



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

**RELATÓRIO CONSOLIDADO DOS ACHADOS**

**Referência: março de 2026**

Validação, por amostragem e no fluxo diário de trabalho, dos valores estimados pelo Observatório do Mercado Imobiliário (OMI), para subsidiar os lançamentos do ITBI e o processo de homologação/implantação do sistema e teste de inclusão de amostras no OMI.

**1. Apresentação**

O presente Relatório Consolidado tem por finalidade reunir, sistematizar e analisar os achados, observações, inconsistências e sugestões de melhoria registrados pelos Auditores-Fiscais da Receita Municipal no curso das atividades executadas no âmbito dos Projetos Especiais GEITBI nº 817 – Inserir e validar amostras no OMI para suporte aos lançamentos e GEITBI nº 816 – Validação de amostras no OMI para suporte aos lançamentos tributários, desenvolvidos durante o mês de março de 2026.

As atividades relatadas inserem-se no contexto da implantação do Observatório do Mercado Imobiliário – OMI, contratado por meio do Contrato nº 023/2025/SEMF, celebrado sob a égide da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de fornecer suporte técnico à apuração da base de cálculo do ITBI, à fiscalização do valor venal dos imóveis e à modernização dos procedimentos de avaliação imobiliária no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças.

O presente relatório visa, ainda, consolidar institucionalmente as evidências produzidas pela equipe da GEITBI, de modo a subsidiar a fiscalização contratual, o processo de homologação gradual da solução e o encaminhamento formal dos achados à empresa contratada, para análise e adoção das providências técnicas cabíveis.

**2. Objeto e finalidade dos projetos**

**2.1. Projeto Especial GEITBI nº 817**

Teve por objetivo realizar a inserção de amostras diretamente no módulo do Observatório do sistema Geo360 e, simultaneamente, promover a validação dos valores gerados, com foco em empreendimentos relevantes para o ITBI, especialmente condomínios verticais, horizontais e loteamentos.

A finalidade prática do projeto consistiu em identificar pontos de melhoria, aferir a aderência operacional do módulo colaborativo de amostras e conferir maior segurança às etapas de implantação, validação e uso do Observatório do Mercado Imobiliário.

**2.2. Projeto Especial GEITBI nº 816**

Teve por objeto a validação, por amostragem e no fluxo diário de trabalho, dos valores estimados pelo OMI, a partir da comparação com os valores declarados, valores adotados pelos Auditores-Fiscais e outras referências de mercado, com o objetivo de mitigar riscos de subavaliação e superavaliação nos lançamentos do ITBI.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

As atividades observaram, em linhas gerais, as diretrizes metodológicas já adotadas em projetos anteriores, consistentes em consulta obrigatória ao OMI, análise comparativa, registro padronizado em planilhas e proposição de melhorias.

### **3. Metodologia adotada**

A consolidação ora apresentada foi elaborada com base nos relatórios e anexos produzidos pelos Auditores-Fiscais Eugênio, Sérgio, Neide, Morgana, Georgia e Fábio, os quais documentaram experiências práticas de uso do sistema, cruzamentos de bases de dados, análises de discrepância e sugestões de aprimoramento.

De forma sintética, foram adotados os seguintes procedimentos:

- análise comparativa entre valor declarado, valor adotado pelo auditor e valor estimado pelo OMI;
- confronto entre amostras do OMI, ITBI-e e PVG;
- verificação de aderência cadastral e geométrica;
- identificação de falhas operacionais, inconsistências de interface e limitações metodológicas;
- registro de observações qualitativas e proposições de melhoria.

### **4. Síntese das atividades e dos achados por projeto**

#### **4.1. Projeto nº 817 – Inserção e validação de amostras no OMI**

##### **4.1.1. Relatório do AFRM Eugênio**

No relatório elaborado pelo Auditor-Fiscal Eugênio, consta que, diante da dificuldade de georreferenciamento das amostras pesquisadas em sites imobiliários, optou-se por utilizar processos do ITBI-e enviados por instituições financeiras, por apresentarem maior confiabilidade quanto à identificação dos imóveis e aos valores de avaliação. Foram selecionadas 100 amostras representativas, distribuídas em três tipologias: 62 apartamentos, 28 casas e 7 casas em condomínio; três amostras de terrenos chegaram a ser selecionadas, mas não foram analisadas em razão da baixa representatividade.

