RELATÓRIO DE COLETA, PESQUISA E AVALIAÇÃO DE DADOS PARA ATUALIZAÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

1ª PARTE – INTRODUÇÃO TÉCNICA E TEÓRICA

1 – A Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ **FORAM BASEADAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO**, onde utilizou-se as seguintes premissas:

1.1 – Análise das Forças Mercadológicas:

1.1.1 – A Equipe Responsável pela Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ teve plena consciência do seu papel de analista de mercado, uma vez que não é o avaliador que estabelece valores, mas, tão somente, os interpreta, levando em boa conta as alterações propiciadas pelas forças mercadológicas.

1.1.2 – As forças mercadológicas são interativas, criando, mantendo ou modificando o valor de mercado de um bem imóvel.

1.1.3 – As forças mercadológicas estão vinculadas a 4 (quatro) tipos de regras:

1.1.3.1 – Regras sociais;

1.1.3.2 – Regras econômicas;

1.1.3.3 – Regras governamentais;

1.1.3.4 – Regras naturais.

1.4.2 – Do "preço" de venda, ofertado no mercado imobiliário, **A EQUIPE RESPONSÁVEL PELA COLETA, PESQUISA E AVALIAÇÃO DE DADOS PARA A ATUALIZAÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ – RJ, ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DO REDUTOR "0,9" E DE INFERÊNCIAS ESTATÍSTICAS DE UNIFORMIDADES E HOMOGENEIDADES COMPARATIVAS, BUSCOU-SE O "VALOR" E NÃO, NECESSARIAMENTE, O "PREÇO" DE METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO, GERADOS PELAS FORÇAS MERCADOLÓGICAS, POIS QUE, DE ACORDO COM O ART. 33 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, A BASE DE CÁLCULO DO IPTU É O VALOR VENAL DO IMÓVEL E NÃO, O PREÇO VENAL DO IMÓVEL**.

1.5 – Normalização Técnica:

1.5.1 – A Equipe Responsável pela Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ baseou-se nas Normalizações Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a saber:

1.5.1.1 – NBR-5676 – Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos;

1.5.1.2 – NB-8976 – Norma Brasileira para Avaliação de Unidades Padronizadas.

1.6 – Métodos de Avaliação:

1.6.1 – Os métodos de avaliação englobam 2 (dois) grandes grupos: os métodos diretos e os métodos indiretos.

1.6.2 – São métodos diretos:

1.6.2.1 – O método comparativo de dados de mercado;

1.6.2.2 – O método comparativo de custo de reprodução.

1.1.4 – **AS REGRAS ESTABELECEM O MODELO DAS VARIÁVEIS QUE INFLUENCIAM O CUSTO, O PREÇO E O VALOR DE UM BEM IMÓVEL, GERANDO A MATÉRIA PRIMA DE UMA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

1.1.5 – As Regras Sociais:

1.1.5.1 – São regras sociais:

1.1.5.1.1 – O crescimento e o declínio populacional;

1.1.5.1.2 – As alterações na densidade populacional;

1.1.5.1.3 – As modificações no tamanho das famílias;

1.1.5.1.4 – A distribuição geográfica de grupos compatíveis;

1.1.5.1.5 – As atitudes relativas às atividades educacionais e sociais;

1.1.5.1.6 – Os procedimentos envolvendo projetos arquitetônicos.

1.1.6 – As Regras Econômicas:

1.1.6.1 – São regras econômicas:

1.1.6.1.1 – Os recursos naturais;

1.1.6.1.2 – As tendências comerciais e industriais;

1.1.6.1.3 – Os indicativos de emprego e níveis salariais;

1.1.6.1.4 – As disponibilidades de dinheiro e crédito;

1.1.6.1.5 – Os níveis de preço, taxas de juros e carga tributária.

