

§ 1º O algoritmo utilizado em cada segmento será selecionado com base em critérios objetivos de desempenho, estabilidade, aderência aos dados, capacidade de generalização e adequação ao propósito da avaliação.

§ 2º Poderão ser utilizados modelos distintos para estimar o valor total do imóvel, o valor unitário do terreno, o valor unitário da construção ou outros componentes necessários à avaliação.

§ 3º O valor venal estimado resulta da aplicação dos modelos a que se refere este artigo aos dados de mercado e às características do imóvel.

Art. 8º O desenvolvimento e a aplicação dos modelos observarão, conforme a técnica empregada:

I – composição de amostra representativa, com saneamento e tratamento de inconsistências e valores atípicos;

II – separação entre dados de treinamento e de validação ou emprego de validação cruzada, espacial ou temporal;

III – ajuste de hiperparâmetros e prevenção de sobreajuste;

IV – avaliação por métricas tecnicamente adequadas;

V – análise dos resíduos, da estabilidade territorial e temporal e do desempenho por faixas de valor e segmentos de imóveis;

VI – comparação entre modelos candidatos e monitoramento do desempenho após a implantação; e

VII – registro da versão do modelo, da data de processamento, da amostra e dos parâmetros necessários à rastreabilidade técnica.

Parágrafo único. A Administração Tributária poderá estabelecer faixas de segurança, limites de extrapolação e regras de encaminhamento para análise individual quando o imóvel estiver fora do domínio amostral, houver elevada incerteza ou forem identificadas características singulares.

CAPÍTULO IV

DA DETERMINAÇÃO DA ESTIMATIVA E DOS CASOS SINGULARES

Art. 9º A estimativa do valor venal poderá resultar:

I – da predição de um modelo selecionado;

II – da consolidação de predições de mais de um modelo;

III – da comparação com imóveis ou negócios de características semelhantes;

IV – de avaliação individual tecnicamente fundamentada; ou

V – da combinação dos critérios previstos nos incisos I a IV.

§ 1º Poderão ser adotados ajustes para compatibilizar a estimativa com as características efetivas do imóvel, com a data de referência, com o domínio da amostra e com circunstâncias comprovadas do negócio que sejam pertinentes à definição do valor venal.

§ 2º A estimativa fiscal não se confunde com preço tabelado nem com valor fixo de referência, por decorrer da análise dinâmica dos dados de mercado e das características do bem ou direito.

§ 3º O valor declarado pelo sujeito passivo e os critérios especiais de base de cálculo serão considerados na forma prevista no CTM e em seu Regulamento.

Art. 10. Serão preferencialmente submetidos à avaliação individual ou a modelo específico os imóveis ou direitos:

I – com características singulares ou sem imóveis comparáveis suficientes;

II – de uso especial, grande porte ou configuração incomum;

III – sujeitos a restrições fáticas, jurídicas, urbanísticas ou ambientais relevantes;

IV – situados fora do domínio de aplicação ou das faixas de confiança dos modelos disponíveis; ou

V – cujos dados cadastrais apresentem divergência relevante ou insuficiência para a avaliação automatizada.

Parágrafo único. A avaliação individual poderá considerar documentos, vistoria, imagens, informações geoespaciais, custos, renda, potencial de aproveitamento e quaisquer outros elementos tecnicamente pertinentes.

CAPÍTULO V

DA TRANSPARÊNCIA E DA AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA

Art. 11. Sem prejuízo das informações protegidas por sigilo fiscal, estatístico, comercial, pessoal ou por direitos de terceiros, a Administração Tributária manterá disponíveis ao público:

I – esta Instrução Normativa e suas atualizações;

II – informações gerais sobre as fontes de dados, os segmentos, as variáveis e as famílias de modelos utilizados;

III – a data de atualização dos valores, mapas, camadas ou painéis disponibilizados na IDE-SEFIN; e

IV – orientações sobre o procedimento de reavaliação e de impugnação da base de cálculo.

§ 1º A divulgação prevista no caput não abrange dados individualizados de terceiros, códigos-fonte, credenciais, controles de segurança ou informações cuja revelação possa comprometer o sigilo fiscal, a proteção de dados pessoais ou a integridade dos sistemas.

§ 2º A Administração Tributária preservará documentação técnica suficiente para identificar o método aplicado, a versão do modelo, a data de referência e os principais elementos considerados na estimativa.

Art. 12. O sujeito passivo que não concordar com o valor estimado poderá apresentar pedido de reavaliação, no prazo e na forma estabelecidos na legislação municipal.

§ 1º O pedido será fundamentado e instruído com avaliação contraditória e com os documentos cabíveis, observados os requisitos previstos no Regulamento do CTM.

§ 2º Sem prejuízo de outros elementos admitidos pela legislação, poderão fundamentar a contestação laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente, anúncios atualizados de imóveis semelhantes, fotografias, documentos relativos ao estado de conservação ou a restrições incidentes sobre o imóvel e instrumento do negócio jurídico.

§ 3º O laudo técnico, quando apresentado, deverá identificar o imóvel, a data de referência, o método, as fontes, os elementos comparativos, os cálculos e o responsável técnico, observadas as normas profissionais aplicáveis.

§ 4º A decisão do pedido de reavaliação será motivada e poderá manter, reduzir ou aumentar o valor inicialmente estimado, conforme os elementos apurados, sem prejuízo da reclamação ou impugnação cabível nos termos do Processo Administrativo Tributário municipal.

Art. 13. A pedido do contribuinte, serão informados, relativamente à estimativa do seu imóvel e observado o disposto no art. 11:

I – a data de referência e a data de processamento;

II – a tipologia ou o segmento adotado;

III – o método ou a família de modelo utilizada;

IV – as principais características cadastrais consideradas; e

V – a justificativa técnica, na forma da legislação municipal.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. A gestão, manutenção e monitoramento dos modelos estatísticos de aferição de valor de mercado são de atribuição formal da CECAD.