

PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE UM OBSERVATÓRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BLUMENAU

Proposal for the implementation of a real estate market observatory in Blumenau

Claudia Roveri
Prefeitura Municipal de Blumenau
E-mail: claudiaroveri@gmail.com

RESUMO

Os municípios brasileiros sofrem com a falta crônica de um banco de dados que referencie de forma segura os valores praticados no mercado imobiliário local, e Blumenau não foge à regra. Este artigo pretende introduzir o conceito do que é esse banco de dados – chamado de Observatório do Mercado Imobiliário – e assinalar sua importância para o lançamento dos tributos de competência municipal que incidem sobre a propriedade imobiliária (IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria). Também pretende introduzir conceitos importantes como o Cadastro Territorial Multifinalitário e as técnicas usadas para avaliar imóveis. Além do fundamento teórico, pretende desenhar as linhas iniciais do projeto de implantação dessa importante ferramenta de planejamento tributário para a administração local, através de um Canvas de Projeto.

Palavras-chave: Cadastro Territorial Multifinalitário. Observatório do Mercado Imobiliário. Canvas de Projeto.

Abstract: Brazilian municipalities suffer from the chronic lack of a database that reliably references the values practiced in the local real estate market, and Blumenau is no exception. This article intends to introduce the concept of what this database is - called the Observatory of the Real Estate Market - and point out its importance for the launching of municipal taxes that affect real estate (IPTU, ITBI and Improvement Contribution). It also intends to introduce important concepts such as the Multifinalitarian Land Registry and the techniques used to evaluate properties. In addition to the theoretical foundation, it intends to draw the initial lines of the project to implement this important tax planning tool for local administration, through a Project Canvas.

Keywords: Multifinalitarian Territorial Register. Observatory of the Real Estate Market. Project Canvas.

1 INTRODUÇÃO

Os municípios têm buscado novas fontes de receita tributária, até em função da crise que tem se abatido sobre o Brasil como um todo. Em razão disso, muitos tem se voltado para a tributação imobiliária, historicamente negligenciada pelos gestores municipais em detrimento da tributação sobre o consumo, mais rentável e menos conflituosa. A realidade em

Blumenau não é diferente da dos demais municípios.

Entretanto, a queda sistemática nas receitas municipais¹ face ao aumento das despesas principalmente com pessoal e custeio tem levado os gestores blumenauenses a voltar os olhos para outras fontes de arrecadação, especialmente a tributação imobiliária, representada pelo IPTU, pelo ITBI e pela Contribuição de Melhoria. Ocorre que esses tributos exigem o acompanhamento sistemático do comportamento do mercado imobiliário para que sejam lançados da forma correta e principalmente, para se evitem as iniquidades.

É aí que entra a importância de se ter um Cadastro Territorial Multifinalitário atualizado, que tenha de forma completa os dados de todos os imóveis do município, bem como da estrutura posta à disposição. E complementarmente, é fundamental a criação do Observatório Imobiliário, ferramenta útil para monitorar o comportamento do mercado imobiliário e servir de guia para a avaliação segura de imóveis.

Este artigo visa lançar as bases teóricas necessárias para a criação do Observatório do Mercado Imobiliário a partir do Cadastro Territorial Multifinalitário e demonstrar através Canvas de Projeto como implantar esse Observatório no município de Blumenau.

O trabalho está dividido em quatro sessões, sendo a primeira esta Introdução, onde se deu um vislumbre do trabalho desenvolvido. A seguir na sessão Cadastro Multifinalitário buscou-se lançar as bases teóricas sobre o que é um cadastro desta natureza e a sua importância para o município. Na terceira sessão introduziu-se o tema do Observatório Imobiliário e sua composição, e na penúltima sessão desenhou-se o projeto para implantação de tal Observatório no município de Blumenau. Por fim, fechou-se o texto com as considerações da autora à respeito do tema debatido. Como anexo tem-se o Canvas de Projeto.

