

# PLANTA DE VALORES GENÉRICOS(PVG)- PROPOSTA DE NORMA DO IBAPE NACIONAL/SOBREA

AVALIAÇÃO EM MASSA PARA FINS TRIBUTÁRIOS  
E POLÍTICAS URBANAS

Goiania, 11 de novembro 2021



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# COMISSÃO DE ELABORAÇÃO

## (jun à nov)

ANDERSON MAGALHÃES DE OLIVEIRA

ANTONIO SERGIO LIPORONI

ANTONIO PELLI NETO

ANTONIO AUGUSTO FERREIRA OLIVEIRA

CLAUDIA DE CESARE

EVERTON DA SILVA

EVELISE CHEMALE ZANCAN

FREDERICO CORREIA LIMA COELHO

RUBENS ALVES DANTAS

SERGIO ANTÃO PAIVA

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# 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 a dinâmica

Legislação x sistema político: baixa demanda x profissionais

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Razões para discutir a Avaliação em Massa no País

f (dados, pessoas, métodos)

Dados: cadastro, observatório, dados abertos

Pessoas: academia; SOBREA, IBAPE, Empresas;publicações

métodos: científicos; normativos e a Norma Específica para avaliação em massa

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Razões para discutir a Avaliação em Massa no País

## Diretrizes Nacionais para CTM

Capítulo – Avaliação de Imóveis

Ciclo avaliatório – 4 anos

Análise de Desempenho dos valores cadastrais

Observatório do Mercado Imobiliário

Métodos capazes de estimar o valor de mercado

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Texto Base

Introdução

1 Escopo

2 Referências normativas

3 Termos e definições

4 Símbolos e termos abreviados

5 Classificação dos imóveis urbanos

6 Procedimentos de excelência

7 Atividades básicas

8 Procedimentos metodológicos

9 Especificação da Planta de Valores Genéricos

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





# Texto Base

## Introdução:

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação em massa de imóveis para fins tributários e de política urbana e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14.653-1.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Texto Base

## avaliação em massa de imóveis

desenvolvimento de um ou mais modelos genéricos originados de uma amostra de dados de mercado, com o uso de métodos normalizados e análises estatísticas



Fonte: Everton da Silva

REALIZAÇÃO



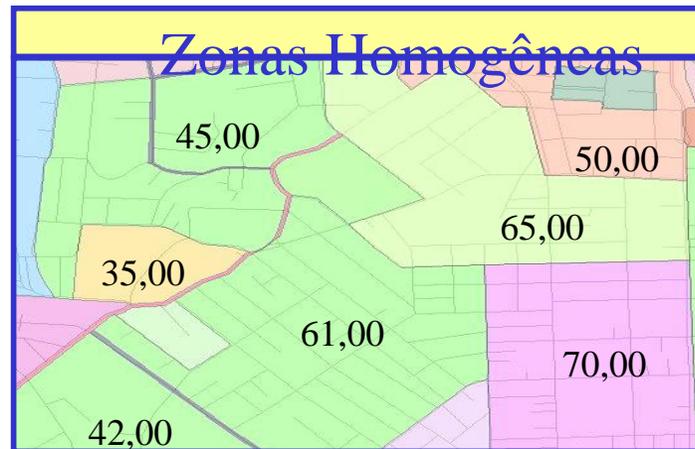
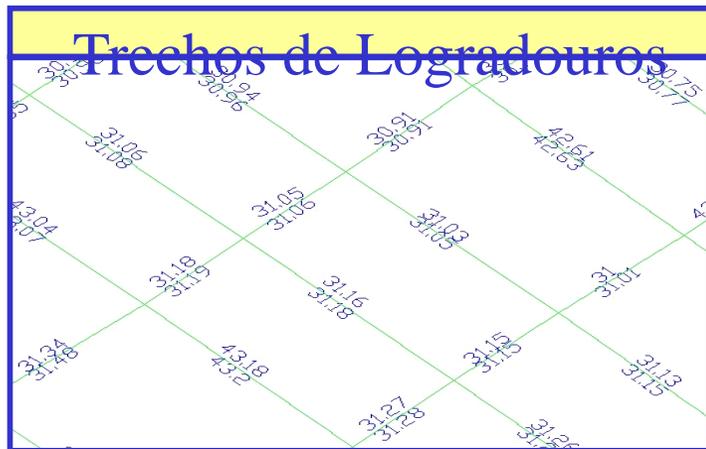
PATROCÍNIO



# Texto Base

## planta de valores genéricos

documento que apresenta a distribuição espacial dos valores médios dos imóveis em cada região da cidade, normalmente apresentados por face de quadra ou trecho de logradouro, acompanhado de modelos para a determinação do valor individual de cada imóvel, para efeito de tributação imobiliária.