Os resultados apontaram percentuais elevados de desvio entre o valor estimado pelo OMI e o valor reputado esperado:

- apartamentos: 50% das amostras com desvio superior a 20%;
- casas: 68% das amostras com desvio superior a 20%;
- casas em condomínio: 70% das amostras com desvio superior a 20%.

O relatório conclui que tais diferenças indicam necessidade de maior refinamento das variáveis que influenciam a avaliação dos imóveis, bem como sugerem que os dados do cadastro imobiliário podem não ser, isoladamente, adequados ou suficientes para avaliações em massa voltadas ao ITBI. Registra, ainda, que houve inconsistência no sistema de inserção das amostras no OVI/OMI,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

resolvida apenas em 30/03/2026, o que inviabilizou a inserção direta das amostras ao longo do mês de março.

#### **4.1.2. Relatório do AFRM Sérgio**

O Auditor-Fiscal Sérgio apresentou observações estruturais relevantes acerca do uso do Cadastro Imobiliário Fiscal como base para avaliações do ITBI. Em síntese, consignou que, embora o cadastro seja útil para fins de IPTU, ele não deve ser tomado, isoladamente, como parâmetro suficiente para avaliações individualizadas de ITBI, defendendo que campos como padrão, conservação e área privativa sejam passíveis de preenchimento ou ajuste pelo auditor no momento da avaliação.

Destacou, ainda:

- a inadequação do uso da área total dos apartamentos quando o mercado usualmente trabalha com área privativa;
- a conveniência de criação de tipologias próprias, como casa em condomínio fechado, cuja dinâmica de valorização difere significativamente da tipologia “casa solta”;
- a necessidade de testar variáveis específicas para regiões de forte incorporação imobiliária, como Jóquei, Fátima e Horto;
- a pertinência de incorporar fator ligado à obsolescência do imóvel, para além da simples idade da construção.

#### **4.1.3. Estudo de cruzamento de dados elaborado pelo AFRM Fábio**

O relatório do Auditor-Fiscal Fábio agregou dimensão quantitativa relevante à validação, a partir do cruzamento de amostras do OMI com bases do ITBI-e e da PVG. Para tanto, foram utilizadas duas planilhas encaminhadas pela contratada, contendo 350 amostras de apartamentos/salas e 1.094 amostras de casas/terrenos, além de 14.668 avaliações do ITBI-e e 347.853 avaliações da PVG. O cruzamento foi feito pela inscrição cartográfica, considerada apenas em seus 10 primeiros dígitos, o que o próprio relatório reconhece poder resultar na associação de uma única amostra do OMI com múltiplas avaliações do ITBI-e e da PVG.

Nos cruzamentos com o ITBI-e, observou-se, em especial:

- em condomínio residencial, 3.507 comparações, com 1.840 casos em que o OMI ficou acima do ITBI-e e 1.667 abaixo;
- em salas comerciais, 458 comparações, com concentração relevante de casos em que o OMI superou o ITBI-e;
- em casas e terrenos, embora com menor número de interseções, também houve discrepâncias expressivas.

Os dados reforçam a percepção de que ainda há necessidade de calibragem fina dos modelos, de aperfeiçoamento da base de amostras e de revisão de critérios utilizados na formação das estimativas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

#### **4.2. Projeto nº 816 – Validação de amostras no OMI para suporte aos lançamentos**

##### **4.2.1. Relatório da AFRM Neide**

A Auditora-Fiscal Neide registrou problemas operacionais objetivos, dentre os quais:

- erro na pesquisa de imóveis de maior porte, especialmente glebas;
- falhas de apresentação de unidades e vírgulas em numerais;
- divergência entre a inscrição imobiliária informada e a inscrição exibida pelo sistema;
- emprego de terminologia inadequada ou incompreensível;
- inconsistências como “Imóvel não encontrado”, falha HTTP e ausência de geometria.

Tais achados revelam que, além de questões de modelagem, persistem problemas de interface, usabilidade, consistência cadastral e estabilidade da aplicação.

##### **4.2.2. Relatório da AFRM Georgia**

A análise individual realizada por Georgia revela forte heterogeneidade entre os resultados, com casos de boa aderência, mas também diversos exemplos de discrepâncias elevadas entre o valor estimado pelo OMI e o valor adotado pelo auditor.