2 CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), como seu nome indica, é um cadastro territorial com múltiplas finalidades: paisagístico, de planejamento urbano, estatístico, jurídico e, claro, tributário. Brandão (*apud* Nery 2019, p. 51) informa que “a importância da utilização deste conceito encontra-se na possibilidade do compartilhamento das informações entre entidades interessadas nas atividades de gestão territorial”. Ainda nas palavras de Brandão (*apud* Nery 2019, p. 51):

Neste tipo de cadastro, os limites das parcelas relacionam o aspecto legal e o jurídico, uma vez que são definidos através de levantamento por aspectos métricos e geodésicos garantindo na delimitação geométrica, os direitos relacionados ao domínio territorial, devendo conter documentos de levantamento em campo e dados descritivos referentes à parcela e à carta cadastral.

A criação e manutenção do CTM estão previstas em diversos artigos da Portaria 511, de 07 de dezembro de 2009, editada com essa finalidade. Chama-se atenção em especial para os artigos 7.º, 8.º e 9.º, abaixo transcritos:

Art.7º O CTM é constituído de:

- I - Arquivo de documentos originais de levantamento cadastral de campo;
- II - Arquivo dos dados literais (alfanuméricos) referentes às parcelas cadastrais;
- III - Carta Cadastral.

¹ Conforme reportagem de Pedro Machado. Disponível em: <<https://www.nsctotal.com.br/colunistas/pedro-machado/prefeitura-de-blumenau-arrecada-menos-do-que-o-projetado-em-2018>>. Acesso em 13 out. 2019.

Art. 8º Define-se Carta Cadastral como sendo a representação cartográfica do levantamento sistemático territorial do Município.

Art.9º As informações contidas no CTM e no RI **devem ser devidamente coordenadas e conectadas por meio de troca sistemática de dados, com a finalidade de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, proteger e propiciar a segurança jurídica, o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.** (grifos em negrito não presentes no original).

Assim é primordial que o CTM seja permanentemente atualizado, seja através de revisões periódicas dos dados cartográficos, seja pela coleta de informações junto a diversas fontes, como por exemplo Registros de Imóveis (externa) ou do órgão da Administração encarregado de promover políticas de moradias populares (interna).

Segundo o artigo 20 da Portaria 511/2009:

Art. 20. O caráter de multifinalidade do CTM é assegurado pela integração de informações de outros sistemas ao sistema básico comum, de conteúdo mínimo, que favoreça a atualização.

§ 1º Considera-se como conteúdo mínimo do CTM a caracterização geométrica da parcela, seu uso, identificador único, localização e proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor;

§ 2º O identificador único da parcela é a chave de ligação com o CTM e não deve ser confundido com os identificadores específicos definidos nos cadastros temáticos;

§ 3º O CTM deve conter apenas as informações necessárias e que permitam a sua atualização de forma simples.

Para que um cadastro seja considerado multifinalitário ele deve assegurar um mínimo de integração com outros sistemas e possuir um sistema mínimo de identificação dos imóveis. E para ter esse caráter deve ainda “ser modelado de forma a atender às necessidades dos diferentes usuários, atuais ou potenciais, com base em um sistema de referência único e um identificador único e estável para cada parcela” (art. 21, *caput*).

Ainda que determine o uso de um “identificador único”, a Portaria 511/09 por ora não exige que esse identificador tenha caráter nacional, mas deva ter natureza própria; ou seja, o imóvel pode ter um número de cadastro imobiliário para fins tributários, mas deve ter um identificador que seja próprio do CTM. Esse identificador também não pode ser usado ou reutilizado para mais nenhum outro imóvel (art. 21 parágrafo único). Por fim, o artigo 22 prevê que:

Art. 22 A multifinalidade é um processo evolutivo aberto, de integração gradativa dos diferentes temas e que deve ocorrer ao longo dos anos, tendo como referência o CTM.