1.1.7 – As Regras Governamentais:

1.1.7.1 – São regras governamentais:

1.1.7.1.1 – As leis de uso e de ocupação do solo;

1.1.7.1.2 – Os códigos de edificação;

1.1.7.1.3 – As regulamentações policiais e de incêndio;

1.1.7.1.4 – Os controles de créditos e aluguéis;

1.1.7.1.5 – As medidas de segurança nacional;

1.1.7.1.6 – As prioridades, demarcações e permissões para usos especiais;

1.1.7.1.7 – Os programas oficiais de habitação;

1.1.7.1.8 – As políticas de empréstimos hipotecários;

1.1.7.1.9 – Os mecanismos monetários que afetam a liberdade de uso dos imóveis.

1.1.8 – As Regras Naturais:

1.1.8.1 – São regras naturais:

1.1.8.1.1 – O clima;

1.1.8.1.2 – A topografia;

1.1.8.1.3 – A pedologia;

1.1.8.1.4 – O solo;

1.1.8.1.5 – Os recursos minerais;

1.1.8.1.6 – Os fatores comunitários: Transportes, escolas, igrejas, parques e áreas de lazer;

1.1.8.1.7 – O controle das enchentes e a conservação do solo;

1.1.8.1.8 – Os avanços tecnológicos que afetam o uso da terra.

1.1.9 – **CONCLUSÃO: A EQUIPE RESPONSÁVEL PELA COLETA, PESQUISA E AVALIAÇÃO DE DADOS PARA A ATUALIZAÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ – RJ, DESEMPENHANDO O SEU PAPEL DE ANALISTA DE MERCADO, TÃO SOMENTE, INTERPRETOU OS DADOS DE METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO, GERADOS PELAS FORÇAS MERCADOLÓGICAS**.

1.2 – Preço "Versus" Valor – Corrente Plurivalente "Versus" Corrente Univalente:

1.2.1 – Temos a noção exata do que significa valor, não obstante, a dificuldade de conceituá-lo com exatidão, ainda mais se houver necessidade de distingui-lo de preço.

1.2.2 – A corrente plurivalente define "valor" como um conceito mutável, variando o seu significado em função da finalidade da avaliação, a qual envolve aspectos psicológicos.

1.2.3 – A corrente plurivalente admitia os mais diversos tipos de "valor": contábil, tributário, potencial etc. Para a corrente plurivalente, o "valor" é um elemento puramente subjetivo.

1.2.4 – A corrente univalente define "valor" como um conceito único, independente da finalidade da avaliação, resultante das forças de mercado. Para a corrente univalente, o "valor" é um elemento puramente objetivo.

1.2.5 – O duelo entre as duas correntes suscitou várias polêmicas. Hoje em dia, no entanto, prevalece o princípio univalente, **QUE FOI ADOTADO PELA EQUIPE RESPONSÁVEL PELA COLETA, PESQUISA E AVALIAÇÃO DE DADOS PARA A ATUALIZAÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ – RJ: O "VALOR" DE UM BEM É ÚNICO**.

1.2.6 – A escola univalente é referendada, inclusive, pela "NBR-5676" (norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.3 – Definição de Valor, Segundo a "NBR-5676" da ABNT:

1.3.1 – *"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:*
"a) Homogeneidade dos bens levado a mercado;
"b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
"c) Inexistência de influências externas;
"d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
"e) Perfeita mobilidade de fatores e de participante, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado."

1.4 – Definição de Preço, Segundo o Mercado Imobiliário:

1.4.1 – O "preço" é a expressão monetária de um bem: A quantia, em dinheiro, que um determinado bem pode ser vendido. Assim sendo, apesar de dois imóveis apresentarem valores de mercado diferentes, podem ser vendidos pelo mesmo preço.

1.6.3 – São métodos indiretos:

1.6.3.1 – O método da renda;

1.6.3.2 – O método involutivo;

1.6.3.3 – O método residual.

1.6.4 – O Método Comparativo de Dados de Mercado:

1.6.4.1 – *"Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado (...). As características e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos preços, e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma."*

1.6.4.2 – *"É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário."* – NBR-5676 da ABNT.

