

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA Nº 22/2021

O PREFEITO MUNICIPAL DE IBIRAPUITÃ/RS, Sr. JOSÉ NICOLODI PROVENCÍ, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica e de acordo com o disposto no Código Tributário Municipal, na Lei Complementar Municipal nº 46/2019 e Lei Municipal nº 2.397/2019, o Código Tributário Nacional, Lei 5.172/66, em seu artigo 5º; o Decreto-Lei Federal 195/67, torna público o Edital de Notificação de Lançamento de Contribuição de Melhoria e faz saber do lançamento do tributo em nome dos beneficiários relacionados no Edital 47/2019, que deverão recolher aos cofres do Município a parcela de Contribuição de Melhoria, referente à obra conforme descrição abaixo.

1. OBJETIVO

Atualizar os valores referente à contribuições de melhoria da pavimentação da Rua Cristiano Datsch, a qual já se encontra concluída, para fins de lançamento do tributo.

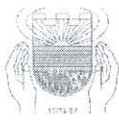
2. INTRODUÇÃO

Conforme edital nº 47/2019 foram realizados os cálculos da contribuição de melhoria, por meio de avaliação mercadológica dos imóveis que seriam beneficiados pelas pavimentações. Essa avaliação consistiu na avaliação do terreno “nu”, ou seja, não foram consideradas as benfeitorias, adotando-se, portanto uma situação paradigma, devido à complexidade da avaliação.

No entanto, com o passar do tempo o mercado imobiliário vai sofrendo suas alterações, e, quase que na totalidade dos casos, os imóveis tendem a valorizar com o passar do tempo. Logo, após transcorridos 20 meses após a primeira avaliação, efetuaram-se novos cálculos, com data de referencia de abril/2021, a fim de analisar e equiparar o valor de valorização simulando o imóvel como se não houvesse pavimentação e o imóvel como se encontra, já pavimentado.

3. METODOLOGIA





Os trabalhos de avaliação foram elaborados pelo departamento de engenharia deste município, por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo a NBR 14.653-1 é aquele que “indica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. Esse método é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado dos terrenos que estão inseridos próximos aos imóveis avaliandos.

Para tanto foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio do tratamento científico dos dados obtidos, o qual é um “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”, compreendido por um intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) aceito estatisticamente por teste da hipótese de variância amostral recomendado pela NBR-14653-2 da ABNT para avaliação de imóveis urbanos, em caráter simplificado.

3.1. Pesquisa de valores e coleta de dados

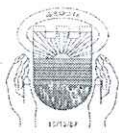
Com o objetivo de determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade, para a composição da pesquisa dos terrenos no entorno, foram coletadas amostras comercializadas nas cidades de Ibirapuitã, Tio Hugo e Ernestina.

Segundo a NBR 14653-2:2004, “no caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001”.

Por se tratar de uma situação atípica, na qual a qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário do município de Ibirapuitã eram insuficientes, coletou-se dados de municípios pertencentes à mesma microrregião e que possuem semelhança em porte, número de habitantes e índices econômicos (PIB serviços ou IPVA repasse) fornecidos pelo IBGE, de modo a se atingir um grau mínimo de fundamentação. Tal procedimento técnico é utilizado e aceito por diversas instituições fornecedoras de crédito.

A pesquisa mercadológica foi procedida através de busca de informações frente às diferentes administrações, informações de moradores, proprietários locais e imobiliárias.

Foram coletados 57 dados dos quais 27 foram efetivamente aproveitados no modelo de regressão desenvolvido.



Dessa forma, os dados que foram utilizados no modelo de regressão, para estimativa do valor de mercado dos imóveis, são apresentados na tabela a seguir:

Data	Endereço	Observação	Área do lote	Testada	Localização	Evento	PIB 2011	Fonte	Data	Pavimentação	V. Limitar
1	Rua Bento Gonçalves - Centro - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	247,31	17,92	981,86	1	68950,38	1	16	0	60,65
2	Av Borges do Canto - Centro - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 99101-9221	300	20	2699,21	1	68950,38	2	13	0	166,67
3	Rua Sete de Setembro - Centro - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 99146-0211	407,43	11,5	1211,88	1	68950,38	2	10	1	103,09
4	Rua Sebastiao Jose da Rosa - Jardim - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 99175-2964	300	17,65	981,86	1	68950,38	2	13	0	116,67
5	Rua Albino Senger, Esq. Rua sem Denominação - Centro - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 99217-1530	424,93	16	1815,4	1	68950,38	2	12	0	131,79
6	Avenida Brasil, Centro - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 991526342	300	10,7	2699,21	1	68950,38	2	26	1	117,19
7	Rua Julio Becker - Gramado - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	336	16	1458,13	1	68950,38	1	24	1	74,4
8	Rua Nagib Datsch - Horizonte - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	606,28	36,35	984,59	1	68950,38	1	23	0	49,48
9	Rua Sem Denominação - Centro - Ibirapuitã/RS	Proprietário - (54) 99917-7927	557,27	20	1815,4	1	68950,38	2	31	0	130,09
10	VRS 810 - Gramado - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	1300	24,2	1458,13	1	68950,38	1	29	1	42,3
11	Rua Amaro Bello de Carvalho esquina com Flávio Schmitz - Ernestina/RS	Laércio Luís Diehl - (54) 3423-4814	544	17	2026,91	1	75768,46	2	11	0	165,44
12	Rua Amaro Bello de Carvalho - Ernestina/RS	Laércio Luís Diehl - (54) 3423-4814	495	12	2026,91	1	75768,46	2	11	0	151,52
13	Rua Cristiano Becker - Centro - Ernestina/RS	Contatec Contabilidade - (54) 3378-1210	456	12	2026,91	2	75768,46	2	13	1	186,4
14	Rua Cristiano Becker - Centro - Ernestina/RS	Contatec Contabilidade - (54) 3378-1210	456	12	2026,91	2	75768,46	2	13	1	179,82
15	Rua Cristiano Becker - Centro - Ernestina/RS	Contatec Contabilidade - (54) 3378-1210	456	12	2026,91	2	75768,46	2	13	1	175,44
16	Rua Alfredo Lutz - Centro - Ernestina/RS	Contatec Contabilidade - (54) 3378-1210	420	12	2026,91	2	75768,46	2	13	0	178,57
17	- B. Cohab - Ernestina/RS	Contatec Contabilidade - (54) 3378-1210	360	12	1547,16	2	75768,46	2	13	1	180,56
18	- Boa Esperança - Tio Hugo/RS	Imob. Nobre - (54) 3338-9037	448	20	2102,11	2	62314,16	2	13	1	145,09
19	- Boa Esperança - Tio Hugo/RS	Imob. Nobre - (54) 3338-9037	600	20	2102,11	2	62314,16	2	26	1	133,33
20	Avenida Borges do Canto - Centro - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	750	10	2699,21	1	68950,38	1	26	1	40,34
21	Rua Bento Gonçalves - Jardim - Ibirapuitã/RS	PREFEITURA DE IBIRAPUITA - (54) 3380-1800	520	10	981,86	1	68950,38	1	26	0	26,5
22	Rua Vergílio Calegari, L1B QD56 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	300	15	984,59	2	68950,38	2	52	1	160
23	Rua Vergílio Calegari, L4D Q57 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	280	12,25	984,59	2	68950,38	2	52	1	142,86
24	Rua Vergílio Calegari, L1H Q56 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	300	15	984,59	2	68950,38	2	52	1	160
25	Rua Vergílio Calegari, L4B, Q57 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	287,55	12,6	984,59	2	68950,38	2	52	1	142,58
26	Rua Vergílio Calegari, 2C Q59 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	294,6	11,75	984,59	2	68950,38	2	52	1	137,47
27	Rua Vergílio Calegari, L2F Q59 - Horizonte - Ibirapuitã/RS	SOLUTUS - (54) 99975-1881	251,95	10	984,59	2	68950,38	2	52	1	138,92

3.2. Modelo de Regressão

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas, ou seja, são responsáveis pela variabilidade observada nos preços:



- Área do lote

Área do lote, em m²;

Tipo: Quantitativa

- Testada

Frente do lote para a rua principal ou conforme descrito na documentação, em metros;

Tipo: Quantitativa

- Localização

Localização baseada na Renda Média por setores censitários, fornecido pelo IBGE compatibilizado com o Google Earth;

Tipo: Proxy

- Evento

Tipo de evento:

1 = Vendido

2 = Oferta

Tipo: Dicotômica Isolada

- PIB 2011

Informação do PIB do ano de 2011, por município, fornecida pelo IBGE com base na população de 2010;

Tipo: Proxy

- Fonte

Fonte de pesquisa:

1 = Prefeituras

2 = Proprietários/Corretores

Tipo: Dicotômica Isolada

- Data

Data do evento:

Jan/2017 = 1

Jan/2021 = 49

Tipo: Quantitativa

- Pavimentação

Pavimentação na rua de testada do lote:



0 = Não

1 = Sim

Tipo: Dicotômica Isolada

• V. Unitário

Valor unitário por metro quadrado, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Determinou-se portanto a equação que melhor representa o valor real dos imóveis:

$V. \text{ Unitário} = 34,652072 * \text{Área do lote} ^{-0,44134793} * e^{(-8,9928135 * 1/\text{Testada})} * e^{(-521,32636 * 1/\text{Localização})} * e^{(0,18752161 * \text{Evento})} * e^{(4,3025555e-05 * \text{PIB2011})} * e^{(0,80942494 * \text{Fonte})} * e^{(0,002070904 * \text{Data})} * e^{(0,10092211 * \text{Pavimentação})}$

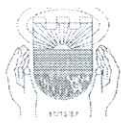
3.3. Determinação do valor de mercado

Conforme a equação determinada e as variáveis utilizadas, atribui-se as características de cada imóvel, projetando seu valor atual, sem pavimentação e simulando sua projeção com a introdução das obras.

Levou-se em consideração os imóveis situados em esquina, adotando-se um aumentador de 5% do valor do bem.

Ainda assim, para os imóveis com área superior ao limite permitido pela Norma Técnica, haja visto que o modelo não contempla imóveis com área superior à 1.300,00 metros quadrados, foi realizada uma simulação de parcelamento do solo, dividindo-o, conforme melhor aproveitamento do mesmo segundo a legislação municipal, e adotou-se um redutor de -5% referente à taxas e projetos.

Os valores obtidos serão demonstrados abaixo.



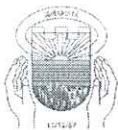
Rua Cristiano Datsch

nº Ordem	Área Real (m²)	Área Corrigida (subdividida) (m²)	Valor Venal		Valorização	Observações
			Sem Pavimentação	Com Pavimentação		
1	373,00	373,00	R\$ 52.000,00	R\$ 58.000,00	R\$ 6.000,00	
2	617,00	617,00	R\$ 68.000,00	R\$ 76.000,00	R\$ 8.000,00	
3	460,00	460,00	R\$ 55.000,00	R\$ 61.000,00	R\$ 6.000,00	
4	668,30	668,30	R\$ 60.000,00	R\$ 67.000,00	R\$ 7.000,00	
5	859,80	859,80	R\$ 89.000,00	R\$ 99.000,00	R\$ 10.000,00	**
6	5.728,00	1.470,00	R\$ 105.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 48.000,00	***
		1.261,00	R\$ 87.000,00	R\$ 97.000,00		*
		1.130,00	R\$ 82.000,00	R\$ 91.000,00		*
		1.000,00	R\$ 77.000,00	R\$ 85.000,00		*
		867,00	R\$ 78.000,00	R\$ 87.000,00		***
7	1.000,00	1.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 94.000,00	R\$ 9.000,00	***
8	500,00	500,00	R\$ 30.000,00	R\$ 33.000,00	R\$ 3.000,00	
9	1.800,00	900,00	R\$ 53.000,00	R\$ 59.000,00	R\$ 12.000,00	*
		900,00	R\$ 53.000,00	R\$ 59.000,00		*
10	1.000,00	1.000,00	R\$ 87.000,00	R\$ 96.000,00	R\$ 9.000,00	
11	3110	872,05	R\$ 86.000,00	R\$ 95.000,00	R\$ 24.000,00	***
		921,67	R\$ 73.000,00	R\$ 81.000,00		*
		708,76	R\$ 60.000,00	R\$ 67.000,00		***
		607,56	R\$ -	R\$ -		Terreno com frente para Rua Albino Datsch
12	7350,5	1.070,50	R\$ 95.000,00	R\$ 105.000,00	R\$ 60.000,00	*
		1.025,27	R\$ 92.000,00	R\$ 102.000,00		*
		1.199,08	R\$ 90.000,00	R\$ 100.000,00		****
		1.294,98	R\$ 94.000,00	R\$ 104.000,00		****
		1.208,32	R\$ 90.000,00	R\$ 100.000,00		****
		1.265,22	R\$ 93.000,00	R\$ 103.000,00		****
13	7307,00	600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00	R\$ 74.000,00	*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		771,00	R\$ 76.000,00	R\$ 84.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		600,00	R\$ 58.000,00	R\$ 64.000,00		*
		536,00	R\$ 51.000,00	R\$ 57.000,00		*