Parágrafo único - De acordo com a necessidade social, econômica, administrativa, ou outra, o município define novos cadastros temáticos, tendo como referência o CTM, com o objetivo de atender às diversas demandas.

Dessa forma, o CTM deve evoluir constantemente para atender a diversos usuários, sejam externos, sejam internos, agindo assim como um vetor de disseminação de informações para a sociedade. Este cadastro, de acordo com Averbek e De Cesare *apud* Nery (2019, p.52) “deve ter caráter evolutivo, permitindo que novos temas possam ser incorporados, inclusive em relação ao valor dos imóveis”. É a partir dessa base cadastral que se vai buscar subsídios para fazer o lançamento dos tributos que incidem sobre a propriedade imobiliária e que são da competência dos Municípios: o IPTU, o ITBI² e a Contribuição de Melhoria³. Nesse sentido,

² Conforme artigo 156, incisos I e II da CF:

torna-se importante buscar um instrumento que permita ao município mapear os valores praticados no mercado de forma eficaz.

3 CONCEITO DE OBSERVATÓRIO IMOBILIÁRIO

O Observatório Imobiliário pode ser conceituado como um banco de dados é possível verificar o valor dos imóveis de um município a partir de dados obtidos de vários atores. Erba (2019, *apud* Pazolini, *et al.*, 2018) conceitua o Observatório como: “Sistema de informações que permitem capturar, armazenar, analisar e entregar informação econômica predial referenciada cartograficamente. Seu objetivo é de apoio aos estudos sobre valorização econômica da propriedade e o comportamento do mercado imobiliário”.

O Observatório de Valores Imobiliários torna-se assim um importante instrumento de atualização permanente dos preços praticados no mercado imobiliário do município. Por consequência, torna-se também um instrumento fundamental na política tributária municipal. Conforme Silva *et al.* (2019, p. 03):

Pela importância que têm os valores dos imóveis para as administrações municipais, uma vez que o tema provoca implicações econômicas, políticas e principalmente sociais, entende-se que é de grande valia a criação de uma equipe, vinculada ao setor de cadastro técnico, que lide cotidianamente com as questões inerentes a avaliação de imóveis – a exemplo do que já é feito na Prefeitura Municipal de Porta Alegre –, inserindo-se neste contexto, a manutenção de um banco de dados do mercado imobiliário.

O Observatório deve conter dados de imóveis de diversas tipologias, como casas, terrenos, apartamentos, galpões, etc., para que não se restrinja à correta determinação de valores a uma parcela dos mesmos. Outro fator importante para se levar em consideração é o tempo das amostras, que permite o estudo ao longo de um período de tempo, ao mesmo tempo que permite entrada dupla de um mesmo imóvel, sem que haja dúvidas quanto ao teor das informações (SILVA *et al.*, 2019, p. 04). Outro fator importante é a forma pela qual será feita a coleta dos valores que farão parte desse Observatório. Por isso deve-se levar em consideração como os preços são estipulados no mercado.

Deve-se buscar o preço de mercado do imóvel, assim entendido como aquele que o mercado atribui àquele determinado bem. Esse valor pode ser diferente da percepção que o proprietário do imóvel tem de sua propriedade ou de quanto determinado comprador está disposto a pagar. De acordo com Averbeck e De Cesare (2010, p. 109-110):

É importante compreender o funcionamento do mercado imobiliário e distinguir entre os conceitos de preço e valor de mercado. De acordo com a Norma Brasileira NBR 14.653 – Parte 01 e 02 – Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; [...]

3 Conforme artigo 145, inciso III da CF:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

[...]

III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas. [...]

mercado vigente. **Em outras palavras, é o preço mais provável que um comprador estaria disposto a pagar para um vendedor por uma propriedade em uma transação normal de mercado.**

De forma distinta, o preço é a quantia em dinheiro pelo qual se efetua uma operação, ou ainda a quantia pela qual um bem (ou serviço) é ofertado. **Os preços são consequência do ponto de equilíbrio entre a intensidade dos desejos de vender e comprar das partes envolvidas na transação, das disponibilidades líquidas e da capacidade de endividamento do comprador.** (grifos em negrito não presentes no original).