1.6.5 – O Método Comparativo de Custo de Reprodução

1.6.5.1 – *"Aquele que apropria o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos dessas componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e(ou) do obsoletismo funcional das benfeitorias."* – NBR-5676 da ABNT.

1.6.6 – O Método da Renda:

1.6.6.1 – *"Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificados pelo avaliador."* – NBR-5676 da ABNT.

1.6.7 – O Método Involutivo:

1.6.7.1 – *"Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica e econômica para a apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas."*

1.6.7.2 – *"Considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. Para a aplicação deste método exige-se que:*
"a) o imóvel avaliado esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitidos seu uso e sua ocupação;
"b) as unidades admitidas no modelo adotado sejam características e em quantidades absorvíveis pelo mercado, no prazo preestabelecido pelo estudo e compatível com a realidade;
"c) as formulações matemático-financeiras sejam expressas no laudo." – NBR-5676 da ABNT."

1.6.8 – O Método Residual:

1.6.8.1 – *"Aquele que define o valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias; ou o valor destas subtraindo o valor do terreno. Deve ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização. "* – NBR-5676 da ABNT.

1.6.9 – **CONCLUSÃO: A EQUIPE RESPONSÁVEL PELA COLETA, PESQUISA E AVALIAÇÃO DE DADOS PARA A ATUALIZAÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE QUISSAMÃ – RJ, DESEMPENHANDO O SEU PAPEL DE ANALISTA DE MERCADO, UTILIZOU, DE FORMA COMBINADA E INTERATIVA, OS SEGUINTES MÉTODOS:**

1.6.9.1 – O Método Comparativo de Dados de Mercado: Tendo em vista a existência de um conjunto de dados (**DE IMOBILIÁRIAS FÍSICAS, DE *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS E DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE ITBI**) que poderiam ser tomados, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário, definiu-se **o VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO ATRAVÉS DA COMPARAÇÃO COM DADOS DE MERCADO, PONDERADOS POR HOMOGENEIZAÇÃO E(OU) POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**;

1.6.9.2 – O Método Comparativo de Custo de Reprodução: Pegamos a Tabela do CUB – Custo Unitário Básico de Construção de Outubro de 2021, que utiliza o Método Comparativo de Custo de Reprodução (**REPRODUÇÃO DE CUSTOS COM BASE EM ORÇAMENTOS DETALHADOS**), e o utilizamos como **"VALOR-TETO DE REFERÊNCIA" PARA O METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO, SEGUNDO AS SUAS TIPOLOGIAS**.

1.6.9.3 – O Método Residual: Para a Apuração do Valor do Metro Quadrado Edificado, inicialmente, pegamos o Valor de Venda do Imóvel Edificado, depois, subtraímos o Valor do Terreno, em seguida, obtivemos o Valor da Edificação e, por fim, dividindo o Valor da Edificação pela Área Edificada, apuramos o Valor do Metro Quadrado Edificado.

1.7 – Sequência da Avaliação:

1.7.1 – 1º Passo – A Pesquisa de Elementos: Foi a etapa inicial da avaliação. Apresentou 2 (duas) etapas:

1.7.1.1 – Pesquisa de Campo: Realização de Levantamentos Externos junto ao Mercado Imobiliário (**IMOBILIÁRIAS FÍSICAS E *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS**);

1.7.1.2 – Pesquisa de Gabinete: Realização de Estudos Internos junto aos Elementos Disponíveis. (**TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE ITBI**).

