

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL

OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação
Rua Marechal Emílio Luiz Mallet
Bairro Ana Neri
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 a ser realizada na **Rua Marechal Emílio Luiz Mallet** (trecho não pavimentado) no **Bairro Ana Neri**, 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 m² 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 avaliando 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 avaliando); 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 pedras irregulares 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 com blocos intertravados de concreto foram utilizadas as seguintes variáveis para a determinação de um modelo estatístico inferencial.

Tendo em vista que a rua que receberá a pavimentação está localizada em zona homogênea diferenciada pela sua atratividade, densidade e acessibilidade, com relação à **localização** foram utilizadas duas variáveis, sendo uma do tipo quantitativa, com base na distância dos imóveis (amostras e avaliando) ao polo do Bairro Ana Neri, qual seja, a Rua Dona Carlota e outra do tipo “dicotômica isolada”, com o seguinte critério:

Localização:

1 = imóveis localizados no bairro Ana Neri;
0 = imóveis localizados fora deste bairro.

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

Pavimentação:

1 = ruas com pavimentação asfáltica e PVs;
0 = ruas sem pavimentação.

4. PESQUISA DE MERCADO

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

5 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Informações complementares:

Número de variáveis: 4

Número de variáveis consideradas: 4

Número de dados: 15

Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

Linear

Coeficiente de correlação: 0,832727

Coeficiente de determinação: 0,693434

Coeficiente de determinação ajustado: 0,578472

Fisher-Snedecor: 6,03

Significância: 0,05

Não-Linear

Coeficiente de determinação: 0,697984

Normalidade dos resíduos

91% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

91% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento	Não-Linear
dist	x	-0,98	35,42	-2,75 %	
pav	x	0,73	48,45	22,30 %	
loc	x	1,31	22,59	45,80 %	
vu	y ^{1/2}				

Equação de Regressão

$$vu = (15,075148 - 0,0033678732 * dist + 1,6961493 * pav + 3,1044106 * loc) ^ 2$$

6. ESTIMATIVA DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Simulando os valores de terrenos da **Rua Marechal Emílio Luiz Mallet do Bairro Ana Neri** que receberão pavimentação, é possível comparar os valores “antes” (sem pavimentação) e “depois” (com pavimentação), a saber:

loc	dist.	pav	vu	vi	livi	Lsvi
11	700	0	250,34			
1	700	1	306,89	22,59%	19,20%	25,98%

Valorização imobiliária adotada

Pela análise do comportamento do valor dos terrenos que receberam pavimentação há uma clara indicação de valorização imobiliária. Admitindo-se para fins de cálculo, uma valorização de **19,20% (dezenove vírgula vinte por cento)**, qual seja a relação entre terrenos em ruas com pavimentação e sem pavimentação. Verifica-se, portanto, que os terrenos que receberão pavimentação com blocos intertravados de concreto terão uma valorização imobiliária de 19,20%, ou seja, a diferença entre o valor de um terreno numa rua sem pavimentação (antes) e um terreno nesta mesma rua após pavimentada (depois).

6. 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 possível 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.

7. 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 (em anexo) 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\$/m²) 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).

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PLANILHA DE CÁLCULO:

A origem de alguns dos dados contidos nas colunas da Planilha de Cálculo (em anexo a este Laudo de Avaliação) está apresentada a seguir:

8.1 – 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.

8.2 – 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).

8.3 – PARCELA DE PAGAMENTO ANUAL (3%):

A parcela anual de contribuição de melhoria a ser paga pelo contribuinte foi calculada de forma que não exceda a 3% (três por cento) do valor venal do imóvel, conforme explicitado no Art. 12 do Decreto-Lei nº 195 de 24 de fevereiro de 1967.

8.4. 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 das ruas no custo total da mesma.

9. 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 são de autoria e responsabilidade dos técnicos das secretarias da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, envolvidos no processo de projeto e execução da pavimentação da rua objeto deste estudo.

OBS: este trabalho é composto por 6 (seis) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, além dos seguintes anexos:

ANEXO I: Planilha de cálculo da Contribuição de Melhoria;

ANEXO II: Pesquisa de Dados de Mercado;

ANEXO III: Tabelas de Enquadramento.

Santa Cruz do Sul, 03 de abril de 2025.

CHULIPA AVALIAÇÕES SS ME
Luiz Fernando C. Moller, M.Eng

ANEXO II – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

No	Endereço	Fonte	dist	pav	loc	vu
1	Rua Willy Carlos Frohlich	Cidade	100,00	1,00	1,00	401,15
2	Rua Frederico G. Bartholomay	Invest	400,00	0,00	1,00	283,33
3	Rua Dona Leopoldina	Predilar	450,00	1,00	1,00	193,27
4	Rua Curitiba	VivaReal	350,00	1,00	1,00	423,08
5	Rua Hugo N. Zucatti	Verena	550,00	0,00	0,00	140,00
6	Rua Ernestor Cardoso	Tayumi	200,00	0,00	0,00	169,90
7	Rua Guarda de Deus	Imoveisdasantinha	750,00	0,00	0,00	194,33
8	Rua Lindolfo Claas	D'Casa	300,00	0,00	0,00	238,13
9	Rua Paranagua	Machado	50,00	1,00	1,00	349,40
10	Rua Paraiba	Machado	450,00	1,00	1,00	382,76
11	Rua Espirito Santo	Machado	300,00	1,00	1,00	402,70
12	Rua Candelaria	Imovelweb	50,00	1,00	1,00	416,67

ANEXO III – TABELAS DE ENQUADRAMENTO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando 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 avaliando 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	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	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	2,4,5 e 6 com os demais no grau II	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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$