



INFORMATIVO MUNICIPAL

BOLETIM ELETRÔNICO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE IÇARA Nº 24 – PUBLICADO EM 15 DE MARÇO DE 2017.

EDIÇÃO ESPECIAL III - MARÇO DE 2017

LICITAÇÃO

AVISO DE PRORROGAÇÃO – REPUBLICAÇÃO

Pregão Presencial N^o 011/PMI/2017

O Município de Içara/SC, torna público que o Pregão 011/PMI/2017, julgado deserto em 15.03.2017, teve o prazo reaberto para o dia 31.03.2017 às 09:00 horas. EDITAL COMPLETO E SEUS ANEXOS:

Deverá ser retirado na Prefeitura Municipal - Praça Pres. João Goulart, 120, Paço Municipal “Ângelo Lodetti”, térreo, Içara – SC ou pelo e-mail: compras@icara.sc.gov.br

Informações: Fone/Fax: (48) 3431-3539 ou 3431-3502.

Içara/SC, 15 de março de 2017.

ANNA PAULA MEDEIROS BALDESSAR

Pregoeira

Estado de Santa Catarina
Prefeitura Municipal de Içara
Fundo Municipal de Saúde
EXTRATO DE PUBLICAÇÃO
AVISO DE LICITAÇÃO

Modalidade: PREGÃO PRESENCIAL Nº. 004/FMS/2017

Tipo: MENOR PREÇO POR ITEM

Data e horário da sessão de abertura: **30/03/2017 às 09:00 horas.**

Local: Prefeitura Municipal de Içara/SC, situado na Praça Pres. João Goulart, 120.

Objeto: Contratação de empresa especializada do ramo pertinente para a aquisição de materiais de consumo e permanente de enfermagem para Unidades de Saúde, Farmácia Estadual, SAMU, CAPS e SAE, de acordo com as especificações e demais condições gerais que constam do Anexo I – Termo de Referência.

Informações: Prefeitura Municipal de Içara/SC, situado na Praça Pres. João Goulart, 120.

Fone/Fax: (48) 3431-3539 e 3431-3502 / e-mail: compras@icara.sc.gov.br

Içara – SC, 15 de Março de 2017.

Anna Paula Medeiros Baldessar

Pregoeira

EDITAIS DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA
0006/2017 REFERENTE A LEI Nº 3871, DE 08 DE JULHO DE 2016

O Prefeito Municipal de Içara Sr. Murialdo Canto Gastaldon e o Secretário Municipal de Planejamento e Controle Sr. Arnaldo Lodetti Júnior, no exercício de suas atribuições e nos termos do que preceitua os artigos 5º a 9º da Lei Complementar 45 de 28 de dezembro de 2010 e Lei Nº 3871, de 08 de Julho de 2016, divulgam o presente Edital, demonstrando os custos da obra, bem como, da valorização dos imóveis beneficiados com os melhoramentos, com fins de lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria aos contribuintes da rua abaixo transcrita, para ressarcimento ao erário municipal dos valores despendidos relativos à obra pública de pavimentação de lajota realizada no exercício de 2014 com os itens a seguir relacionados:

1- NATUREZA DA OBRA

Pavimentação por lajotamento através do Programa de Aceleração do Crescimento-PAC do Governo Federal.

2 - DO LOCAL BENEFICIADO PELAS OBRAS

Rua Honorato T. Martins, trecho compreendido da Rua Melchíades Bonifácio Espíndola até seu final, com extensão de 424,34 (quatrocentos e vinte e quatro metros e trinta e quatro centímetros), localizada no Tereza Cristina.

3 - MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO

A obra de pavimentação do logradouro supracitado será executada com lajotas de concreto intertravadas, com canalização pluvial mista. Os serviços constarão de colocação de meio-fio; areia de base; assentamento de blocos; rejuntamento e compactação; bocas-de-lobo; conclusão da obra.

A pista de rolamento será de 6,76 m (seis metros e setenta e seis centímetros), e 1,62 m (um metro e sessenta e dois centímetros) de calçada para ambos os lados com meio-fio, para as ruas cuja pavimentação será executada com lajotas.