É importante estabelecer modelos calcados em fórmulas estatísticas que eliminem a incerteza e tragam confiança às avaliações imobiliárias. Para isso é importante haver um CTM atualizado e uma equipe técnica preparada e com domínio em ferramentas para avaliação imobiliária, a fim de se ter um Observatório Imobiliário funcional.

E quais são os passos necessários para a implantação de um Observatório Imobiliário? Segundo Silva *et al.* (2019):

Pode-se resumir as atividades a serem desenvolvidas para a constituição de um banco de dados do mercado imobiliário em quatro itens:

- Definição de boletins de coleta de dados;
- Desenvolvimento de um aplicativo para armazenamento e processamento dos dados;
- Pesquisa de Mercado;
- Georeferenciamento dos eventos de mercado.

Ainda de acordo com os autores, o primeiro passo é determinar quais os dados serão coletados e que sejam úteis para a formação do banco de dados. A partir disso monta-se um Boletim de Coleta de Dados (SILVA *et al.*, 2019). O segundo passo é buscar fontes de pesquisa nos diversos atores do mercado como imobiliárias, corretores independentes, anúncios de jornais, informações que constam nas guias de ITBI, além de buscas *in loco*, observando as ofertas feitas com placas ou cartazes diretamente no imóvel. Os autores recomendam ainda que se fechem convênios com a entidade de classe, para facilitar o acesso aos dados e a atualização dos dados (SILVA *et al.*, 2019).

O terceiro passo é desenvolver uma ferramenta informatizada para a coleta e gerenciamento desses dados. O aplicativo deverá prever a integração com o CTM e que ainda façam parte os dados gráficos, possibilitando um melhor entendimento do mercado imobiliário mediante a utilização de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) (SILVA *et al.*, 2019). O aplicativo pode ser colaborativo e ainda ser colocado à disposição externamente, via internet (SILVA *et al.*, 2019).

O quarto e último passo é o georrefenciamento dos dados de mercado, ou seja, a identificação geográfica de cada imóvel pesquisado. Esse passo é importante na medida em que há uma forte correlação entre a localização e o mercado de imóveis (SILVA *et. al.*, 2019).

A classificação dos atributos dos imóveis é importante e pode ser assim elencada (SILVA *et al.*, 2019):

Os atributos valorativos dos imóveis podem ser divididos, conforme (SIERRA, 1989), em fatores intrínsecos e extrínsecos. Onde os primeiros são considerados como variáveis e os seguintes como funções.

Considera-se o fator intrínseco como variável, por ser uma qualidade específica de um bem, a qual deve corresponder um valor perfeitamente determinado. Já, o fator

extrínseco, é uma qualidade específica aplicável a um conjunto de bens e, por conseguinte, se definirá uma função que assinalará um valor determinado a cada uma das variáveis que sejam introduzidas.

Pode-se exemplificar um fator intrínseco na testada do imóvel, sua topografia e dimensões. E pode-se exemplificar um fator extrínseco na estrutura urbana próxima ao imóvel como escola, mercado, proximidade com o centro, etc. Uma vez estruturado, o Observatório Imobiliário pode passar a ser alimentado com os dados colhidos pela equipe, para que possa ser usado como referência na avaliação de imóveis, notadamente para fins tributários.

4 PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DO OBSERVATÓRIO IMOBILIÁRIO

Delimitado o tema, é necessário fazer o projeto de implantação do Observatório Imobiliário. Para tanto, será adotado o Canvas de Projeto desenvolvido por José Finocchio Jr. (FINOCCHIO, 2013), onde os pontos principais do projeto serão apresentados e desenvolvidos em forma de texto.

