

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL**

**OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação  
Estrada Travessa Dona Leopoldina  
Linha Santa Cruz  
Santa Cruz do Sul - RS**

## **1. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO**

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de estimar a valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação asfáltica da **Estrada Travessa Dona Leopoldina**, Bairro **Linha Santa Cruz** na cidade de **Santa Cruz do Sul - RS**. Outrossim, tem por finalidade precípua subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria após a conclusão das referidas obras e constatação da valorização imobiliária.

## **2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo de avaliação atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Os valores médios do m<sup>2</sup> de terrenos foram obtidos de informações de mercado constantes de pesquisa realizada pela Prefeitura Municipal de **Santa Cruz do Sul**.

## **3. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

No presente caso, optou-se pelo cálculo da valorização imobiliária dos terrenos decorrentes de obra pública de pavimentação através do “**Método comparativo direto de dados de mercado**”, em face das características do avaliado e do contexto que o envolve, pelo qual, através do uso de metodologia científica, busca-se um modelo estatístico válido, do qual se infere o valor com base nas evidências oferecidas pelo mercado.

Posto que o valor da face de quadra de um terreno é uma função da sua área, testada, topografia, localização, tipo de pavimentação do logradouro, entre outros, foram pesquisadas ofertas e transações de imóveis semelhantes, localizados nos bairros onde serão realizadas as obras de pavimentação.

A valorização imobiliária decorrente de obras de pavimentação foi determinada após pesquisa junto ao mercado imobiliário, onde foram identificados elementos comparativos válidos, que possuem equivalência de situação (mesma situação geo-sócio-econômica, bairro e zoneamento); equivalência de tempo (contemporaneidade entre a amostra e o avaliado); equivalência de características (semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à

situação, características físicas, adequação ao meio, utilização etc), comparando-se os valores de face de quadra de terrenos com pavimentação asfáltica (em boas condições); terrenos com pavimentação de paralelepípedos e terrenos sem pavimentação. O estudo desta relação permite inferir uma valorização imobiliária a ser experimentada pelos imóveis localizados nos trechos que receberão a obra pública de pavimentação, conforme tratamento estatístico dos dados coletados especialmente para este fim.

### **Variáveis utilizadas:**

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação asfáltica foram utilizadas as seguintes variáveis para a determinação de um modelo estatístico inferencial.

Tendo em vista que a pesquisa realizada contém terrenos localizados em diferentes ruas, diferenciadas pela sua atratividade, densidade e acessibilidade, com relação à **localização** foi utilizada uma variável do tipo “proxy”, com base no valor de face de quadra (valor fiscal) obtido da recente elaboração da Planta de Valores Genéricos de Terrenos, um dos produtos resultantes do recadastramento imobiliário de Santa Cruz do Sul (Mapa da Cidade).

Também como forma de aferir a influência da localização foi utilizada uma variável quantitativa, qual seja, a distância ao polos mais atrativos da região: avenida Leo Kraecher.

No que tange à **pavimentação**, foi utilizada uma variável do tipo “dicotômica dupla”, com o seguinte critério:

#### **Pavimentação:**

- 1 0 = ruas com pavimentação asfáltica;
- 0 1 = ruas com pavimentação de paralelepípedos;
- 0 0 = ruas sem pavimentação.

## **4. PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado com os valores unitários dos terrenos encontra-se no anexo II deste laudo. A mesma contém a quantificação das variáveis descritas no item anterior.

## 5 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,96
R-Quadrado	0,92
R-quadrado	
ajustado	0,89
Erro padrão	22,08
Observações	17,00

### ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de signif.</i>
Regressão	4,00	64.690,50	16.172,62	33,18	0,00
Resíduo	12,00	5.848,93	487,41		
Total	16,00	70.539,43			

	<i>Coeficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inf.</i>	<i>95% sup.</i>	<i>Inf. 95,0%</i>	<i>Sup. 95,0%</i>
Interseção	303,87	70,91	4,29	0,00	149,37	458,38	149,37	458,38
Asfalto	49,06	15,06	3,26	0,01	16,25	81,87	16,25	81,87
Pav	14,72	13,75	1,07	0,31	- 15,24	44,68	15,24	44,68
Dist. Polo (m)	-	0,10	0,02	5,39	0,00	0,14	0,06	0,14
PVG	0,06	0,29	0,20	0,84	0,57	0,69	0,57	0,69

