

“Observações e Sugestões sobre o Observatório de Valores”.

Sobre o uso dos dados do nosso Cadastro Imobiliário Fiscal que serve de base para o lançamento do IPTU para avaliações do ITBI:

- Apesar de nós termos um Cadastro bom, inclusive com um recadastramento em fase de conclusão, este cadastro, na minha opinião, não deve ser usado para o ITBI por se tratar de avaliações individuais e não avaliação em massa. O ideal seria deixar os campos como Padrão , Conservação , Área Privativa , no caso de apartamentos , salas comerciais e alguns condomínios fechados de casas para serem preenchidos pelo auditor no momento da avaliação., logo no nosso Cadastro consta a área total , Coluna 37 do Quadro de Áreas, e não a área privativa e nas ofertas , praticamente em todas , consta a área privativa.

- Quanto aos valores dos terrenos:

Para a modelagem da superfície de terrenos, não vejo problema em ser feito em massa , no caso por geoestatística usando a krigagem, como foi feito pela empresa . A única dúvida seria quanto as variáveis usadas para esta modelagem.

-Quanto às Tipologias:

- A não utilização do nosso Cadastro dá a liberdade de criar novas Tipologias como , por exemplo, de “ Casa em Condomínio Fechado” que tem uma grande valorização em nossa cidade e gera grandes distorções caso seja usada a mesma metodologia das “Casas Soltas”.

Reiterando, no nosso cadastro para apartamentos a área constante é a área total levando em conta as áreas comuns o que difere das ofertas que citam a área privativa da unidade.

-Como sugestão , peço para que seja testado uma variável que verifique o valor dos terrenos situados em Zonas de Incorporação Imobiliária intensa como os Bairros Jóquei, Fátima e Horto por exemplo. Pode ser uma variável dicotômica.

-Outra sugestão seria utilizar um fator ou variável ligado à obsolescência do imóvel , pois além da desvalorização pela idade da construção existe a desvalorização por esta ser obsoleta em relação as construções atuais, ao menos pra tipologia apartamentos .