

Atualizar PVG V1-0

Bizagi Modeler

Índice

ATUALIZAR PVG V1-0	1
BIZAGI MODELER.....	1
1 ATUALIZAÇÃO DE PVG.....	3
1.1 ATUALIZAÇÃO DE PVG (PLANTA DE VALORES GENÉRICOS)	4
1.1.1 Elementos do processo.....	4
1.1.1.1 ☐ Iniciar Nota Técnica.....	4
1.1.1.2 ☐ Planejar atividades.....	4
1.1.1.3 ☐ Escolher a região.....	5
1.1.1.4 ☐ Analisar e depurar o cadastro.....	6
1.1.1.5 ☐ Análisar e sanear cadastro	7
1.1.1.6 ☐ Verificar a legislação	7
1.1.1.7 ☐ Escolher método de avaliação	8
1.1.1.8 ☐ Levantar dados de mercado.....	9
1.1.1.9 ☐ Elaborar modelo de regressão	10
1.1.1.10 ☐ Atualizar valores de PVG	11
1.1.1.11 ☐ Concluir Nota Técnica	14
1.1.1.12 ☐ Tomar conhecimento.....	14
1.1.1.13 ☐ Elaborar Relatório Final.....	15
1.1.1.14  Manual do usuário - SIAPA.....	15

1 Atualização de PVG

Atualização de PVG

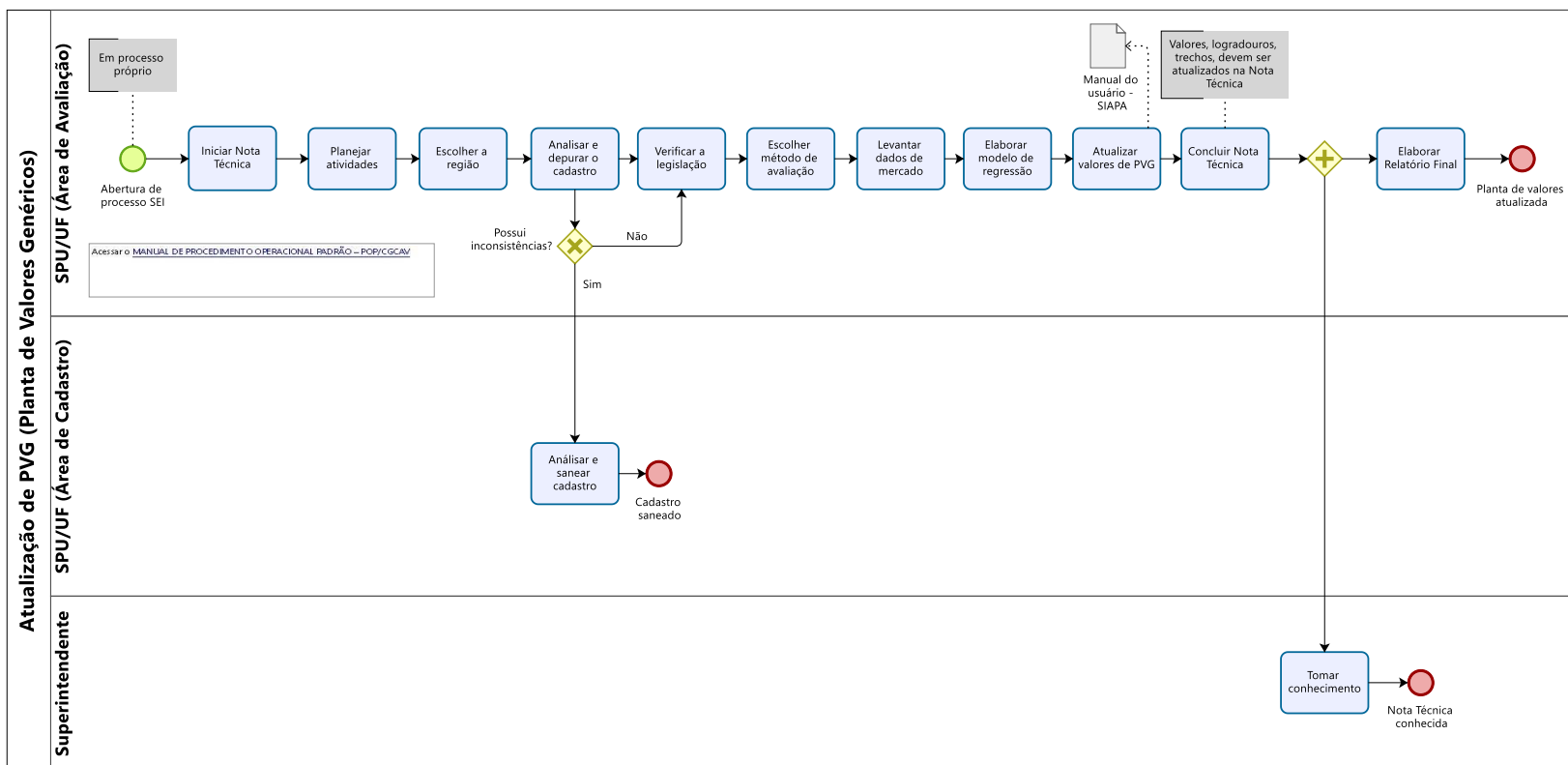
Autor: CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI
Versão: 1.0
Descrição: Atualização de PVG