1.7.2 – 2º Passo – A Homogeneização de Valores: Foi a Etapa Equalizadora da Avaliação. Apresentou 2 (duas) etapas:

1.7.2.1 – Fatores de Homogeneização: Correção Empírica das Características dos Elementos Pesquisados (**CORREÇÃO REGRESSIVA OU PROGRESSIVA DE ÍNDICES ARBITRADOS DE COMPARAÇÃO DE TERRENOS, SEGUNDO OS SEUS LOGRADOUROS, E DE EDIFICAÇÕES, DE ACORDO COM AS SUAS TIPOLOGIAS**);

1.7.2.2 – Variáveis de Homogeneização: Correção Pontuada das Características dos Elementos Pesquisados (**CORREÇÃO PONTUAL ESTIMADA E TRANSPORTADA PARA TERRENOS E EDIFICAÇÕES, COMPARADAMENTE, SEMELHANTES**).

1.7.3 – 3º Passo – O Tratamento Estatístico: Foi a Etapa Apuradora da Avaliação. Apresentou 2 (duas) modalidades:

1.7.3.1 – Estatística Descritiva: Apuração do **VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO** através do Cálculo da Medida de Dispersão (**DIFERENÇAS DE MÉDIAS ENTRE AMOSTRAS**), da Realização do Saneamento Amostral (**HOMOGENEIZAÇÃO DAS MÉDIAS PARA ELIMINAR EVENTUAIS DISCREPÂNCIAS ENTRE AS AMOSTRAS**) e do Levantamento do Intervalo de Confiança (**ESCOLHA DA MÉDIA DENTRO DE UM PERCENTUAL ACEITÁVEL**);

1.7.3.2 – Estatística Inferencial: Apuração do **VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO** através do Uso do Coeficiente de Correlação (**CORREÇÃO REGRESSIVA OU PROGRESSIVA DE ÍNDICES ARBITRADOS DE COMPARAÇÃO DE TERRENOS, SEGUNDO OS SEUS LOGRADOUROS, E DE EDIFICAÇÕES, DE ACORDO COM AS SUAS TIPOLOGIAS**), do Emprego do Coeficiente de Determinação (**CORREÇÃO PONTUAL ESTIMADA E TRANSPORTADA PARA TERRENOS E EDIFICAÇÕES, COMPARADAMENTE, SEMELHANTES**) e da Utilização da Análise de Variança (**VERIFICAÇÃO DAS DIFERENÇAS ENTRE AS AMOSTRAS, PARA AVALIAR SE SÃO REAIS E SIGNIFICATIVAS OU CAUSAIS E EVENTUAIS**).

2ª PARTE – PROCEDIMENTO TÉCNICO E PRÁTICO

1 – Em um primeiro momento, é importante ressaltar que a Coleta, a Pesquisa e a Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ **FORAM BASEADAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO**.

2 – Em um segundo momento, deve ficar bem claro que a Equipe Responsável pela Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ, **DESEMPENHANDO O SEU PAPEL DE ANALISTA DE MERCADO, TÃO SOMENTE, INTERPRETOU OS DADOS DE METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO, GERADOS PELAS FORÇAS MERCADOLÓGICAS**.

3 – Em um terceiro momento, cabe, aqui, esclarecer que, no mercado imobiliário, há uma diferença grande entre preço e valor e que, a Equipe Responsável pela Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ, **ADOTOU A DEFINIÇÃO DA CORRENTE UNIVALENTE, ONDE O "VALOR" DE UM BEM É ÚNICO**.

4 – Assim sendo, do "preço" de venda, ofertado no mercado imobiliário, a Equipe Responsável pela Coleta, Pesquisa e Avaliação de Dados para a Atualização da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Quissamã – RJ, **ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DO REDUTOR "0,9" (A TÍTULO DE COMISSÃO DE VENDA E [OU] DE ESTRATÉGIAS DE NEGOCIAÇÃO) E DE INFERÊNCIAS ESTATÍSTICAS DE UNIFORMIDADES E HOMOGENEIDADES COMPARATIVAS, BUSCOU-SE O "VALOR" E NÃO, NECESSARIAMENTE, O "PREÇO" DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO, GERADOS PELAS FORÇAS MERCADOLÓGICAS, POIS QUE, DE ACORDO COM O ART. 33 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, A BASE DE CÁLCULO DO IPTU É O VALOR VENAL DO IMÓVEL E NÃO, O PREÇO VENAL DO IMÓVEL**.