### Equação de Regressão

$$\text{valun} = 303,87 + 49,06 * \text{pav. asf.} + 14,72 * \text{pav. paral} + 0,06 * \text{PVG} - 0,10 * \text{Dist. Polo}$$

## 6. ESTIMATIVA DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação asfáltica da **Estrada Travessa Dona Leopoldina** foram utilizados os seguintes parâmetros, a serem aplicados nas variáveis na equação do modelo encontrado, a saber:

Valor fiscal = 120;  
Dist. Polo = 300.

## **Valorização imobiliária adotada**

Simulando os valores da **Estrada Travessa Dona Leopoldina**, no Bairro Linha Santa Cruz que receberá pavimentação asfáltica, é possível comparar os valores “antes” (sem pavimentação) e “depois” (com pavimentação asfáltica), a saber:

Asfalto	Pav	Dist. Polo (m)	PVG	Vu	vi	campo arbítrio
1	0	300	120,00	329,44		14,87%
0	0	300	120,00	280,39	17,50%	20,12%

Pela análise do comportamento do valor de terrenos que recebem pavimentação asfáltica há uma clara indicação de valorização imobiliária. Posto que o valor central da valorização inferida situou-se em 17,50%, admite-se para fins de cálculo da planilha de rateio o cenário mais desfavorável preconizado pela NBR- 14.653, qual seja, o limite inferior do campo de arbítrio da avaliação. Por conseguinte, a expectativa de valorização imobiliária da Estrada Travessa Dona Leopoldina pela pavimentação asfáltica é de **14,87% (quatorze vírgula  
oitenta e sete por cento)**. Ou seja, os terrenos que receberão pavimentação asfáltica terão uma valorização imobiliária de, no mínimo, 14,87%, relação entre o valor de um terreno na rua sem pavimentação (antes) e um terreno nesta mesma rua após pavimentada (depois).

## **7. ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:**

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o nível e quantidade de informações que possam ser extraídas do mercado. O estabelecimento do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação da avaliação da valorização imobiliária e "**Grau III**" quanto à precisão do cálculo da valorização imobiliária, conforme planilhas de pontuação atingida que seguem em anexo a este relatório.

## **8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS BENEFICIADOS**

Os imóveis (terrenos) objetos do lançamento do tributo de contribuição de melhoria estão caracterizados na planilha de cálculo de contribuição de melhoria que acompanha este laudo, de forma individualizada para cada parcela cadastrada, através dos seguintes indicadores (colunas):

- Nome do contribuinte (Nome);
- Inscrição cadastral (nº.);
- Área do terreno (AT);
- Testada do terreno (test.);
- Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) da face de quadra (FQ );
- Fatores de homogeneização (fh);
- Área a ser pavimentada por parcela (ap);
- Área corrigida: área privativa + cruzamento de rua (apc);
- Valorização imobiliária (V.I);
- Contribuição de Melhoria (pelo custo e por valorização imobiliária).

## **9. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PLANILHA DE CÁLCULO:**

A origem de alguns dos dados contidos nas colunas da Planilha de Cálculo que acompanha este Laudo de Avaliação está apresentada a seguir:

### **9.1 – CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA CORRIGIDA**

O valor da contribuição de melhoria a ser paga pelo contribuinte é obtida do menor valor resultante da comparação entre a contribuição de melhoria calculada pelo custo da obra e a valorização imobiliária estimada decorrente da obra pública de pavimentação a ser realizada.

### **9.2 – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH):**

A coluna correspondente à homogeneização dos valores venais foi calculada de acordo com os fatores de correção utilizados pela Prefeitura Municipal, a saber:

Profundidade =  $(PP/PE)^{1/2}$  Profundidade padrão < ou = 40 metros;

Situação = 1,10 (esquina);

Topografia = 0,8 (declive acentuado).