4.1 JUSTIFICATIVA

A falta de uma base de dados confiável que seja balizadora dos valores praticados no mercado e que possa ser usada para fazer a avaliação de imóveis de forma segura e o mais confiável e transparente possível. Também a necessidade de incrementar as receitas municipais e ao mesmo tempo atacar as iniquidades oriundas de uma Planta de Valores desatualizada (para o IPTU), e da falta de parâmetros demonstráveis para a avaliação de imóveis (para o ITBI e para a Contribuição de Melhoria). A criação de um banco que seja o termômetro do mercado imobiliário do município e que incuta nas pessoas a cultura de tomar conhecimento sobre o real valor de seu patrimônio.

4.2 OBJETIVO SMART

O objetivo do projeto é criar um Observatório Imobiliário no município de Blumenau, que possa ser usado como banco de dados referência para o mercado imobiliário blumenauense, com a finalidade de balizar os lançamentos dos tributos incidentes sobre a propriedade de imóveis.

4.3 BENEFÍCIOS

O projeto tem a serem alcançados os seguintes benefícios: confiabilidade nas avaliações que servem de base para o lançamento de tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária; criação de uma cultura de conhecimento sobre os valores praticados no mercado imobiliário; maior parceria com os atores do mercado e com entidades da sociedade, que trabalham no mercado imobiliário; e aumento qualificado da arrecadação tributária com a redução das desigualdades praticadas a partir de uma Planta de Valores desatualizada.

Em primeiro lugar, busca-se dar mais segurança para os critérios usados nas avaliações imobiliárias que são usadas para o lançamento dos tributos imobiliários (IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria), a fim de dar mais transparência e acessibilidade aos critérios tanto para o Fisco quanto para o contribuinte.

Busca-se ainda criar uma cultura geral na comunidade blumenauense a respeito dos valores praticados no mercado imobiliário blumenauense, para que o cidadão tenha a real dimensão da valoração do seu patrimônio. Assim, tanto no momento da tributação quanto da eventual comercialização, ele saberá com segurança quanto vale seu imóvel.

Deseja-se também uma parceria mais próxima com os atores que atuam no mercado imobiliário – corretores, despachantes imobiliários, bancos, construtoras, entre outros – tanto para a construção do banco de dados que vai ser a base do Observatório Imobiliário, quanto para servir de parâmetro e fonte de consulta para esses profissionais.

Por fim, busca-se alcançar a justiça tributária através de uma tributação mais justa e equilibrada, superando a histórica defasagem da Planta de Valores Genéricos e as acusações de suposto excesso de exação.

4.4 PRODUTO

Busca-se a criação de um Observatório Imobiliário, que tenha caráter colaborativo com entidades da sociedade civil, que seja gerido pelo município e que sirva como guia de valores praticados no mercado imobiliário de Blumenau.

4.5 REQUISITOS

A implantação do Observatório Imobiliário deve atender a alguns requisitos elementares. O primeiro deles é ser um banco de dados informatizado e georreferenciado, isto é, com a relação entre o imóvel avaliado e sua localização.

Igualmente é necessário que seja colaborativo, permitindo que atores do mercado imobiliário possam informar sobre as operações das quais tenham conhecimento, além de contar com convênios com entidades de classe e representativas. Deve ainda possuir modelos previamente determinados de coleta de dados, que levem em consideração todas as informações necessárias para a formação do banco.

E por fim é imprescindível que haja uma equipe técnica interna permanente que valide os dados e monitore o Observatório. Essa equipe pode ser formada tanto por técnicos ligados ao Cadastro Territorial Multifinalitário quanto de servidores ligados à tributação, especialmente auditores fiscais tributários, já que se trata de validar a base de cálculo de tributos.

4.6 STAKEHOLDERS EXTERNOS E FATORES EXTERNOS

Sempre é importante mapear quais os atores externos que podem, de alguma forma, impactar na implantação do projeto. São os chamados stakeholders.

No caso do projeto ora proposto, os stakeholders são: imobiliárias, corretores de imóveis, entidades de classe, Câmara de Vereadores, Prefeito, empresa contratada para desenvolver a ferramenta informatizada e contribuintes dos tributos imobiliários.