Foram identificadas, entre outras situações:

- imóveis com divergências superiores a 80%, 100% e 160%;
- imóvel sem geometria vinculada para avaliação;
- lote fora do perímetro urbano, sem possibilidade de interseção com a PVG;
- resultados em que o OMI ficou substancialmente acima ou abaixo das referências utilizadas pelo auditor;
- influência relevante do critério de referência empregado na avaliação manual, como SAI, PVG, valor declarado, garantia fiduciária ou valor para leilão.

##### **4.2.3. Relatório da AFRM Morgana**

O relatório de Morgana apresenta quadro semelhante, com múltiplos registros de discrepâncias significativas, inclusive:

- terrenos e apartamentos com diferenças superiores a 90%, 100%, 180%, 200% e 300%;
- ocorrência de imóvel não encontrado;
- casos em que a área da unidade está maior do que a área privativa, sugerindo inconsistência no dado de entrada;
- lote fora do urbano;
- situações em que o valor do OMI coincide com o valor do auditor, ao lado de outras em que há descolamento expressivo.

O relatório também evidencia que determinadas divergências parecem associadas à tipologia do imóvel, à qualidade do cadastro, à área privativa considerada e à baixa aderência do modelo em situações específicas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

## **5. Achados consolidados**

Da consolidação dos anexos, extraem-se os seguintes achados principais:

### **5.1. Inconsistências operacionais e de estabilidade**

Foram constatados erros de funcionamento e falhas de uso que comprometem a rotina operacional, tais como:

- imóvel não encontrado;
- falha HTTP;
- ausência de geometria;
- instabilidade ou indisponibilidade do módulo de inserção de amostras;
- divergência entre inscrição informada e inscrição exibida.

### **5.2. Limitações cadastrais**

Os relatórios convergem para a constatação de que o uso do cadastro fiscal, sem tratamento ou complementação adequada, pode gerar distorções na avaliação para fins de ITBI, especialmente em razão de:

- diferença entre área total e área privativa;
- ausência ou insuficiência de atributos qualitativos relevantes;
- inexistência de tipologias específicas para determinados mercados;
- inconsistências em geometrias e atributos.

### **5.3. Necessidade de aperfeiçoamento das tipologias e variáveis do modelo**

Os anexos indicam necessidade de recalibração das tipologias e das variáveis explicativas, notadamente para:

- casas em condomínio fechado;
- apartamentos antigos ou funcionalmente obsoletos;
- terrenos situados em zonas de forte valorização;
- imóveis especiais e glebas.

### **5.4. Relevância da validação humana**

Os relatórios demonstram que a utilização do OMI, neste estágio, deve permanecer como ferramenta de apoio à decisão, e não como parâmetro único ou automático, sendo indispensável a atuação crítica do Auditor-Fiscal na verificação da coerência do resultado.

### **5.5. Apontamentos complementares registrados no grupo de acompanhamento técnico via WhatsApp**

No âmbito do grupo de WhatsApp instituído para acompanhamento técnico das atividades de validação, homologação e aperfeiçoamento do Observatório do Mercado Imobiliário – OMI,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

foram registrados apontamentos relevantes que reforçam os achados constantes dos relatórios individuais e evidenciam a necessidade de ajustes metodológicos e operacionais por parte da contratada.

Dentre os registros efetuados, destacou-se a identificação de discrepância expressiva entre dois terrenos contíguos, ambos com área de 828,94 m<sup>2</sup>, localizados lado a lado, mas submetidos a avaliações significativamente distintas pelo sistema. O imóvel de inscrição nº 4.335.732 foi avaliado em R\$ 1.919.626,09, ao passo que o imóvel de inscrição nº 4.337.069 foi avaliado em R\$ 4.916.216,84, embora a diferença apontada, em princípio, decorra apenas do fato de um estar situado no meio da quadra e o outro na esquina. O caso foi destacado como exemplo de possível supervalorização ou excessiva sensibilidade do modelo a determinadas variáveis locacionais, reclamando análise técnica específica da contratada.

Também foi apontado o caso do imóvel de inscrição nº 2.287.927, para o qual o OMI indicou avaliação de R\$ 3.530.254,22, embora tenha sido localizada referência pública de anúncio na internet no valor aproximado de R\$ 1.000.000,00. Embora se reconheça que valor de anúncio não se confunde, necessariamente, com valor efetivo de mercado ou valor final de transação, a magnitude da diferença foi considerada relevante o suficiente para justificar apuração mais aprofundada sobre os critérios e variáveis utilizados na modelagem.