5 – Em um quarto momento, é relevante registrar que, para se buscar **O VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO**, foram utilizados:

5.1 – O Método Comparativo de Dados de Mercado, pois que tínhamos um conjunto de dados (**DE IMOBILIÁRIAS FÍSICAS, DE *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS E DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE ITBI**) que poderia ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário, **ONDE, ATRAVÉS DA COMPARAÇÃO COM OUTROS DADOS DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES, FIZEMOS AS DEVIDAS PONDERAÇÕES POR HOMOGENEIZAÇÃO E(OU) POR INFERÊNCIAS ESTATÍSTICAS**;

5.2 – O Método Comparativo de Custo de Reprodução, uma vez que a Tabela do CUB – Custo Unitário Básico de Construção de Outubro de 2021, norteou, como **"VALOR-TETO DE REFERÊNCIA", O METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO, SEGUNDO AS SUAS TIPOLOGIAS**;

5.3 – O Método Residual, que nos possibilitou a Apuração do Valor do Metro Quadrado Edificado, onde, inicialmente, partindo do Valor de Venda do Imóvel Edificado, subtraímos o Valor do Terreno, em seguida, obtivemos o Valor da Edificação e, por fim, dividindo o Valor da Edificação pela Área Edificada, apuramos o Valor do Metro Quadrado Edificado.

6 – Agora, passaremos a abordar, de forma mais específica e detalhada, a sequência do processo de avaliação, onde buscamos apurar, no mercado imobiliário, **O VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO**:

6.1 – 1º Passo – A Pesquisa de Elementos: Foi a etapa inicial da avaliação e apresentou 2 (duas) etapas:

6.1.1 – 1ª Etapa – Pesquisa de Campo: Onde realizamos levantamentos externos junto ao mercado imobiliário (**IMOBILIÁRIAS FÍSICAS E *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS**);

6.1.2 – 2ª Etapa – Pesquisa de Gabinete: Onde efetuamos estudos internos junto aos elementos processuais disponíveis (**TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE ITBI**) e tratamentos estatísticos dos dados coletados no mercado imobiliário (**IMOBILIÁRIAS FÍSICAS E *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS**).

6.2 – 2º Passo – A Homogeneização de Valores: Foi a etapa equalizadora da avaliação e, também, apresentou 2 (duas) etapas:

6.2.1 – 1ª Etapa – Fatores de Homogeneização: Onde fizemos as correções empíricas nas características similares dos elementos pesquisados (conjunto de dados mercadológicos obtidos em anúncios de imobiliárias físicas e de *sites* de vendas de imóveis e em transmissões de bens imóveis, para fins de ITBI), com aplicação de CRE – Correções Regressivas ($0 < CRE < 1$) ou CPR – Correções Progressivas ($CPR > 1$) de índices arbitrados na comparação entre terrenos, segundo os seus logradouros, e entre edificações, de acordo com as suas tipologias;

6.2.2 – 2ª Etapa – Variáveis de Homogeneização: Onde implementamos as correções *pontuadas nas características similares dos elementos pesquisados (conjunto de* dados mercadológicos obtidos em anúncios de imobiliárias físicas e de *sites* de vendas de imóveis e em transmissões de bens imóveis, para fins de ITBI), com *adoção de CPO – Correções Pontuais, de índices estimados e transportados,* para terrenos e edificações, comparadamente, semelhantes ou, proporcionalmente, correlacionados.

