totalidade dos existentes no município. Desta forma, um pressuposto importante é a **disponibilidade de um cadastro imobiliário atualizado, que contemple as características e informações fundamentais para o desenvolvimento dos trabalhos.**

Texto-base – Introdução

4. Importância do Observatório do Mercado Imobiliário



7.2 Observatório do mercado imobiliário (OMI)

7.2.1 É fundamental nos processos de avaliação em massa o acesso a dados sobre preços praticados no mercado imobiliário, condições da negociação e características destes imóveis.

7.2.2 Recomenda-se que esses dados sejam **coletados e organizados por meio de um OMI**.

7.2.3 Na impossibilidade de implementação do OMI, a coleta de dados para apoiar a avaliação em massa de imóveis deve ser realizada por ocasião da elaboração dos trabalhos.

5. Dois métodos principais para a avaliação em massa



7.4.1 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.

7.4.2 Método Evolutivo

Identifica o valor do bem (VM) pelo somatório do valor do terreno nu (VT) e o custo de reedição das benfeitorias (CB), multiplicado pelo fator de comercialização (FC), conforme a equação a seguir.

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

5. Dois métodos principais para a avaliação em massa



7.3 Modelos de avaliação em massa

7.3.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível **preferir o método comparativo direto de dados de mercado**, conforme definido em 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019.

7.3.2 Recomenda-se o desenvolvimento de **modelos específicos para cada segmento imobiliário** a ser avaliado.

6. Método evolutivo derivado e fator de ajuste de mercado



7.4.2.1 Método evolutivo derivado

No caso de avaliação em massa para fins tributários, **quando for necessária a explicitação do valor do terreno nu**, ou seja, sem a consideração de benfeitorias, pode-se utilizar o Método Evolutivo Derivado.

O Método Evolutivo Derivado identifica o valor do bem (VM) pelo somatório do valor do terreno nu (VT) e o produto do custo de reedição das benfeitorias (CB) pelo fator de ajuste de mercado (FAM), conforme as equações a seguir.

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

$$FAM = (VM - VT) / CB$$

7. Coeficiente de segurança

7.9.2

Para fins de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), admite-se a aplicação de **coeficiente de segurança**, usualmente compreendido entre 70% e 90% sobre os valores estimados, de forma a minimizar casos de superavaliação.

7.9.3

Após a aplicação do coeficiente de segurança, as estimativas devem ser inseridas no cadastro imobiliário.

8. Desempenho da PVG

nível individual da avaliação de um imóvel

é a razão entre a **estimativa do valor de mercado** de um imóvel, produzida pelo modelo de avaliação e o seu **preço de venda observado**. Pode ser expresso em termos percentuais

Nota: o conceito também é utilizado para comparar o **valor cadastral do imóvel** com o seu **preço de venda observado** no mercado, para fins de análise do desempenho das avaliações utilizadas para fins tributários.

8. Desempenho da PVG



nível geral da avaliação

é a 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. Pode ser calculado de forma global, para uma amostra de dados representativa do universo de imóveis a avaliar, ou para grupos de imóveis semelhantes quanto a diferentes critérios, como tipologia construtiva, uso, preço e localização

8. Desempenho da PVG



uniformidade **horizontal** das avaliações

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

uniformidade **vertical** das avaliações

indicador da presença de **diferenças sistemáticas nos níveis individuais** de avaliação, relacionadas ao **valor dos imóveis**, representado pelos preços praticados

8. Desempenho da PVG

A **uniformidade horizontal da avaliação** mede a **variabilidade dos níveis individuais** de avaliação e é calculada pelo **coeficiente de dispersão**, de acordo com as seguintes etapas:

1. calcular o **desvio** de cada **nível individual** de avaliação em relação à **mediana dos níveis individuais**, em módulo (valores absolutos);
2. somar estes desvios em módulo;
3. dividir pelo número de observações (obter o **desvio absoluto médio**);
4. dividir pela mediana;
5. multiplicar por 100 para o resultado em percentuais.

9. Especificação quanto à fundamentação

Características físicas dos imóveis no cadastro

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Atualização do cadastro territorial e de 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

(*) O cadastro deverá conter, no mínimo, os atributos fundamentais para a determinação do valor de mercado dos imóveis.

(**) O número de imóveis pode ser estimado, por exemplo, a partir de dados do Censo Demográfico ou de concessionárias de serviços públicos, como energia elétrica.

9. Especificação quanto à fundamentação

Preços dos dados de mercado

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
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 de modelagem	Inexistente e a pesquisa é realizada por ocasião do trabalho
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

9. Especificação quanto à fundamentação

Desempenho da PVG como um todo

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
5	Nível geral da avaliação do modelo (antes da aplicação do coeficiente de segurança do item 7.9.2)	$\geq 0,90$ 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 $\leq 50\%$

10. Próximos passos

1. Reuniões da Comissão de Estudos (CE) toda a última quinta-feira do mês, por videochamada, aberta a todos

- Próximas: 27/11/25, 26/02/26, 26/03/26, 30/04/26, 28/05/26 e 24/06/26

- Horário: 10h00 às 12h30 e 14h00 às 17h00

3. Propostas de alteração devem ser encaminhadas até a última segunda-feira antes da reunião da CE

4. Consulta pública nacional

5. Aprovação e publicação



Obrigado!

Sérgio Antão Paiva



(21) 98867-4290



sergioantao51@gmail.com