Legislação

Artigo 20 da Constituição Federal de 1988;
 Lei nº 9.636/1998;
 Lei 13.240/2015;
 Decreto-Lei nº 9.760/1946;
 Lei 13.465/2017;
 Lei 14.011/2020

Documentos correlatos

IN SPU nº 67/2022, de 20 de setembro de 2022
 Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União – Brasília/DF, março de 2024
 ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens
 Manual do usuário – SIAPA



Descrição

Atualização de PVG

Versão:

1.0

Autor:

CEPRO/CGGES/DEGOV/SPU/MGI

1.1 Atualização de PVG (Planta de Valores Genéricos)

1.1.1 Elementos do processo

1.1.1.1 ☐ *Iniciar Nota Técnica*

Descrição

1. Iniciar Nota Técnica

1.1 As atividades relacionadas devem ser materializadas em nota técnica, acostadas preferencialmente em processo próprio, e seguir em conformidade com o planejamento anual de atualização da Planta de Valores da Regional.

1.1.1.2 ☐ *Planejar atividades*

Descrição

2. Planejamento das atividades

2.1. Para a demanda devem ser prevista pelo menos as seguintes atividades, sem o prejuízo da inclusão de novas atividades:

2.1.1. Escolha da região a ser atualizada;

2.1.2. Análise e depuração da situação cadastral dos imóveis presentes nos trechos/logradouros da região;

2.1.3. Verificação da legislação pertinente para a região – Ex: Lei de uso e ocupação do solo, código de obras;

2.1.4. Escolha do método de avaliação a ser adotado;

2.1.5. Levantamento de dados mercado;

2.1.6. Elaboração de modelo de regressão com equação para determinação do valor unitário dos terrenos;

2.1.7. Atualização dos valores em sistema.

2.2. Diante das atividades previstas deve ser estabelecido um cronograma de execução das mesmas, em conformidade com os prazos previstos no planejamento anual de atualização da Planta de Valores da Regional. (segue exemplo de cronograma):

CRONOGRAMA DE ATIVIDADES								
ATIVIDADES	MESES							
	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO
ETAPA1								
ETAPA2								
ETAPA3								
ETAPA4								
ETAPA5								
ETAPA6								
ETAPA7								

1.1.1.3 ☐ Escolher a região

Descrição

3. Da execução das atividades

3.1. Escolha da região a ser atualizada

3.1.1. A presente atividade reflete uma ação estratégica da regional, e como tal, deve ser discutida levando em consideração os seus reflexos nas demais áreas da superintendência assim como seu impacto em planejamentos futuros;

3.1.2. Tal escolha deve considerar, além dos aspectos relacionados à receita, a situação cadastral dos imóveis naquela região, uma vez que esses dados são de fundamental importância para a continuidade da ação;

3.1.3. Nesse momento deve-se refletir também a respeito dos logradouros que compõem a referida região, analisando a possibilidade, necessidade e condição de que todos eles sejam objeto do presente processo, ou apenas uma parcela;

3.1.4. Nessa ocasião devem ser observados aspectos relacionados à homogeneidade da região, as tipologias dos imóveis e sua predominância;