### **9.3 – FATOR DE ABSORÇÃO**

De acordo com os resultados obtidos da planilha de cálculo de Contribuição de Melhoria o fator de absorção será definido pela relação entre o total da coluna “Valorização Imobiliária” e o Custo Total da Obra, até o limite de 100% deste último valor. Ou seja, define a participação dos beneficiários das obras públicas de pavimentação da rua no custo total da mesma.

### **10. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR**

Cumpre salientar que as informações utilizadas na Planilha de Contribuição de Melhoria em anexa a este parecer, tais como: dados cadastrais dos imóveis, tipo de pavimentação, largura e comprimento de rua e custo total da obra estão de acordo com os projetos, memoriais e orçamentos que compõem o processo de projeto e execução da pavimentação asfáltica da Estrada Travessa Dona Leopoldina.

OBS: este trabalho é composto por 7 (sete) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, além dos seguintes anexos:

- ANEXO I: Tabelas de Enquadramento;
- ANEXO II: Pesquisa de Dados de Mercado;
- ANEXO III: Planilha de cálculo da Contribuição de Melhoria.

Santa Cruz do Sul, 05 de maio de 2021.

Luiz Fernando C. Moller, M.Eng  
CREA/ RS nº 12.067-D

## ANEXO I – TABELAS DE ENQUADRAMENTO

**Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	<b>Caracterização do imóvel avaliado</b>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<b>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</b>	Adoção de situação paradigma
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	6 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes	4 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes	<b>3 (<math>k+1</math>), onde <math>k</math> é o número de variáveis independentes</b>
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	<b>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	<b>Extrapolação</b>	<b>Não admitida</b>	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliado não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente;
5	<b>Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</b>	<b>10%</b>	20%	30%
6	<b>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</b>	<b>1%</b>	5%	10%

**PONTUAÇÃO OBTIDA: 14 PONTOS.**

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso**

**de utilização de modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	<b>2,4,5 e 6 com os demais no grau II</b>	2,4,5 e 6 com os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 4 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

## ANEXO II: Pesquisa de Dados de Mercado

Logradouro	nr.	Test.(m)	Área do lote (m <sup>2</sup> )	Asf.	Pav	Dist. Polo (m)	PVG (R\$/m <sup>2</sup> )	Vuh
João Adão Rabuske	297	10,00	315,00	0	1	300	R\$ 231,00	R\$ 331,00
Prof. Simão H. A Campis	1001	10,00	316,95	0	1	600	R\$ 206,00	R\$ 303,00
Das Tipuanas	266	11,11	344,77	1	0	700	R\$ 217,00	R\$ 276,02
Vereador Benno Kist	-	35,80	56.827,00	1	0	900	R\$ 274,00	R\$ 274,84
Av. Por do Sol	894	9,55	300,00	1	0	900	R\$ 202,00	R\$ 264,17
Rene Carlos Beckenkamp	-	11,20	328,65	0	1	300	R\$ 225,00	R\$ 287,00
Av. Por do Sol	1110	11,00	330,00	1	0	1100	R\$ 192,00	R\$ 259,09
Paulo Trinks	171	12,99	371,13	0	0	700	R\$ 217,00	R\$ 270,00
Matheus Rafael Raschen	262	13,00	654,90	0	1	300	R\$ 231,00	R\$ 274,00
Av. Pref. Orlando O.Baumhardt	-	20,94	560,00	1	0	1100	R\$ 177,00	R\$ 274,00
Jose Germano Frantz	234	14,74	427,40	0	0	400	R\$ 231,00	R\$ 269,00
Arnoldo Trinks	14	14,50	421,04	0	1	700	R\$ 212,00	R\$ 269,00
Rodovia RSC-287	-	14,74	534,22	0	0	500	R\$ 210,00	R\$ 266,00
Das Cerejeiras	63	12,24	360,00	0	0	700	R\$ 187,00	R\$ 228,00
Das Nogueiras	269	13,95	420,00	0	0	900	R\$ 172,00	R\$ 224,00
Rua Palestina	68	19,62	468,92	0	1	900	R\$ 188,00	R\$ 208,00
Trav. Dona Leopoldina	-	106,00	20.000,00	0	0	2800	R\$ 95,00	R\$ 20,00