TOTALIZADORES	R\$ 2.541.000,00	R\$ 2.817.000,00	R\$ 276.000,00
----------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

- * Imóvel avaliado hipoteticamente por desmembramento. Descontado 5% do valor médio referente à valores de taxas e projetos do parcelamento
- ** Acréscimo de 10% do valor médio, por se tratar de lote de esquina
- *** Imóvel avaliado hipoteticamente por desmembramento. Descontado 5% do valor médio referente à valores de taxas e projetos do parcelamento. Acréscimo de 10% do valor médio, por se tratar de lote de esquina





**** Imóvel avaliado hipoteticamente por desmembramento. Descontado 15% do valor médio pois se trata de lote beneficiado por servidão de passagem

Sendo assim, o valor total da soma das valorizações resultou em **R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais)**.

4. DO CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO DA MELHORIA

Considerando o disposto no Art. 1º, da Lei Municipal nº 2.397/2019, que atribui aos beneficiados pela execução de obra pública o pagamento, a título de contribuição de melhoria, de 30% do custo da obra, e considerando como limite a soma das valorizações, conforme demonstrado o item anterior, o índice de absorção do custo da obra equivale à:

$$\text{Índice} = \text{Cr (R\$)} / \text{V (R\$)}$$

Cr = Custo a ser recuperado

V = Soma das valorizações

O custo a ser recuperado deve-se pela aplicação do percentual de 30% no custo total da obra de R\$ R\$ 708.456,16, ou seja:

$$\text{Cr} = 30\% \times \text{R\$ } 802.512,17$$

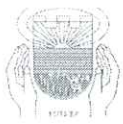
$$\text{Cr} = \text{R\$ } 240.753,65$$

Logo, tem-se:

$$\text{Índice} = \text{R\$ } 240.753,65 / \text{R\$ } 276.000,00$$

$$\text{Índice} = 0,872$$

Aplicando-se esse índice na valorização de cada imóvel, temos o valor da contribuição individual, a saber:



Rua Cristiano Datsch

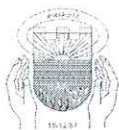
nº Ordem	Quadra	Lote	Proprietário	Área Real (m ²)	Valorização	Índice de Absorção	Valor da Contribuição
1	75	1	Noeli Althaus	373,00	R\$ 6.000,00	0,872	R\$ 5.233,78
2	75	2	Nercinda de Moraes Paz	617,00	R\$ 8.000,00		R\$ 6.978,37
3	75	3	João Carlos Fernandes Padilha	460,00	R\$ 6.000,00		R\$ 5.233,78
4	75	4	Susessão Leodimar Alexandre Pasinato	668,30	R\$ 7.000,00		R\$ 6.106,07
5	75	5	João Carlos Fernandes Padilha	859,80	R\$ 10.000,00		R\$ 8.722,96
6	76	2	Beatriz Dias Martins	5.728,00	R\$ 48.000,00		R\$ 41.870,20
7	73	1	Sergio Damo	1.000,00	R\$ 9.000,00		R\$ 7.850,66
8	73	2	Igreja Adventista do Setimo Dia	500,00	R\$ 3.000,00		R\$ 2.616,89
9	73	3	Daniel Dal Bosco	1.800,00	R\$ 12.000,00		R\$ 10.467,55
10	73	4	Paulo da Silva Cavalheiro	1.000,00	R\$ 9.000,00		R\$ 7.850,66
11	73	5	Terezinha Oro da Rosa	3110	R\$ 24.000,00		R\$ 20.935,10
12	79	02-A	Ines Portela	7350,5	R\$ 60.000,00		R\$ 52.337,75
13	79	1	Idenor Muller	7307	R\$ 74.000,00		R\$ 64.549,89
TOTALIZADORES					R\$ 276.000,00		R\$ 240.753,65

5. CÁLCULO DO VALOR DA PARCELA ANUAL E DA PRESTAÇÃO

Considerando que a parcela anual a ser paga pelo contribuinte não pode exceder a 3% (três por cento) do maior valor fiscal atualizado do imóvel na época da cobrança, e levando em conta, no caso, o valor venal avaliado do imóvel com a pavimentação, o valor das prestações para cada contribuinte, no presente exercício, é o seguinte, sendo que, pela proximidade de findar o ano, o lançamento será efetivado após o decurso do prazo para impugnação, para o ano de 2022 (janeiro a dezembro de 2022):