4.7 EQUIPE

A equipe responsável pela implantação vai ser composta pelos seguintes servidores: Secretário Municipal da Fazenda (*sponser*), Secretário Municipal de Planejamento (*sponser*), gerente do projeto, servidores da Gerência de Tributos Imobiliários, servidores da Gerência de Cadastro Técnico.

4.8 PREMISSAS

Premissas são os pontos de partida do projeto, as bases a partir das quais ele pode ser

iniciado. No caso em estudo, o projeto pode contar primeiramente com uma equipe interna tecnicamente qualificada para desenvolver o projeto, tanto na área de Cadastro Territorial quanto na área tributária, já que há diversos servidores com sólida formação técnica e larga experiência profissional.

Conta ainda com uma fonte de financiamento externa via Programa de Modernização da Administração Tributária (PMAT), no valor de R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais) para desenvolver o projeto. Existe por fim um histórico composto de um banco de dados com os valores declarados e avaliados do ITBI informatizado no município.

4.9 GRUPO DE ENTREGAS

Os grupos de entregas – fases a serem cumpridas – do projeto serão os seguintes. Deve-se fazer um desenho do Observatório Imobiliário, ou seja, delimitar seu escopo e qual a tecnologia que deverá ser usada para sua criação. Também deve-se criar o formulário de dados a serem compilados, com os quais o futuro de dados será alimentado. Além disso, é necessário determinar os modelos de avaliação a serem utilizados como parâmetro do Observatório Imobiliário.

Com o escopo em mãos, deve-se partir para a contratação da empresa que vai fornecer a ferramenta – seja ela desenvolvida a partir do escopo desenvolvido, seja adquirido no mercado. Caso a opção seja pelo desenvolvimento, a empresa a ser contratada deve ter conhecimento em georreferenciamento e construção de banco de dados. Caso seja optado pela contratação do sistema pronto junto ao mercado, é importante buscar várias referências técnicas para a construção do Termo de Referência que servirá de base para a licitação.

Por fim, com a ferramenta desenvolvida ou contratada, é necessário fazer a sua implantação e interligação com os demais sistemas usados pelo município, como o tributário e o próprio Cadastro Territorial Multifinalitário. É necessário nessa fase a busca dos dados territoriais do município, através do georreferenciamento dos lotes e internalização na ferramenta.

Implantada a ferramenta, é preciso buscar estabelecer convênios e parcerias com entidades de classe dos atores do mercado imobiliário, tais como corretores e construtoras, para que possam colaborar com a criação da base de dados. Após a sua estabilização, é preciso que se inicie o treinamento dos usuários do novo sistema, tanto os internos (corpo técnico e administrativo de servidores) quanto externo (corretores, construtoras, serventias, entre outros).

Finalmente o Observatório poderá ser liberado para a consulta pública, tendo como base o cadastro tributário ou o endereço do imóvel.

4.10 RESTRIÇÕES

Como todo o projeto, esse pode sofrer restrições tanto de atores internos quanto externos. A primeira delas é a falta de dedicação exclusiva dos servidores designados para o projeto, o que pode dificultar e atrasar o cronograma de implantação.

Outra restrição é resistência devido ao eventual aumento de tributos, por parte do chefe do Executivo, da Câmara dos Vereadores e dos contribuintes, que deve ser vencida com negociação e demonstração de que os valores cobrados serão mais justos e poderão ser escalonados, a fim de reduzir o impacto financeiro.

Outro obstáculo a ser vencido são os trâmites burocráticos que envolvem todo o projeto desenvolvido pelo setor público, a começar pelo próprio modelo de contratação, que deve ser cuidadosamente estudado a fim de evitar ilegalidades. É ainda necessário fazer a correta previsão orçamentária para o financiamento e atentar para que toda a comunicação seja feita de forma oficial e devidamente catalogada.