6.3 – 3º Passo – O Tratamento Estatístico: Foi a etapa apuradora da avaliação e apresentou, ainda, 2 (duas) modalidades:

6.3.1 – 1ª Modalidade – Estatística Descritiva: Apuração do **VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO** através do Cálculo da Medida de Dispersão (**DIFERENÇAS DE MÉDIAS DE VALORES ENTRE AMOSTRAS**), da Realização do Saneamento Amostral (**HOMOGENEIZAÇÃO DAS MÉDIAS DE VALORES PARA ELIMINAR EVENTUAIS DISCREPÂNCIAS ENTRE AS AMOSTRAS**) e do Levantamento do Intervalo de Confiança (**ESCOLHA DA MÉDIA DENTRO DE UM PERCENTUAL ACEITÁVEL**);

6.3.2 – Estatística Inferencial: Apuração do **VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO** através do Uso do Coeficiente de Correlação (**CORREÇÃO REGRESSIVA OU PROGRESSIVA DE ÍNDICES ARBITRADOS DE COMPARAÇÃO ENTRE TERRENOS, SEGUNDO OS SEUS LOGRADOUROS, E ENTRE EDIFICAÇÕES, DE ACORDO COM AS SUAS TIPOLOGIAS**), do Emprego do Coeficiente de Determinação (**CORREÇÃO PONTUAL, ESTIMADA E TRANSPORTADA, PARA TERRENOS E EDIFICAÇÕES, COMPARADAMENTE, SEMELHANTES OU, PROPORCIONALMENTE, CORRELACIONADOS**) e da Utilização da Análise de Variança (**VERIFICAÇÃO DAS DIFERENÇAS ENTRE AS AMOSTRAS, PARA AVALIAR SE SÃO REAIS E SIGNIFICATIVAS OU CAUSAIS E EVENTUAIS**).

7 – As **IMOBILIÁRIAS FÍSICAS E OS *SITES* DE VENDAS DE IMÓVEIS** pesquisados foram: Viva Real, Atlântica Imóveis, Vision Imobiliária, Remax, OLX, Sales Imóveis e Bonifácio Imóveis, sendo que no dia 12/10/2021, foram feitos levantamentos locais sobre possíveis imobiliárias que não tinham *sites* e verificações sobre o comportamento urbanístico de logradouros do centro e os seus comportamentos mercadológicos quando, dele, se afastavam.

8 –As **TRANSMISSÕES DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE ITBI** pesquisadas foram fornecidas pela Prefeitura e retratam as compras e vendas realizadas no Município.

9 – Portanto, diante deste quadro "VALORES DA ATUAL PGV (ALTAMENTE DEFASADO) X VALORES DE MERCADO (1.143,89% MAIOR)", pautados nos Princípios da Capacidade Contributiva e da Não Utilização do Tributo com Efeito de Confisco, propomos uma atualização de, apenas, de 120%, mas, mesmo assim, escalonado em 4 (quatro) anos, com as seguintes atualizações:

10.1 – Para 2022: 30%;

10.2 – Para 2023: 30% de 2022 + 30% de 2023 = 60% Acumulado;

10.3 – Para 2024: 30% de 2022 + 30% de 2023 + 30% de 2024 = 90% Acumulado;

10.4 – Para 2025: 30% de 2022 + 30% de 2023 + 30% de 2024 + 30% de 2025 = 120% Acumulado.

11 – Concluindo, temos a dizer que, a bem da verdade, os valores dos metros quadrados de terreno e os valores dos metros quadrados edificados, FORAM ATUALIZADO, APENAS, EM 10,45% DOS VALORES DE MERCADO E, O QUE É, AINDA, MELHOR PARA O CONTRIBUINTE, ESCALONADO EM 4 (QUATRO) ANOS, ONDE A ATUALIZAÇÃO ANUAL É, SOMENTE, DE 2,61% DOS VALORES OBTIDAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

12 – Dessa feita, **O VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO E DE EDIFICAÇÃO**, *apurado no MERCADO IMOBILIÁRIO, constam, respectivamente, nos ANEXOS I E II,* deste Relatório.

Belo Horizonte, 8 de novembro de 2021.

Engenheiro Civil Paulo César Lopes Netto
CREA/RJ Nº 79468 – 8 – D

Professor Carlos Antônio de Souza Coelho
Presidente do CIAP Projeto