3.1.5. As informações levantadas durante essa etapa devem ser materializadas em um relatório de vistoria contendo minimamente, sem prejuízo de mais informações:

- a) Nome e código dos logradouros presentes no SIAPA que compõem a região, acompanhados de seus trechos e valores unitários;
- b) Discriminação dos logradouros (nome e código) e trechos que serão objeto do estudo de atualização;
- c) Caracterização da região escolhida, com destaque aos logradouros e trechos a serem atualizados, observando a tipologia dos imóveis e sua predominância
- d) Croqui de localização e situação da região escolhida, com destaque aos logradouros e trechos a serem atualizados, acompanhados de fotos que demonstrem as características apontadas no item anterior.

1.1.1.4 **Analisar e depurar o cadastro**

Descrição

3. Da execução das atividades

3.2. Análise e depuração da situação cadastral dos imóveis presentes nos trechos/logradouros da região

3.2.1. Determinados os logradouros e trechos a serem trabalhados, os imóveis neles cadastrados devem ser levantados;

3.2.2. Nesse levantamento devem ser observadas, especialmente, informações relevantes aos trabalhos de avaliação, como por exemplo, dados referentes à:

- a) Rip
- b) Rip primitivo
- c) Área do imóvel

- d) Área pertencente a União
- e) Fração ideal
- f) Endereço
- g) Código do Logradouro
- h) Código do trecho
- i) Situação de testadas
- j) Valor da testada de cálculo
- k) Dimensões do terreno (frequentemente presentes no campo “memorial descritivo” do siapa)
- l) Matrícula do imóvel
- m) Inscrição municipal
- n) Fct (Fator de calculo total)

3.2.3.Os imóveis levantados, após prévia verificação de seus dados cadastrais pela área de avaliação, devem ser encaminhados à área responsável pelo cadastro, que deverá proceder com uma atividade paralela de análise e saneamento de possíveis inconsistências presentes nos cadastros daqueles imóveis, buscando corrigir inconformidades relacionadas, por exemplo, ao real ocupante do imóvel, a sua área, seu registro cartorial, regime de utilização, endereçamento.

1.1.1.5 **Análisar e sanear cadastro**

Descrição

3.2.3.Os imóveis levantados, após prévia verificação de seus dados cadastrais pela área de avaliação, devem ser encaminhados à área responsável pelo cadastro, que deverá proceder com uma atividade paralela de análise e saneamento de possíveis inconsistências presentes nos cadastros daqueles imóveis, buscando corrigir inconformidades relacionadas, por exemplo, ao real ocupante do imóvel, a sua área, seu registro cartorial, regime de utilização, endereçamento.

1.1.1.6 **Verificar a legislação**

Descrição

3. Da execução das atividades

3.3. Verificação da legislação pertinente para a região – Ex: Lei de uso e ocupação do solo, código de obras:

3.3.1. A fim de subsidiar os trabalhos de avaliação devem ser levantadas a legislação e códigos que balizem o uso e ocupação do solo na região escolhida, recomenda-se que sejam observadas pelo menos as seguintes informações:

- a) Características do lote padrão para a região;
- b) Características do lote mínimo para a região;
- c) Recuos mínimos exigidos;
- d) Área livre mínima exigida;
- e) Regras para uso dos solos;
- f) Índice de aproveitamento máximo permitido;
- g) Gabarito máximo permitido.

1.1.1.7 *Escolher método de avaliação*

Descrição

3. Da execução das atividades

3.4. Escolha do método de avaliação a ser adotado

3.4.1. De posse das informações levantadas anteriormente deve-se passar a escolha do método de avaliação a ser adotado, tendo em vista a busca por uma equação capaz de identificar o valor unitário dos terrenos, variável dependente, para a região escolhida como objeto do processo de atualização da Planta de Valores;

3.4.2.Sempre que possível, deverá ser adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), definido como aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;

3.4.3.Quando da utilização do MCDDM, recomendamos a adoção do tratamento científico dos dados de mercado, mediante a Regressão Linear Múltipla;

3.4.4.Quando da impossibilidade de utilização do MCDDM de forma direta, recomendamos a utilização do método involutivo para identificação do valor de mercado de uma amostra representativa de terrenos da região elencada, em seguida esses resultados devem ser utilizados como universo amostral para aplicação do MCDDM de forma indireta.