No mesmo canal de acompanhamento, o Auditor-Fiscal Eugênio informou ter encaminhado planilha contendo 100 amostras oriundas de contratos de financiamento bancário, por reputá-las mais confiáveis quanto à identificação do imóvel e ao valor de avaliação utilizado como referência. Segundo informado, as amostras foram distribuídas em três tipologias, sendo 62 apartamentos, 28 casas e 7 casas em condomínio, além da seleção preliminar de 3 amostras de terrenos, que, todavia, não foram analisadas em razão da baixa representatividade. Registrou-se, ainda, que, para fins de cálculo no OVI/OMI, as áreas edificadas de apartamentos e casas em condomínio foram ajustadas para considerar a área privativa constante no registro do imóvel.

A estratificação dos resultados apresentados pelo Auditor Eugênio indicou os seguintes desvios em relação ao valor de avaliação dos financiamentos:

**Apartamentos:**

- até 10%: 18 amostras (29%);
- de 10% a 20%: 13 amostras (19%);
- acima de 20%: 31 amostras (50%).

**Casas:**

- até 10%: 2 amostras (10%);
- de 10% a 20%: 7 amostras (37%);
- acima de 20%: 19 amostras (68%).

**Casas em condomínio:**

- até 10%: nenhuma amostra;
- de 10% a 20%: 2 amostras (30%);





**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

- acima de 20%: 5 amostras (70%).

A partir desses dados, foi consignado que as avaliações do OMI com desvio superior a 20% se encontram em patamares muito acima do esperado, o que pode indicar a necessidade de maior refinamento na análise das variáveis que influenciam a formação do valor dos imóveis. Também foi ressaltado que os dados constantes do cadastro imobiliário, tal como atualmente utilizados, podem não ser inteiramente adequados, adaptáveis ou suficientes para sustentar, de forma isolada, avaliações massificadas com o grau de precisão exigido para o lançamento do ITBI.

Em contrapartida, no grupo de acompanhamento técnico, o representante da ETOPOCART, Sr. William, informou que a empresa já se encontrava promovendo melhorias no OMI e relatou que um dos fatores que chamou a atenção da equipe técnica foi a variação anômala do CUB divulgada pelo SINDUSCON/PI. Segundo esclarecido, haveria uma trajetória ascendente até outubro/novembro de 2025, seguida de queda abrupta em determinadas tipologias, com redução superior a 40%. Foi informado, ainda, que os modelos haviam sido ajustados com base em valores de setembro de 2025, que eram os dados oficiais mais recentes disponíveis à época da modelagem, realizada em dezembro de 2025, circunstância que poderia explicar parte das superestimativas observadas no sistema. Nessa linha, a contratada informou a intenção de promover recalibragem com base nos dados de janeiro de 2026, registrando, inclusive, que a redução abrupta do valor do metro quadrado — de aproximadamente R\$ 4.500,00 para R\$ 2.500,00 — aparentaria decorrer menos de insumos ou mão de obra e mais de possível alteração metodológica na formação do indicador.

Ainda no contexto das tratativas técnicas, foi informado pelo Auditor-Fiscal Fábio de Jesus que houve disponibilização, à contratada, de acesso ao Sistema de Avaliação de Imóveis – SAI, bem como envio de arquivo em formato CSV/Excel contendo amostras existentes no sistema, com o objetivo de ampliar a base comparativa disponível e subsidiar os ajustes técnicos da modelagem. Tal providência evidencia a colaboração institucional da equipe da GEITBI para o aperfeiçoamento da solução e reforça que a contratada passou a dispor de insumos adicionais relevantes para reavaliar as inconsistências apontadas.

Os registros acima demonstram que o grupo de acompanhamento técnico via WhatsApp desempenhou papel relevante como canal de comunicação ágil entre a equipe da GEITBI e a contratada, permitindo o reporte imediato de casos concretos, a apresentação de hipóteses explicativas preliminares e a articulação de providências voltadas ao refinamento da solução. Tais apontamentos, embora informais em sua origem, guardam pertinência técnica com o objeto contratual e devem ser considerados, conjuntamente com os relatórios anexos, como elementos de suporte à fiscalização contratual e ao processo de homologação do OMI.

## **6. Análise técnico-administrativa**

À luz do Termo de Referência, o sistema contratado deve contemplar mecanismos de validação e controle de qualidade das amostras, inserção colaborativa, tratamento de atributos e geometrias, além de geração de avaliações imobiliárias individualizadas com base em critérios técnicos consistentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

Os elementos coligidos nos relatórios demonstram que houve avanço relevante na fase de teste prático e de apropriação da ferramenta pela equipe da GEITBI, mas também evidenciam que a solução ainda demanda ajustes técnicos e operacionais relevantes para que se considere plenamente aderente às necessidades da Administração.

