



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



# Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário e Avaliação em Massa de Imóveis

Carlos Averbeck - Eng. Civil, M.Sc. - CAIXA  
Florianópolis, outubro de 2013.

## **ASPECTOS A DESTACAR NA AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS - SITUAÇÃO MÉDIA ATUAL NOS MUNICÍPIOS -**

### **DESATUALIZAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO**

- NÃO ENFRENTAMENTO DA QUESTÃO PELOS PREFEITOS
- BAIXA ARRECADAÇÃO
- INJUSTIÇA FISCAL
- NÃO TRATAMENTO ISONÔMICO DO CONTRIBUINTE

**Art. 30 – Avaliação/atualização – responsabilidade dos administradores municipais**

**Art. 30 - Ciclo de Avaliação de 4 anos (8 anos)**

**Art. 33 – As informações do CTM integram o patrimônio público**

## **ASPECTOS A DESTACAR NA AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS - SITUAÇÃO MÉDIA ATUAL NOS MUNICÍPIOS -**

### **METODOLOGIA INADEQUADA PARA OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO DEFINIÇÃO DOS VALORES NAS CÂMARAS DE VEREADORES**

- INCONSISTÊNCIA DA AVALIAÇÃO
- DISTÂNCIA DO VALOR DE MERCADO
- BAIXA ARRECADAÇÃO
- INJUSTIÇA FISCAL

**Art. 29 – Avaliação de imóveis é um processo técnico, que deve ser transparente, estar em conformidade com as normas da ABNT...**

## ASPECTOS A DESTACAR NA AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS - SITUAÇÃO MÉDIA ATUAL NOS MUNICÍPIOS -

### ADOÇÃO DE VALOR DIFERENTE DO VALOR VENAL

- BAIXA ARRECADAÇÃO
- IMPACTO NO ITBI

**Art.29 – A avaliação de imóveis deve... fornecer ao Município o valor venal, entendido como o valor de mercado...**

## ASPECTOS A DESTACAR NA AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS - SITUAÇÃO MÉDIA ATUAL NOS MUNICÍPIOS -

### AUSÊNCIA DE ACOMPANHAMENTO DO DESEMPENHO DA PVG

- VALORES DISTANTES DO MERCADO
- INIQUIDADES

**Art. 30 - Nível de Avaliação – média dos quocientes dos valores avaliados (cadastro fiscal) em relação aos preços de mercado, para cada tipo de imóvel. (NA >70%, NA <100%)**

**- Uniformidade – coeficiente de dispersão dos valores; percentual médio das variações, em módulo, dos valores avaliados em relação aos preços de mercado, para cada tipo de imóvel. (CD >70%)**