Rua Cristiano Datsch

nº Ordem	Proprietário	Valor do terreno	Valor da benfeitoria (IPTU)	Total	Parcela Anual (3%)	Prestação (1/12 da parcela anual)
1	Noeli Althaus	R\$ 58.000,00	R\$ -	R\$ 58.000,00	R\$ 1.740,00	R\$ 145,00
2	Nercinda de Moraes Paz	R\$ 76.000,00	R\$ 41.945,99	R\$ 117.945,99	R\$ 3.538,38	R\$ 294,86
3	João Carlos Fernandes Padilha	R\$ 61.000,00	R\$ 16.135,00	R\$ 77.135,00	R\$ 2.314,05	R\$ 192,84
4	Susessão Leodimar Alexandre Pasinato	R\$ 67.000,00	R\$ -	R\$ 67.000,00	R\$ 2.010,00	R\$ 167,50
5	João Carlos Fernandes Padilha	R\$ 99.000,00	R\$ 68.892,69	R\$ 167.892,69	R\$ 5.036,78	R\$ 419,73
6	Beatriz Dias Martins	R\$ 477.000,00	R\$ 3.852,35	R\$ 480.852,35	R\$ 14.425,57	R\$ 1.202,13
7	Sergio Damo	R\$ 94.000,00	R\$ -	R\$ 94.000,00	R\$ 2.820,00	R\$ 235,00
8	Igreja Adventista do Setimo Dia	R\$ 33.000,00	R\$ -	R\$ 33.000,00	R\$ 990,00	R\$ 82,50
9	Daniel Dal Bosco	R\$ 118.000,00	R\$ 60.617,28	R\$ 178.617,28	R\$ 5.358,52	R\$ 446,54
10	Paulo da Silva Cavalheiro	R\$ 96.000,00	R\$ 25.936,07	R\$ 121.936,07	R\$ 3.658,08	R\$ 304,84
11	Terezinha Oro da Rosa	R\$ 243.000,00	R\$ 32.466,65	R\$ 275.466,65	R\$ 8.264,00	R\$ 688,67
12	Ines Portela	R\$ 614.000,00	R\$ -	R\$ 614.000,00	R\$ 18.420,00	R\$ 1.535,00
13	Idenor Muller	R\$ 781.000,00	R\$ 13.268,16	R\$ 794.268,16	R\$ 23.828,04	R\$ 1.985,67



O valor da parcela anual e das prestações mensais para os anos subsequentes será calculado sempre no mês de janeiro de cada exercício, levando em conta o saldo devedor, tendo como base o maior valor fiscal apurado ao imóvel, de tal modo que não ultrapasse de 3% (três por cento) desse valor.

6. ENCERRAMENTO

Os proprietários dos imóveis beneficiados pela obra de que trata este Edital de Contribuição de Melhoria, estão elencados nos itens acima.

Assim, ficam notificados do inteiro teor do presente Edital e possuem o prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação, que ocorre nesta data, para impugnam, querendo, qualquer dos seus dados ou elementos com relação a atualização dos valores a serem lançados, conforme prescreve o art. 15, da Lei Complementar Municipal nº 46/2019, através de petição dirigida ao Prefeito Municipal e protocolada no Setor de Protocolo da Prefeitura, junto a sala de Recursos Humanos, no seguinte endereço: Rua Antonio Scyla Muniz, 394, Centro, Ibirapuitã, RS, ficando cientes de que lhes caberá o ônus da prova do que for alegado.

As eventuais impugnações não obstem à pratica dos atos necessários ao lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria.

A não apresentação de qualquer recurso implicará na aceitação do lançamento e concordância com cobrança da Contribuição de Melhoria, no valor acima discriminado.

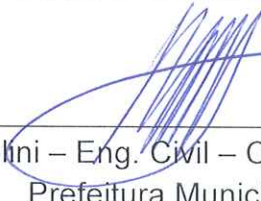
Ibirapuitã/RS, 27 de outubro de 2021.


JOSÉ NICOLODI PROVENCI
Prefeito Municipal

Documento que o(a) presente Edital
registrado(a) sob nº 2212021
foi publicado no Ato Municipal em data de
27 / 10 / 2021 e retirado em:

Em termos técnicos, planilhas e cálculos elaborados e conferidos.


Kellin Sebben Rigo
Agente Administrativo
Portaria nº 5.806/2017


Henrique Bertolini – Eng. Civil – CREA RS208946
Prefeitura Municipal de Ibirapuitã