4- VALORIZAÇÃO DA OBRA

Conforme levantamentos efetuados pela Secretaria de Planejamento, em decorrência da obra os imóveis por ela alcançados tiveram uma valorização total de R\$ 544.932,62 (quinhentos e quarenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e dois centavos),, cujo detalhamento individualizado desta valorização está contida no Anexo I deste Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

5 – ORÇAMENTO DA OBRA

A obra teve como área total pavimentada 4.243,40 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e três metros e quarenta centímetros quadrados) do logradouro citado a um custo de 55,77 R\$/m² (cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos por metros quadrado), com o total orçado e executado de R\$ 236.641,83 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais e oitenta e três centavos).

6 – DESCRIÇÃO DOS VALORES DOS SERVIÇOS EXECUTADOS

Os valores das despesas dos serviços executados estão assim distribuídos:

Serviços Executados	Valor dos Serviços
Terraplanagem	R\$ 2.792,08
Pavimentação	R\$ 142.856,35
Drenagem	R\$ 51.624,99
Sinalização	R\$ 1.417,83
Calçadas	R\$ 37.950,57
Total dos Serviços Executados	R\$ 236.641,83

7- DO FATOR DE ABSORÇÃO

A cobrança da contribuição de melhorias será efetuada de forma rateada entre os proprietários dos imóveis beneficiados no valor de R\$ 51.753,57 (cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos) referente à proporção de 21,87% do custo total da obra que se refere o item 6.

8 - PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os valores da Contribuição de Melhoria devidos por cada um dos proprietários poderão ser pagos á vista com desconto de 10% conforme guias para pagamento a serem entregues aos proprietários das áreas beneficiadas pelas obras, ou ainda, na forma parcelada em até 12 (doze) vezes com acréscimo de 1% ao mês a partir da segunda parcela.

Os proprietários constantes do Anexo I do presente Edital, que não receberem as guias para quitação dos valores lançados dentro do prazo estabelecido, deverão procurar o Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h para retirada das mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
9 – DISPOSIÇÕES GERAIS

São partes integrantes deste Edital: Anexo I (relação dos imóveis abrangidos, respectivos contribuintes e valores a serem lançados), Anexo II (Laudo de Avaliação), Anexo III (Orçamento das Despesas para Execução da Obra).

E para que chegue ao conhecimento de todos, mandou expedir-se o presente edital que será devidamente publicado e afixado no mural da Prefeitura Municipal, podendo os proprietários das zonas beneficiadas pelas obras, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação do presente, oferecer impugnação a qualquer um dos elementos nele constantes, cabendo ao impugnante o ônus da prova.

A impugnação deverá ser dirigida à Administração Municipal através de petição fundamentada, devidamente protocolada, que servirá para o início do processo administrativo fiscal, na qual o proprietário poderá reclamar contra eventuais erros de localização, cálculos, custos da obra, e não terá efeito suspensivo da cobrança da Contribuição de Melhoria.

Caso os valores referentes ao presente Edital não sejam liquidados no seu vencimento, aplicar-se-á o disposto no artigo 188 do Código Tributário Municipal.

10 – DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital estará após sua publicação afixada para consulta no mural da Prefeitura Municipal, bem como, disponível no endereço eletrônico <http://www.icara.sc.gov.br>, onde, demais informações e dúvidas poderão ser obtidas pelo contribuinte junto Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 15 de março de 2017.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
ARNALDO LODETTI JUNIOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO I

Tipo:Lajotas de Concreto

Obra: Rua Honorato Martins

Edital:

