

Florianópolis SC
outubro
2013



XVII
COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Uso e ocupação sustentável do solo.

Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



DIFICULDADES E SOLUÇÕES DA AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS: CRICIÚMA - SC

Prof. Evelise Chemale Zancan e Prof Everton da Silva

ecz@unesc.net

e

everton.silva@ufsc.com.br

17 de outubro de 2013





Marcos Históricos



Padrão de Construção (IPTU e ITBI) e TCRS



Modelo de Avaliação Atual

Terrenos

$$VT = VU * AT * FI * (0,5 * F_{uso})$$

Edificações

$$VE = VU_b * AE$$

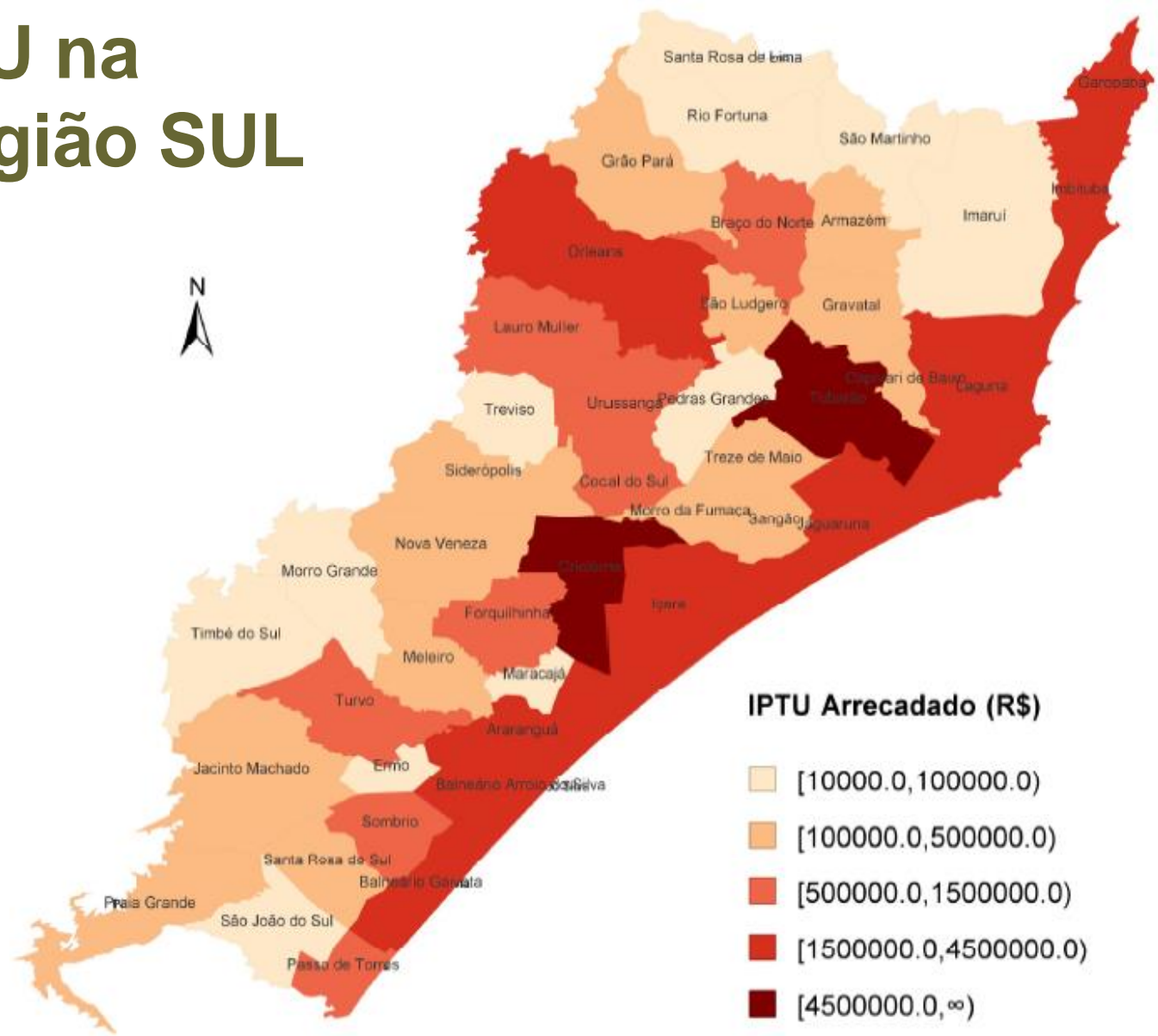


IPTU na Mesorregião SUL

Ordem	NOME	PIB_2010	POP_2010	IPTU_2012	ITBI_2012	IPTU_Cap
1	Arroio do Silva	8593,00	9586	1.976.900,54	401.964,54	206,23
2	Balneário Gaivota	8454,00	8234	1.666.870,68	486.537,29	202,44
3	Garopaba	12533,00	18138	3.192.684,61	1.516.691,80	176,02
4	Passo de Torres	11463,00	6627	816.414,11	254.371,42	123,20
5	Jaguaruna	12804,00	17290	1.677.837,00	686,00	97,04
6	Tubarão	18452,00	97235	9.187.095,59	2.845.021,09	94,48
7	Laguna	10168,00	51562	4.238.494,26	1.387.103,27	82,20
8	Orleans	23529,00	21393	1.721.436,96	465.840,72	80,47
9	Içara	19581,00	58833	3.897.265,40	2.226.517,40	66,24
10	Turvo	26276,00	11854	768.149,37	189.108,84	64,80
11	Araranguá	13063,00	61310	3.862.513,25	1.232.033,26	63,00
12	Imbituba	25270,00	40170	2.461.701,09	765.444,35	61,28
13	Lauro Muller	11451,00	14367	636.983,79	134.135,15	44,34
14	Braço do Norte	19337,00	29018	1.266.736,41	260.794,62	43,65
15	Urussanga	21699,00	20223	822.709,06	415.753,75	40,68
16	Criciúma	18552,00	192308	7.685.230,37	3.823.774,45	39,96
17	Sombrio	13385,00	26613	1.003.309,18	473.173,85	37,70
18	Cocal do Sul	26332,00	15159	553.704,97	267.579,02	36,53
19	São Ludgero	21484,00	10993	386.974,44	134.235,45	35,20
20	Forquilha	27022,00	22548	711641,59	435338,88	31,56



