

SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO RECIFE

LUIZ CARLOS DOS SANTÓS BORGES¹

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE

AV. Cais do Apolo, 925, Recife, Recife - PE - Brasil

CEP - 50030 - 903 Fone: (081) 231.2232 / 224.8917, Fax: (081) 4244752

Resumo. Este trabalho descreve o modelo de avaliação desenvolvido na Prefeitura do Recife para atualização da Planta de Valores .

Abstract. This meta paper describes a model developed to be used in the evaluation procedures of the Urban Land Market.

INTRODUÇÃO

A Planta de Valores Imobiliários é o instrumento que a Prefeitura do Recife dispõe para representar os valores genéricos de terreno no espaço urbano da cidade e que serve de base para o cálculo do valor venal dos respectivos terrenos quanto ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

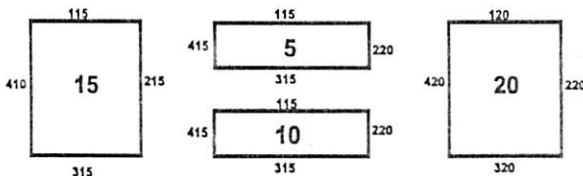
ANÁLISE SITUACIONAL

O esforço para manutenção da planta de valores é desenvolvido sobre um arquivo analógico de plantas articuladas segundo o sistema de projeção UTM, identificando - se e quantificando - se o valor genérico de terreno nos diversos logradouros da cidade, os quais associam - se com o sistema descritivo pela face de quadra que define o trecho de logradouro.

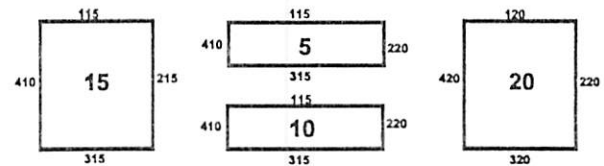
A aferição do valor venal no sistema descritivo do cadastro imobiliário é efetuada a partir da associação do imóvel à face de quadra para qual o mesmo tenha frente, tendo em vista que os valores genéricos estão definidos por face de quadra. O valor unitário do terreno portante é obtido através da correção do valor genérico segundo suas características próprias (topografia, forma, dimensão, área, pedologia)

Considerando que as bases cartográficas e descritivas são mantidas em ambientes distintos, há uma duplicação de esforços na atualização, assim como não há a garantia de que o atributo de valor seja único nas duas bases e ainda para faces confrontantes.

BASE CARTOGRÁFICA



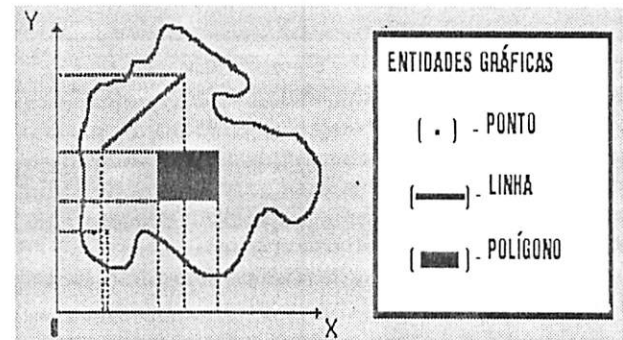
BASE DESCRITIVA



MODELO PROPOSTO

O método comparativo de dados de mercado adotado para elaboração e atualização da Planta de Valores, garante a uniformidade de critérios empregada e pressupõe que seja adotado mecanismos da atualização compatíveis com a dinâmica de crescimento das cidades.

A alternativa de solução proposta tem como premissa básica a integração das bases cartográfica e descritiva em um mesmo ambiente. Desta forma os esforços iniciais objetivaram a representação dos valores genéricos do terreno sobre o mapa digital do Recife, que adota a estrutura de representação vetorial para as entidades gráficas



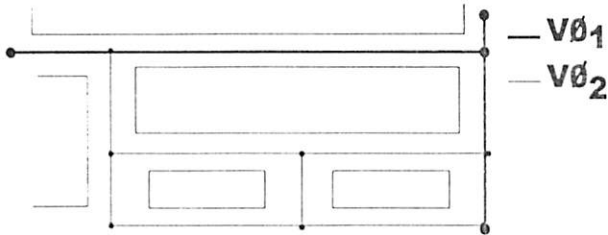
Os logradouros são representados graficamente como elemento de linha, possuindo em sua tabela de atributos dados da infra - estrutura urbana.

A proposição nesta filosofia permite o reconhecimento das regiões homogêneas, obtidas por meio de identificação automática dos eixos de logradouro possuidores de uma mesma informação atributiva quanto ao nível de urbanização, restrições urbanísticas e classificação da via, etc.

O reconhecimento do valor genérico dos terrenos de uma região é efetuado através do tratamento estatístico dispensado aos dados coletados por cada uma

das regiões, verificada a influência dos pólos de valorização.

O valor genérico do terreno neste contexto também é um atributo do trecho de logradouro, e através da conexão com outros elementos de igual valor permitem a constituição de áreas isótimas, lineares ou setoriais.



DEFINIÇÃO E CRITÉRIOS

A definição do valor do terreno, segundo a Legislação Tributária vigente impõe a correção do valor genérico pela fórmula da testada fictícia, que é função da área e testada principal do terreno e da profundidade equivalente da região.

Os critérios de ajuste dos dados coletados serão efetuados em um primeiro momento pelas disposições da Legislação Tributária, adequando-a às proposições da NBR - 5676/89.

IMPLEMENTAÇÃO

A implementação do modelo tem por base a utilização do mapa digital do Recife, concebido conjuntamente pela EMPREL - Empresa Municipal de Informática, SEFIN - Secretaria de Finanças e SEPLAM - Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental, como base cartográfica de representação dos valores genéricos de terrenos no espaço urbano da cidade, propiciando em um primeiro momento um sistema de mapeamento digital capaz de retratar o funcionamento do mercado de terras segundo a visão fiscal.

Este produto é fruto do esforço de conversão do acervo de plantas do cadastro de logradouro do meio analógico para o digital, bem como da migração do sistema descritivo do cadastro de logradouro - SFCL, concebido segundo uma filosofia de completa ausência de relacionamento espacial, para um sistema baseado em técnicas de geoprocessamento.

A manutenção da Planta de Valores em meio digital será desenvolvida através da instalação de uma estação do geoprocessamento na Secretaria de Finanças, compartilhada com o desenvolvimento de um aplicativo que possibilite a atualização do valor genérico do eixo do logradouro diretamente sobre o mapa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A consolidação do processo de constituição da base digital do Recife é fundamental para as atividades de manutenção da Planta de Valores em meio digital.

A informatização dos mecanismos de atualização da Planta de Valores através do mapeamento digital, integrando em um mesmo ambiente as bases gráfica e alfa-numérica, a automação de emissão de plantas e o desenvolvimento de um sistema capaz de inibir os equívocos cometidos nos procedimentos avaliatórios através de sistemas com ausência de relacionamento geográfico são objetivos que o projeto espera atingir em sua totalidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MARTINS, Fernando Guilherme
A Contribuição da Engenharia de Avaliações à Tributação Municipal - Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias

DANTAS, Rubens Alves
Avaliação de Glebas inseridas na malha urbana.

HOFFMAM, Rodolfo
Análise de Regressão- Uma Introdução à Econometria.

PAREDES, Evaristo Atencio
Sistema de Informação Geográfica
Princípios e Aplicações (Geoprocessamento)