Comprimento da Obra (m):	431,34 m
Extensão pavimentada (m):	424,34 m
Área não pavimentada/testada lotes(m):	14,00 m 70,00 m2
Cruzamentos "+"(m²):	0 un 0,00 m2
Cruzamentos "T"(m²):	1 un 42,00 m2
Ponta de Rua / Ponte(m):	2,00 m 10,00 m2
Largura calçada(m):	1,50 m
Largura da rua(m):	12,00 m
Largura da Obra(m):	10,00 m
Área não pavimentada (m²):	88,00 m2
Área Testada pavimentada (m²):	4.126,40 m2
Área cruzamento / Pontas de ruas /Pontes pavimentadas (m²):	117,00 m2
Área quadras+ cruzamento + Pontes pavim.(m²):	RS 4.243,40

Orçamento Obra (RS):	RS 236.641,83
Fator de Absorção	21,87%
Custo total contribuintes (RS):	RS 51.753,57
Valorização Imobiliária:	12,92%
Custo da Pavimentação (RS/m²):	RS 55,77
Custo da Pav. pago/contribuinte (RS/m²):	RS 12,20
Valor m² terreno/face:	RS 156,25

0,00

Seq.	CAD. IMOV.	CAD. CONT.	CONTRIBUINTE	NÚM.	Lado	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m²)	TESTADA (m²)	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m²)	ÁREA CORRIG. (m²)	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRIB. CORRIG. (R\$)
1	42582	6524	ALVANIR BATISTA FLORIANO		B	1	2	405	27,00	1,00	63.301,56	135,00	138,78	1.672,75	8.178,56	1.672,75
2	42585	27226	GILIARDE DOS SANTOS INACIO		B	1	3	379	13,11	1,00	59.218,75	65,55	67,39	812,21	7.651,06	812,21
3	42586	602515	FERNANDA ELETIANE TURATTI VIDOTTO		B	1	4	357	13,11	1,00	55.848,44	65,55	67,39	812,21	7.215,62	812,21
4	42587	602515	FERNANDA ELETIANE TURATTI VIDOTTO		B	1	5	388	15,20	1,00	60.640,63	76,00	78,13	941,69	7.834,77	941,69
5	42601	7789	JAIRO ANDRE		B	1	6	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
6	42588	277336	NILZA GENTIL VIANA		B	1	7	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
7	42583	10635	MARIA GORETE DA SILVA MARTINS E OUTRO		B	1	8	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
8	42589	279164	ANA MARIA MACIEL MARTINS		B	1	9	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
9	42590	2341	IGREJA EVANGELICA ASSEMBLEIA DEUS		B	1	10	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
10	42591	10745	MARCELO PEREIRA		B	1	11	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
11	42592	279549	MARIA DE FATIMA DE SOUZA		B	1	12	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
12	42593	301332	ANDRE ZILLI LUBAVI		B	1	13	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
13	42594	233627	ANDRE INACIO		B	1	14	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
14	42595	10180	ADRIANO GONCALVES E ESPOSA		B	1	15	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
15	42596	10034	LUIZ PAULINO GUGLIELMI		B	1	16	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
16	42597	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	1	17	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
17	42598	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	1	18	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
18	42599	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	1	19	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
19	42600	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	1	20	466	13,66	1,00	72.734,38	68,30	70,21	846,29	9.397,28	846,29
20	48839	284830	ADRIANA DE AGUIAR FERNANDES		B	4	1	465	18,80	1,00	72.703,13	94,00	96,63	1.164,73	9.393,24	1.164,73
21	48846	296605	JOSE LAZZARO NUNES		B	4	2	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
22	48842	13333	VILMAR MORAIS		B	4	3	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
23	48843	12748	CLAIR DA SILVA CARDOSO		B	4	4	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
24	48845	13921	MARCELO LINO RAMOS		B	4	5	371	19,31	1,00	58.007,81	96,55	99,25	1.196,32	7.494,61	1.196,32
25		13917	ANTONIO LUIZ CHECLUSKI		B			750	30,00	1,00	117.187,50	150,00	154,20	1.858,61	15.140,63	1.858,61
26	034.713.799-75		FAVIANO SUNTERLINK MARQUES		B			424	16,95	1,00	66.210,94	84,75	87,12	1.050,11	8.554,45	1.050,11