IPTU na Mesorregião SUL





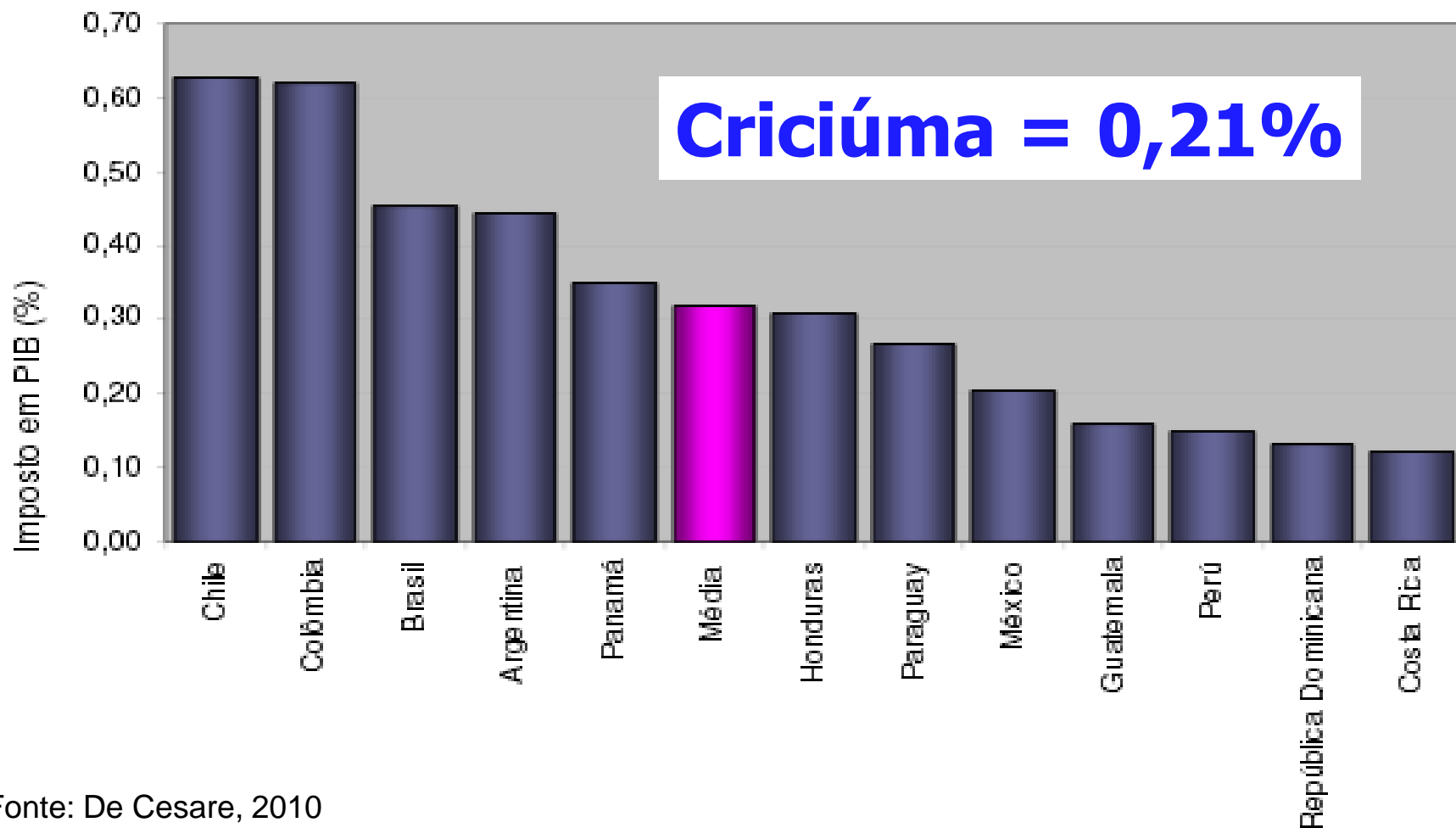
Criciúma no Estado

Município	IPTU_2012	Pop_2010	IPTU Per Capta
Lages	5.658.265,43	156727	36,10
Criciúma	7.685.230,37	192308	39,96
Chapecó	15.709.735,20	183530	85,60
Itajaí	18.221.262,85	183373	99,37
Joinville	71.590.680,63	515288	138,93
Blumenau	45.751.205,26	309011	148,06



IPTU na América Latina

◆ 25% ————— ◆ 50% ————— ◆ 25% ————— ◆





IPTU - 2013

Distribuição Lançamento - Edificados

IPTU (R\$)	Unidades	%
Até 50	55.960	62,27
50 a 100	12.530	13,75
100 a 200	11.291	12,39
200 a 500	7.258	7,96
500 a 1.000	2.171	2,38
1.000 a 3.000	917	1,01
3.000 a 5.000	120	0,13
5.000 a 10.000	73	0,08
Acima de 10.000	25	0,03
Total	91.131	100,00