4.11 RISCOS

Os riscos aos quais o projeto está submetido são as ameaças e possibilidades de fracasso que o projeto pode sofrer. Destacam-se os seguintes cenários.

Um dos riscos pode ser a tentativa de manipulação dos valores praticados no mercado por algumas imobiliárias e corretores de imóveis, a fim de buscar valorizar ou desvalorizar determinadas áreas do município. Como o Observatório será um banco de dados público que terá dentre suas vocações servir de parâmetro dos valores dos imóveis em Blumenau, é importante fazer uma verificação apurada das amostras cadastradas por parceiros externos, via ferramentas de estatística.

Há a possibilidade de as entidades de classe e os agentes de mercado não aceitarem colaborar com o projeto, o que o restringiria às amostras coletadas aleatoriamente no mercado em sites especializados. Aqui é importante um trabalho sério e bem fundamentado de convencimento da validade e dos ganhos que esses agentes podem ter, como ter um banco de dados público de referência para os valores de transações imobiliárias praticados em Blumenau.

Pode ainda haver a resistência interna por parte de agentes políticos, como o Prefeito e outros secretários, devido ao impacto político e financeiro. A equipe deve fazer um relatório sobre esse impacto e fazer o convencimento técnico a respeito da necessidade de qualificar a tributação imobiliária municipal.

Por fim, há ainda o risco de contratação de uma empresa não especializada e que não consiga entregar uma ferramenta à altura das necessidades do projeto. É preciso que a equipe faça uma extensa pesquisa mercadológica prévia tanto para localizar empresas que possam de fato fornecer a ferramenta (ou desenvolvê-la), buscando junto aos municípios que já trabalham com elas um referencial das experiências. É preciso ainda fazer um Termo de Referências bem fundamentado, que sem direcionar a contratação, deixe claro que o fornecedor deve ter o know-how necessário para fornecer o produto.

4.12 LINHA DO TEMPO

O cronograma das entregas será definido pela equipe a ser formada para desenvolver o projeto. Mas em linhas gerais, o cronograma pode ser definido assim:

Tabela 1 – Cronograma de entregas

ENTREGA	PRAZO
Desenho do Observatório Imobiliário	Um mês
Montagem do formulário de dados a serem compilados	Quinze dias
Determinação dos modelos de avaliação a serem utilizados	Quinze dias
Contratação da empresa que vai desenvolver	03 meses

a ferramenta	
Desenvolvimento da ferramenta informatizada	04 meses
Estabelecimento de convênios com entidades de classe	02 meses
Treinamento na ferramenta	02 meses
Georreferenciamento dos dados coletados	03 meses
Liberação do Observatório Imobiliário para consulta pública	

Fonte: a autora.

É importante salientar que essas são estimativas e que algumas dessas entregas podem ser feitas de forma concomitante.

4.13 ORÇAMENTO

O único item do grupo de entregas com custo é o desenvolvimento da ferramenta informatizada, que está orçada em R\$ 576.000,00 (quinhentos e setenta e seis mil reais), e que será contratada no mercado. Como contrapartida, o município já investiu em capacitação de mão de obra própria que ficará responsável pelo desenvolvimento do projeto.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A importância da implantação de um Observatório Imobiliário para o município de Blumenau está claramente demonstrada. Sem um banco de dados constantemente atualizado e que sirva de bússola para as tendências do mercado imobiliário, Fisco e contribuintes não tem um referencial seguro quanto à tributação imobiliária. De outro lado, o Observatório pode servir como guia para o próprio mercado se autorregulamentar e buscar parâmetros de avaliação quando não os tiver. Portanto, ele pode servir como um importante instrumento de trabalho para os profissionais que atuam no mercado. Ao mesmo tempo, o município deve buscar a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário, a quem o Observatório Imobiliário atuará necessariamente atrelado, daí sua importância. Blumenau já conta com uma equipe de servidores que atualizam constantemente o Cadastro Técnico e já conta com um banco de dados que armazena todas as operações de ITBI dos últimos 10 anos, mas precisa dar um passo adiante se quiser aprimorar seus métodos de tributação imobiliária.