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

27	42550	36662	VALMIR JOSE FERREIRA	A	2	2	362	27,00	1,00	56.531,25	135,00	138,78	1.672,75	7.303,84	1.672,75
28	55721	279265	WILSON SILVA DO NASCIMENTO	A	2	4	561	26,22	1,00	87.707,81	131,10	134,77	1.624,42	11.331,85	1.624,42
29	42562	5580	IVANIR LUIZA DE MARCH	A	2	6	348	15,20	1,00	54.375,00	76,00	78,13	941,69	7.025,25	941,69
30	42455	282339	RICARDO DA SILVA TEODORO E OUTRA	A	2	8	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
31	42579	10196	MARIA ALBERTINA BITTENCOURT MENDES	A	2	10	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
32	42544	6398	MARIA CLARETE MENDES SIMAO	A	2	12	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
33	42543	332158	GENI DA SILVA	A	2	14	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
34	42555	282085	ESMAEL TEOFILO SERAFIM	A	2	16	373	15,11	1,00	58.337,50	75,55	77,67	936,12	7.537,21	936,12
35	42576	291092	GIASSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	A	2	18	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
36	42578	1442	JOSE PASCOAL DA SILVA	A	2	20	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
37	42575	14449	VALDEMIR FORNAZA	A	2	22	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
38	42580	303010	JANDIR ALETE MARCELINO	A	2	24	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
39	42558	7140	MOACYR DA SILVA	A	2	26	373	15,11	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
40	42557	276355	ADEMIR INACIO	A	2	28	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
41	42569	10218	IGREJA EVANGELICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA	A	2	30	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
42	42568	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA	A	2	32	374	15,11	1,00	58.379,69	75,55	77,67	936,12	7.542,66	936,12
43	42567	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA	A	2	34	373	9,87	1,00	58.281,25	75,55	77,67	936,12	7.529,94	936,12
44	42566	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA	A	2	36	464	12,97	1,00	72.500,00	64,85	66,67	803,55	9.367,00	803,55
45	46329	629209	VANILDE PATRICIO DA SILVA	A	3	1	465	18,80	1,00	72.703,13	94,00	96,63	1.164,73	9.393,24	1.164,73
46	46359	306499	VERA LUCA DE SOUSA CARVALHO DAMAZIO	A	3	3	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
47	46361	341869	CLEITON GOMES DE FREITAS	A	3	5	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
48	46363	43177	ALDICEA ROSA FERNANDES	A	3	7	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
49	46365	22431	ADELINA CHECLUSKI	A	3	9	371	15,00	1,00	58.007,81	75,00	77,10	929,30	7.494,61	929,30
50			VALDINEI CHECLUSKI E OUTRO	A			377	23,00	1,00	58.937,50	115,00	118,22	1.424,93	7.614,73	1.424,93
51		600057	SIDILOR DAMAZIO	A			373	16,95	1,00	58.265,63	84,75	87,12	1.050,11	7.527,92	1.050,11
	TOTAL						20.009,00	830,12		3.126.406,25	4.176,80	4.243,40	51.753,57	403.931,81	51.753,57



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA

OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação
Bairro Jardim Silvana e Teresa Cristina
Içara - SC



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de estimar a valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação a serem realizadas em ruas não pavimentadas nos Bairros Jardim Silvana e Tereza Cristina, na cidade de Içara. 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.

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-socio-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 pavimentados e não pavimentados. O estudo desta relação permite inferir uma valorização imobiliária a ser experimentada pelos imóveis localizados nos trechos que receberão a obra pública de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

pavimentação, conforme tratamento estatístico dos dados de uma pesquisa especialmente coletada para este fim.

4. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Pesquisa de dados de mercado:

Dado	Endereço	pav	loc	vu(R\$/m2)
1	João Mazzuco	0	80	276,73
2	Silvino de Lucca	0	60	186,86
3	Silvino de Lucca	1	70	250,63
4	Pedro Alvares Cabral	0	70	213,55
5	Rua 5	0	60	178,57
6	Lucia de Lucca	1	50	178,57
7	Eleutério Joaquim Réus	1	50	156,25
8	Eleutério Joaquim Réus	1	50	156,25
9	Tranquilo Pizzetti	1	40	164,64
10	Pedro Antônio Rabello	1	45	189,97
11	Martin Salvador	0	30	87,21
12	Albina Mazzuco	1	30	154,80

Tratamento Estatístico dos Dados:

Data de referência:

23/01/2012 11:48:51

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,917331
- Coeficiente de determinação: 0,841497
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,806274
- Fisher-Snedecor: 23,89
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,841497

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

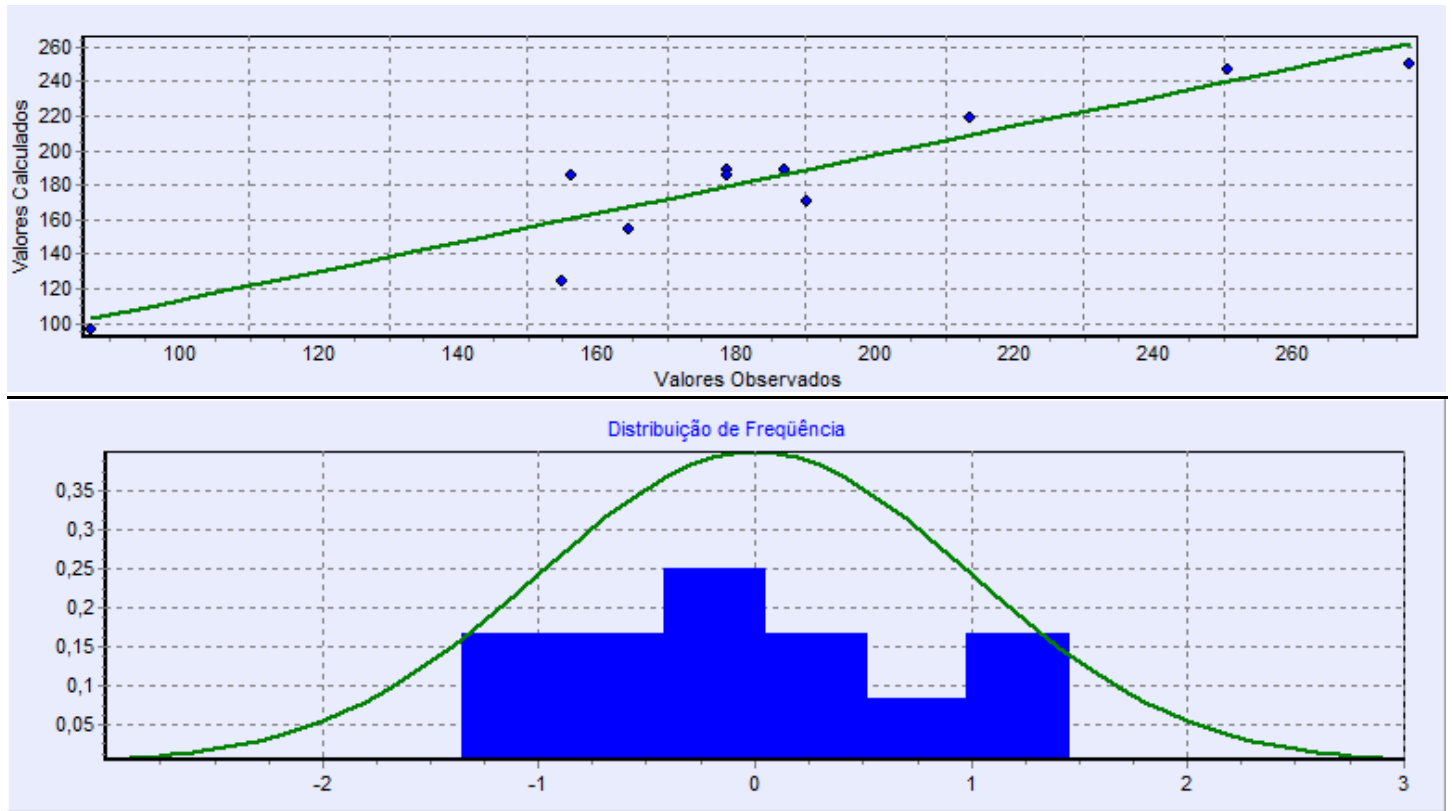
Equação

Regressores	Equação T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• pav	x 2,01 7,54	16,50 %	
• loc	x 6,87 0,01	8,41 %	
• vu	y		