3.4.5.O Método Involutivo é aquele que identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnicoeconômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.4.6.Sendo a incorporação imobiliária uma característica presente e uniforme nos terrenos da região em estudo e verificada a inviabilidade de demolição dos prédios para a obtenção de eventual aproveitamento arquitetônico diverso do existente, poderá ser adotada como premissa a caracterização e reprodução dos empreendimentos existentes.

1.1.1.8 *Levantar dados de mercado*

Descrição

3. Da execução das atividades

3.5. Levantamento de dados de mercado

3.5.1.Quando da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM):

3.5.1.1. As informações obtidas e levantadas nas etapas anteriores, em especial as que se referem ao lote padrão para a região, fornecerão o perfil para a coleta de dados imobiliários a serem utilizados como comparativo para a avaliação;

3.5.1.2. A caracterização e a valoração dos dados devem ser previamente definidas e mantidas para todos os dados, utilizando-se como referencial as características do lote padrão da região, vislumbrando a transformação desses aspectos em variáveis independentes;

3.5.1.3. O levantamento de dados de mercado deve ser materializado em planilha contendo todas as informações coletadas na pesquisa, inclusive fonte da informação, canal de acesso ou contato e se possível imagem.

3.5.2. Quando da impossibilidade de utilização do MCDDM de forma direta

3.5.2.1. No caso de os imóveis integrantes da região em estudo tratarem-se de terrenos ocupados por empreendimentos imobiliários, bem como, no caso de escassez de dados de mercado livres de ocupação nesta região, poderá ser utilizado universo amostral, predominantemente, composto de modo indireto ("amostra indireta").

3.5.2.2. A amostra indireta, com base no item 8.1.4 da NBR 14653-2:2011 e 7.1.2 da NBR 14653-1:2019, deverá ser composta por dados oriundos da aplicação de Método Involutivo com base em amostra de empreendimentos erguidos em terrenos integrantes da região em estudo, sendo a qualidade desta amostra assegurada, especialmente, pelo que consta na alínea e) do subitem 8.2.1.4.1 da NBR 14653-2:2011.

1.1.1.9 *Elaborar modelo de regressão*

Descrição

3. Da execução das atividades

3.6. Elaboração de modelo de regressão com equação para determinação do valor unitário dos terrenos

3.6.1. Diante dos dados de mercado obtidos, seja diretamente como em 3.5.1 ou indiretamente como em 3.5.2, é possível identificar elementos que possam ser transformados em variáveis independentes, ou seja, variáveis que influenciam a formação de valor do imóvel.

3.6.2. Podem ser utilizadas informações dos dados sem tratamento (ex: área do lote) ou com tratamento (ex: Geometria do lote – regular = 1 / irregular = 0)

3.6.3. Como exemplo de variáveis independentes que poderiam ser adotadas para esse tipo de avaliação tem-se: a) Área do lote b) Situação de testada c) Frente – dimensão da frente do lote; d) Profundidade – dimensão da profundidade do lote e) Geometria do lote – regular / irregular

3.6.4. Recomendamos que a variável dependente adotada seja o valor unitário do imóvel.

3.6.5. Determinadas as variáveis dependentes e independente e dispondo dos dados pesquisados, essas informações devem ser alimentadas no software SisDea a fim de serem tratados em modelo de regressão linear.

3.6.6. Na parte reservada a projeção, ou seja, local de entrada dos dados do avaliando, deve-se informar os dados referentes ao lote padrão, com número de projeções suficientes para expressar as diferentes características dos terrenos da região;

3.6.7. O número de projeções com características diferentes tendem a apresentar resultados de valor unitário diferentes, mas que se relacionam via a equação do modelo, assim a razão entre esses valores poderá ser utilizada como um balizador padrão ou FCT.

3.6.8. A quantidade de amostras a serem efetivamente utilizadas no modelo deve seguir o estabelecido na norma ABNT NBR 14.653 e suas partes e IN SPU nº 67/2022, de 20 de setembro de 2022, ou normativo que vier a substituí-la.