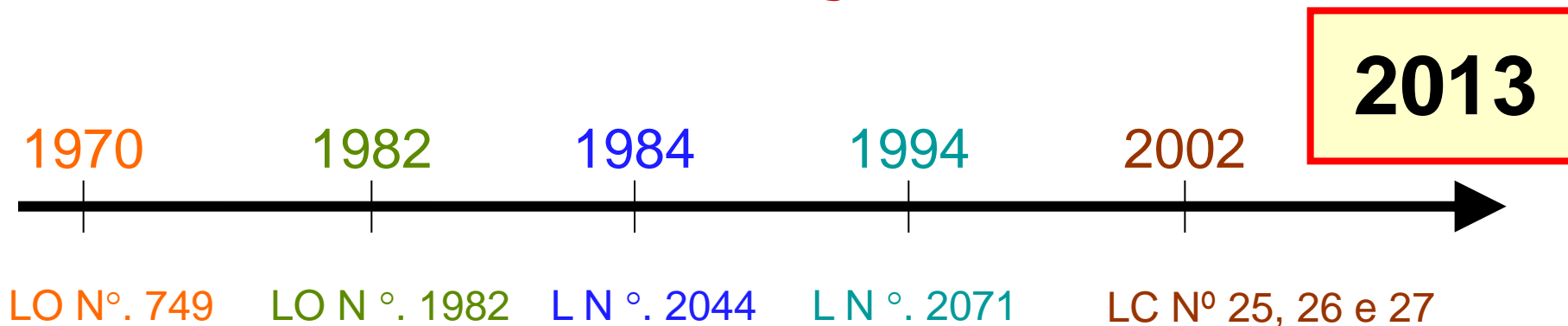


1.280.982,61

9,61%



Soluções



Modernização da Avaliação
em Massa dos Imóveis e da Política Fiscal



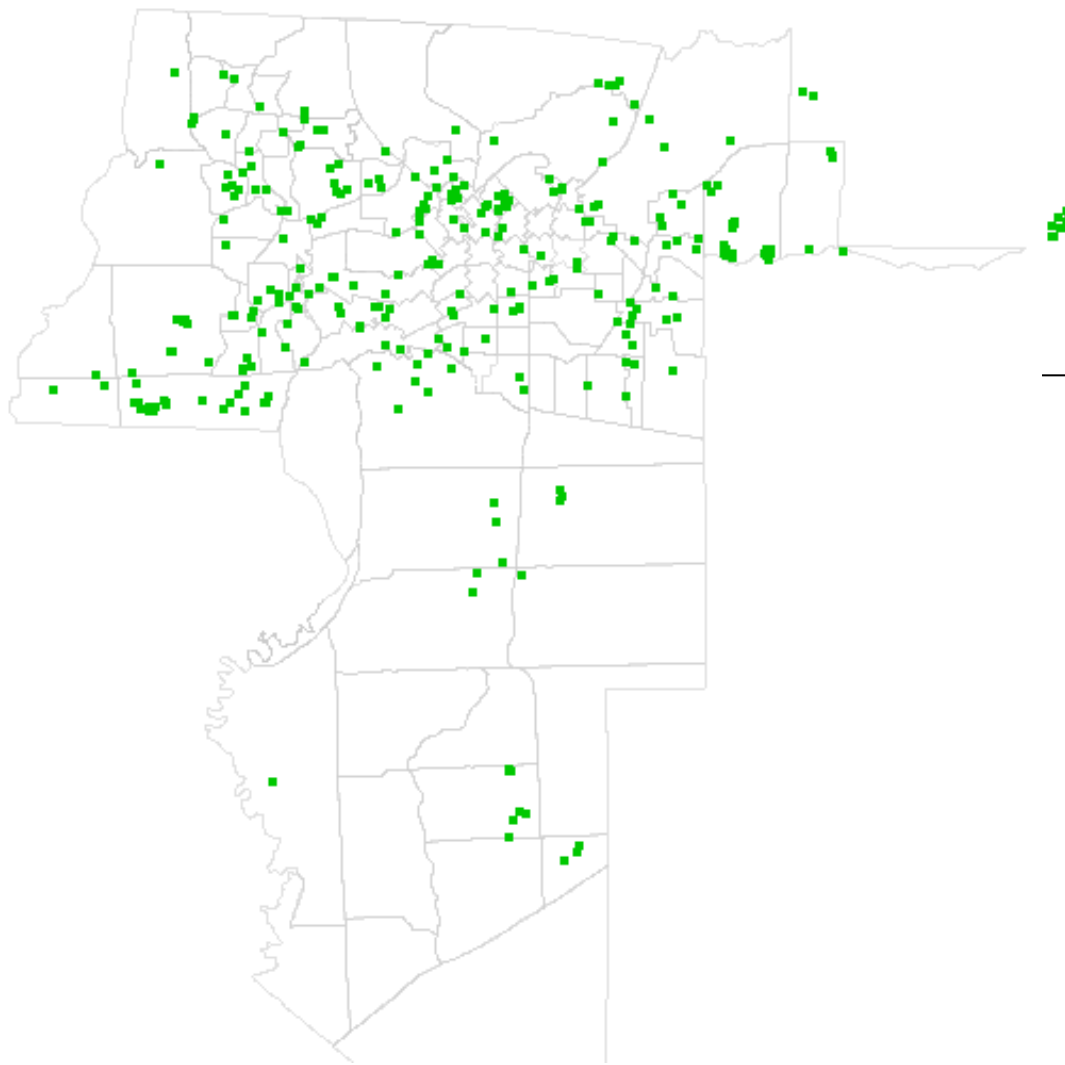
Proposta Atual

Momento 1 – IPTU 2014

Momento 2 – IPTU 2015



Dados de Mercado - Casas



363

Eventos de Mercado

Análise de Desempenho

Modelagem do Mercado

Definição Valores Unitários



Análise de Desempenho - Casas

Soma	82365374,00	5383748,45	16,79	6,33	0,18
Número de Observações			322	Categoria	Terrenos
Normalidade de VC/PV				Não se aproxima da curva normal	
Nível das Avaliações	Média		0,0522		
	Mediana		0,0527	Não satisfaz os critérios do IAAO	
Uniformidade	CV (%)		41,39		
	CD (%)		37,25	Falta de uniformidade (recomenda-	
	DRP		0,7979	Indica progressividade: quanto maior o	
Outras Medidas	Média Ponderada		0,0654		
	DP		0,0216		