Deve buscar ferramentas modernas, que são recomendadas por várias instituições respeitadas como o Lincoln Institute of Land Policy⁴. Deve-se fazer isso para combater desigualdades tributárias, aumentar sua arrecadação de forma sustentável e justa, colocando à disposição da Sociedade um importante instrumento de consulta.

Cabe ainda ressaltar que a implantação desse tipo de ação deve ser antecedida com planejamento, possível com uso de técnicas de gerenciamento de projetos, como o Canvas de Projeto apresentado. Essa técnica pode ser usada para o planejamento de qualquer projeto a ser implantado na área pública e ajuda a tornar viáveis ideias para a melhoria do setor público.

Para continuidade de trabalhos nesta área, sugere-se estudar a implantação do Observatório Imobiliário em Blumenau, seu uso na atualização da Planta de Valores

⁴O Lincoln Institute of Land Policy (Instituto Lincoln de Políticas Territoriais) é uma organização independente e apartidária, cuja missão é ajudar a resolver desafios econômicos, sociais e ambientais globais para melhorar a qualidade de vida através de abordagens criativas sem uso, tributação e gestão do solo. Disponível em: <<https://www.lincolnst.edu/pt-br/sobre-o-instituto-lincoln>>. Acesso em: 20 out. 2019.

Genéricos (PVG) que serve de base de cálculo do IPTU e as diversas aplicações do Canvas de Projeto na Administração Pública como forma de planejamento das ações governamentais. Os temas sugeridos dão sequência aos assuntos aqui desenvolvidos e podem trazer ganhos significativos para a Administração Pública.

REFERÊNCIAS

AVERBECK, Carlos Etor; DE CESARE, Claudia. Da Avaliação de Imóveis. In CUNHA, Eglaisa Micheline Pontes; ERBA, Diego Alfonso (Org.). **Manual de Apoio – CTM: Diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário nos municípios brasileiros**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/media/doc/acervo/c4924c559c0b1b95a8ad38c47fda4799.pdf>>. Acesso em 13 out. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 out. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria nº 511, de 7 de dezembro de 2009**. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. Disponível em: <https://www.normas.gov.br/materia/-/asset_publisher/NebW5rLVWyej/content/id/42985052>. Acesso em 14 out. 2019.

FINOCCHIO JÚNIOR, José. **Project Model Canvas**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013.

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. **Sobre o Instituto Lincoln**. Disponível em: <<https://www.lincolninst.edu/pt-br/sobre-o-instituto-lincoln>>. Acesso em: 20 out. 2019.

MACHADO, Pedro. **Prefeitura de Blumenau arrecada menos do que o projetado em 2018**. Disponível em: <<https://www.nsctotal.com.br/colunistas/pedro-machado/prefeitura-de-blumenau-arrecada-menos-do-que-o-projetado-em-2018>>. Acesso em 13 out. 2019.

NERY, Ana Maria Cavalcanti. **Proposta de estruturação de um observatório de valores de imóveis urbanos**. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/10722>>. Acesso em 14 out 2019.

PAZOLINI, Tiago Umberto; DA SILVA, Everton; DA SILVA, Liane Ramos. **Observatório de Valores Imobiliários: levantamento das características do setor de imobiliárias para subsidiar a estruturação da base de dados**. Disponível em: <<http://ocs.cobrac.ufsc.br/index.php/cobrac/cobrac2018/paper/view/553/142>>. Acesso em 13 out. 2019.

SILVA, Everton *et al.* **Banco de Dados do Mercado Imobiliário Integrado ao Cadastro Técnico Multifinalitário**. In: XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - COBREAP, 2001, Guarapari, p. 1 - 15. Disponível em: <<http://www.mrcl.com.br/xicobreap/trab33.pdf>>. Acesso em 14 out. 2019.