3.6.9. Destacamos, mais uma vez, que a aplicação do modelo deve girar em torno de um lote padrão.

1.1.1.10 **Atualizar valores de PVG**

Descrição

3. Da execução das atividades

3.7. Atualização dos valores de pvg em sistema

3.7.1. Dispondo dos resultados projetados em 3.6, deve-se verificar a compatibilidade dos logradouros e trechos cadastrados em sistema com as áreas homogêneas nas quais se desenvolveram as projeções em 3.6.6; 3.7.2. Em caso de compatibilidade, os valores projetados devem ser lançados no sistema SIAPA, ou aquele que vier a lhe substituir, em seus trechos correspondentes. Para o SIAPA seguir os seguintes passos:

I. Acessar o módulo "Logradouro/P.G.V.", funcionalidade "P.G.V.", opção "Inclusão de Valor de m²" e clicar em Avançar



II. Informar o nome do Responsável Técnico, o código do Município, Logradouro e o Número do Trecho.



III. Informar a data de início do período de avaliação, o valor do m² e escolher a opção "TÉCNICA" como motivo da inclusão e clique em Avançar

PGV - Inclusão de Valor de DP

Município: 5607 - ODIADARA
 Logradouro: 00003 - RUA BONA
 Trecho: 13 - RUA BONA

Nº Início Fim Valor Unid. Origem

001 (*) [] 33/12/2059 (*) [] (*) — Escolha uma Opção —

Desistir Avançar

IV. Será aberta a tela para confirmação da inclusão o valor de m^2 , se desejar incluir outra avaliação clicar em Incluir mais. Senão, clicar em Avançar para prosseguir ou em Desistir para abandonar a inclusão.

PGV - Confirmando a Inclusão do Valor de Avaliação

Nº Início Fim Valor Unid. Origem

001 30/10/2004 30/12/2059 16,00 M² 001/004

Desistir Incluir mais Avançar

V. Se tiver ocorrido tudo certo você verá a tela a seguir, confirmando a inclusão do valor de avaliação efetuada com sucesso.

Inclusão do Valor de Avaliação Efetuada com Sucesso

Menu Próxima Avaliação

3.7.3.Em caso de incompatibilidade, os logradouros e trechos deverão ser ajustados a fim de recepcionar os valores projetados;

3.7.4.No sistema SIAPA esses ajustes podem ser realizados por meio do módulo de Avaliação, no submodelo "Logradouro/PVG", por meio das opções: Inclusão de Logradouro, Alteração de Logradouro, Exclusão de Logradouro, Inclusão de Trecho, Alteração de Trecho e Exclusão de Trecho – para maior detalhamento consulta o item 3.5 "Módulo Logradouro/PVG", página 88 do "Manual do usuário – SIAPA" anexo ao presente documento;

3.7.5.Realizada a compatibilização os valores projetados devem ser lançados conforme orientado em 3.7.2;

3.7.6.Imóveis com características que excedam os limites dos dados do espaço amostral devem respeitar as regras de extrapolação conforme a tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2;

3.7.7.Imóveis que não se enquadrem na regra citada anteriormente deveram ter seu valor aferido por meio de uma avaliação própria.

Manual do usuário - SIAPA

[Manual do usuário - SIAPA](#)

1.1.1.11 ☐ **Concluir Nota Técnica**

Descrição

4. Conclusão dos trabalhos

4.1. Finalizado o procedimento de atualização em sistema, a relação de valores lançados, logradouros e trechos criados, alterados e/ou excluídos, devem ser materializados na nota técnica iniciada em 1.1;

1.1.1.12 ☐ **Tomar conhecimento**

Descrição

4. Conclusão dos trabalhos

4.2. Concluída a nota técnica, a mesma deve ser encaminhada ao superintendente para seu conhecimento e relacionada no relatório final de atividades do processo de atualização da Planta de Valores daquela regional para aquele ano.

1.1.1.13 **Elaborar Relatório Final**

Descrição

4. Conclusão dos trabalhos

4.2. Concluída a nota técnica, a mesma deve ser encaminhada ao superintendente para seu conhecimento e relacionada no relatório final de atividades do processo de atualização da Planta de Valores daquela regional para aquele ano.

1.1.1.14 **Manual do usuário - SIAPA**

Manual do usuário - SIAPA

[Manual do Usuário - SIAPA](#)