Sob a ótica da fiscalização contratual, os achados consolidados não significam, por si sós, inadimplemento definitivo do objeto, mas constituem evidências técnicas relevantes que justificam o encaminhamento formal à contratada, para análise, manifestação e adoção das medidas corretivas pertinentes, especialmente no que se refere à qualidade da modelagem, coerência dos atributos, estabilidade da plataforma e adequação das tipologias utilizadas.

## **7. Conclusão**

Diante do conjunto de relatórios analisados, conclui-se que:

I – os Projetos Especiais nº 817 e nº 816 cumpriram finalidade relevante de teste prático, validação amostral e produção de evidências técnicas sobre o funcionamento do OMI;

II – as análises desenvolvidas pelos Auditores-Fiscais revelaram inconsistências operacionais, cadastrais e metodológicas que ainda precisam ser saneadas para que a solução alcance grau satisfatório de confiabilidade para uso rotineiro no suporte aos lançamentos do ITBI;

III – há indícios consistentes de que determinadas tipologias e variáveis do modelo necessitam de revisão, notadamente em imóveis residenciais, condomínios, salas comerciais, terrenos de regiões valorizadas e imóveis de grande porte;

IV – a utilização do OMI deve permanecer acompanhada de validação crítica pelos Auditores-Fiscais, sem substituição da análise técnica individualizada nos casos em que houver divergência relevante ou inconsistência cadastral;

V – os achados consolidados devem ser formalmente encaminhados à contratada, para que sejam examinados e enfrentados tecnicamente no âmbito da execução contratual e do processo de homologação da solução.

## **8. Providências**

Considerando que o presente relatório será encaminhado diretamente à empresa ETOPOCART GEO360 LTDA., na qualidade de contratada responsável pela implantação do Observatório do Mercado Imobiliário, ficam registradas as seguintes providências a serem adotadas no âmbito da execução contratual:

I – encaminhamento deste Relatório Consolidado à contratada, juntamente com os anexos produzidos pelos Auditores-Fiscais, para ciência formal dos achados apurados;

II – solicitação de manifestação técnica expressa da contratada acerca das inconsistências, divergências e limitações identificadas nos relatórios individuais, com enfrentamento objetivo dos pontos apontados pela equipe da GEITBI;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEMF**  
**GERÊNCIA EXECUTIVA DO ITBI - GEITBI**

III – solicitação de esclarecimentos específicos sobre:

- a) discrepâncias elevadas entre os valores estimados pelo OMI e os valores adotados nas avaliações fiscais;
- b) critérios, variáveis e parâmetros utilizados por tipologia imobiliária;
- c) tratamento conferido à área privativa e à área total dos imóveis, especialmente em apartamentos, salas comerciais e casas em condomínio;
- d) ocorrências de ausência de geometria, imóvel não encontrado, falhas HTTP e inconsistências de inscrição imobiliária;
- e) limitações de modelagem para glebas, imóveis especiais e imóveis localizados fora do perímetro urbano;

IV – solicitação de revisão técnica das tipologias atualmente utilizadas pelo sistema, com especial atenção para:

- a) casas em condomínio fechado;
- b) apartamentos antigos ou funcionalmente obsoletos;
- c) terrenos situados em zonas de forte valorização ou de intensa incorporação imobiliária;
- d) glebas, imóveis especiais e demais situações com baixa aderência metodológica;

V – solicitação de aperfeiçoamento dos mecanismos de controle de qualidade das amostras, inclusive quanto à consistência cadastral, georreferenciamento, qualificação dos atributos e representatividade estatística das bases utilizadas;

VI – solicitação de ajuste das funcionalidades operacionais do sistema, de modo a corrigir erros de interface, inconsistências de exibição e falhas de estabilidade constatadas durante a fase de validação;

VII – manutenção do acompanhamento técnico pela GEITBI, com continuidade do registro sistemático de ocorrências, a fim de subsidiar a homologação da solução, a fiscalização contratual e as tratativas técnicas subsequentes com a contratada.

Teresina, 17/04/2026 – PI

Juliana Gomes Fazolo  
Auditora-Fiscal da Receita Municipal  
Gerência do ITBI – SEMF