IAAO - International Association of Assessing Officers



Lei Complementar Nº 095, de 28 de Dezembro de 2012 – Institui o Plano Diretor Participativo do Município – PDPM de Criciúma

Art. 260. Visando à adequada aplicação desta Lei, o Executivo deverá, no primeiro ano de vigência do Plano Diretor, dar início ao processo das revisões dos seguintes instrumentos e leis:

I - Planta Genérica de Valores, considerando as potencialidades e restrições instituídas desta Lei;

II - Atualização do Cadastro Técnico Multifinalitário Municipal, sendo que, qualquer alteração só será efetivada mediante notificação aos proprietários de imóveis, bem como aos cartórios de registro de imóveis, quanto à implantação dos instrumentos do Estatuto da Cidade elencados nos artigos 5º, 25, 28, e outros correlatos.

III - Código Tributário Municipal, adequando-o à nova realidade imobiliária estabelecida pelo Plano Diretor e leis complementares;

Parágrafo Único: Após 02 (dois) anos do início das revisões citadas neste artigo, as leis que integram o Plano Diretor deverão estar devidamente aprovadas, caracterizando o não cumprimento, infrações previstas nos ordenamentos jurídicos contidos na [Lei nº 8.429/1992](#).



Muito Obrigada



Zona	PVG - ITBI (R\$)	PVG - IPTU (R\$)
001	1.126,49	239,34
02A	501,29	119,62
02B	377,37	71,76
003	185,88	47,84
004	95,75	19,09
005	73,22	9,49
006	50,69	4,74
007	22,53	3,77
008	16,90	2,32
009	9,01	1,55
010	6,20	0,67
011	69,25	9,49
012	33,80	3,77
013	22,53	2,32
014	9,01	0,93
015	6,20	0,67





Padrão de Construção	Edificações			
	Alvenaria	Mistas	Madeira	Piscina
Alto	236,38	102,25	45,41	224,27
Médio Alto	159,09	68,16	29,54	156,03
Médio	95,43	58,16	12,91	87,89
Médio Baixo	26,13	15,48	2,52	-
Baixo	19,36	6,41	2,54	-





Zonas Fiscais	VU – PVG (R\$)	Base de Cálculo – Terreno com 450 m²	
		Não Residencial	Residencial
1	239,34	107.700,95	53.850,48
2A	119,62	53.828,91	26.914,46
2B	71,76	32.291,59	16.145,80
3	47,84	21.530,13	10.765,07
4	19,09	8.590,48	4.295,24
5	9,49	4.270,08	2.135,04
6	4,74	2.135,04	1.067,52
7	3,77	1.696,53	848,27
8	2,32	1.042,36	521,18
9	1,55	697,30	348,65
10	0,67	301,92	150,96
11	9,49	4.270,08	2.135,04
12	3,77	1.696,53	848,27
13	2,32	1.042,36	521,18
14	0,93	416,94	208,47
15	0,67	301,92	150,96





Edificações em Alvenaria

Padrão de Construção	VU (R\$)	Base de Cálculo 200,00 m²	Alíquota 1,5%
Alto	236,38	47.276,00	709,14
Médio Alto	159,09	31.818,00	477,27
Médio	95,43	19.086,00	286,29
Médio Baixo	26,13	5.226,00	78,39
Baixo	19,36	3.872,00	58,08



Edificações Mistas

Padrão de Construção	VU (R\$)	Base de Cálculo 200,00 m²	Aliquota 1,5%
Alto	102,25	20.450,00	306,75
Médio Alto	68,16	13.632,00	204,48
Médio	58,16	11.632,00	174,48
Médio Baixo	15,48	3.096,00	46,44
Baixo	6,41	1.282,00	19,23



Edificações em Madeira

Padrão de Construção	VU (R\$)	Base de Cálculo 200,00 m²	Aliquota 1,5%
Alto	45,41	9.082,00	136,23
Médio Alto	29,54	5.908,00	88,62
Médio	12,91	2.582,00	38,73
Médio Baixo	2,52	504,00	7,56
Baixo	2,54	508,00	7,62





Referências

DE CESARE, Claudia. **Panorama do Imposto sobre a Propriedade Imobiliária na América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy, Working Paper, 2010.