Fonte: Everton da Silva

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Texto Base

## Bases Fundamentais

### cadastro territorial multifinalitário

inventário territorial oficial e sistemático do Município, embasado no levantamento dos limites de cada parcela cadastral, que atende às necessidades sociais, ambientais, econômicas, da Administração Pública e de segurança jurídica da sociedade, com a inclusão de informações atualizadas sobre o território e os principais atributos que determinam a formação dos preços dos imóveis

**Quando o cadastro técnico serve como um sistema básico de registros para uso de diversas pessoas e organizações responsáveis pela realização de diversos serviços, ele é dito multifinalitário. Um cadastro deste tipo tem múltiplos usos e diversos usuários (HOCHHEIM, 1994).**

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Texto Base

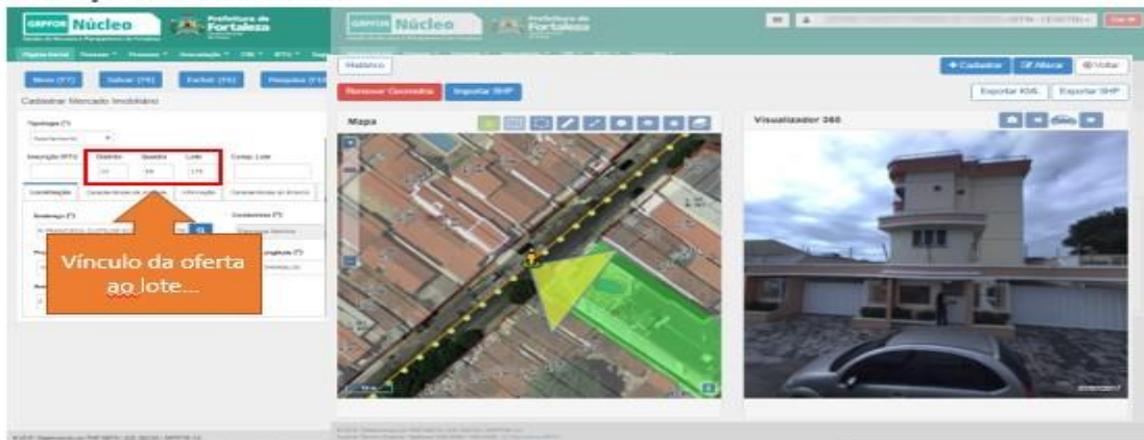
Bases Fundamentais

## Observatório do Mercado Imobiliário (OMI)

Sistema de informação, idealmente aberto, destinado à coleta e armazenamento contínuo de dados de mercado, cujo propósito é monitorar o mercado imobiliário e fornecer os dados necessários para a aplicação de diferentes métodos de avaliação de imóveis



## Observatório do Mercado Imobiliário Exemplo de Fortaleza



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Texto Base

## AVALIAÇÕES INDIVIDUAIS E EM MASSA

- (a) 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, imóveis históricos, prédios de instituições educacionais ou áreas de preservação ambiental.
- (b) Nos demais casos, recomenda-se a aplicação de modelos de avaliação em massa.
- (c) As avaliações individuais de imóveis estão reguladas pelas partes específicas da NBR 14.653, de acordo com a característica do imóvel

# MÉTODOS PREVISTOS NA NBR 14.653-1

- Para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos
  - comparativo direto de dados de mercado
  - Involutivo
  - Evolutivo  $\Rightarrow VI = (VT + CB) * FC$
  - capitalização da renda
- Para identificar o custo de um bem
  - comparativo direto de custo
  - quantificação de custo

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# MÉTODOS PARA AVALIAÇÕES EM MASSA

- Comparativo direto de dados de mercado: **VT ou VI**
- Quantificação de custo: **CB**
- Evolutivo  $\Rightarrow VI = (VT + CB) * FC$
- Involutivo  $\Rightarrow$  Terrenos em zonas de alta densidade de ocupação
- Capitalização da renda  $\Rightarrow$  Taxa de rentabilidade de Aluguéis
- Evolutivo Alternativo  $\Rightarrow VI = VT + CB * FAM$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# OBRIGADO(A)

ANTONIO PELLI NETO [PELLI@PELLISISTEMAS.COM.BR](mailto:PELLI@PELLISISTEMAS.COM.BR)

EVELISE CHEMALE ZANCAN [ECZ@UNESC.NET](mailto:ECZ@UNESC.NET)

FREDERICO CORREIA LIMA COELHO [FREDERICO@CORREIAENGENHARIA.COM.BR](mailto:FREDERICO@CORREIAENGENHARIA.COM.BR)

RUBENS ALVES DANTAS [RUBENS@DANTAS.ENG.BR](mailto:RUBENS@DANTAS.ENG.BR)

ANTONIO SERGIO LIPORONI [SERGIO@CTAGEO.COM.BR](mailto:SERGIO@CTAGEO.COM.BR)

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