Equação de Regressão:

$$vu = 3,964560748 + 27,50945794 * pav + 3,076990654 * loc$$

Gráficos:



Estimativa de Valorização Imobiliária (loc=50):

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação nos bairros Jardim Silvana e Teresa Cristina (loc médio = 50) foram utilizados os seguintes parâmetros, a serem aplicados nas variáveis na equação do modelo encontrado, para duas situações distintas, a saber:

Terrenos não pavimentados:

@loc (localização) = 50

@pav (pavimentação) = 0



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 172,46 / m ²
Valor Central	R\$ 157,81 / m ²
Limite Inferior	R\$ 143,17 / m ²

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 50

@pav (pavimentação) = 1

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 196,62 / m ²
Valor Central	R\$ 185,32 / m ²
Limite Inferior	R\$ 174,03 / m ²

Valorização imobiliária adotada:

Da mesma forma, pela análise dos dados pesquisados, a valorização imobiliária estimada para as obras de pavimentação nos Bairros Jardim Silvana e Teresa Cristina é obtida pela razão entre os valores unitários médios de terrenos em ruas pavimentadas e de terrenos em ruas não pavimentadas, a saber R\$ 185,32/m² / R\$ 157,81 , ou seja, **17,43% (dezessete vírgula quarenta e três por cento)**.

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 II**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel (método evolutivo) e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno (método comparativo direto de dados de mercado), conforme planilhas de pontuação atingida que seguem em anexo a este relatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

5. 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);
- Fator de homogeneização (fh);
- Área a ser pavimentada por parcela (ap);
- Área corrigida: área privativa + parcela de rua (apc);
- Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM);
- Valorização imobiliária (V.I);
- Contribuição de Melhoria corrigida (CMC);
- Pagamento anual (pg/a=3%VV);
- Prazo para cobrança (PC).

6. 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:

6.1 – 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.

6.2 – FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH):

A coluna correspondente à homogeneização dos valores venais foi calculada de acordo com os fatores de correção estabelecidos no Código Tributário Municipal de Içara, a saber:

Topografia em declive = 0,70;

Esquina = 1,20;

Profundidade = $(PP/PE)^{1/2}$



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
6.3 – 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.

7. FATOR DE ABSORÇÃO

De acordo com os resultados obtidos da planilha de cálculo de Contribuição de Melhoria o fator de absorção será definido com base no valor que igualar a coluna “Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM)” com a coluna “Contribuição de Melhoria corrigida (CMC)”; qual seja, a participação dos beneficiários das obras públicas de pavimentação das ruas localizadas nos bairros constantes da amostra.

8. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR

Cumprе salientar que as informações utilizadas na Planilha de Contribuição de Melhoria em anexa a este parecer, tais como: nº de inscrição no Cadastro Imobiliário, nome de proprietários, área e testada de cada imóvel, 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 Içara, envolvidas no processo de projeto e execução da pavimentação das ruas objetos deste estudo.

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: Planilha de cálculo da Contribuição de Melhoria;**
- ANEXO II: Croqui de localização dos imóveis beneficiados;**
- ANEXO III: Levantamento fotográfico da pesquisa;**
- ANEXO IV: Croqui de localização dos dados de pesquisa;**
- ANEXO V: Tabelas de Enquadramento;**

.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

LUIZ FERNANDO C. MÖLLER, M.Eng.
CREA / RS nº 27.359



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO V – 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 paradigma
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: 17 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	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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO III

Estado de Santa Catarina								
MUNICÍPIO DE IÇARA								
Rua: Honorato Martins			Tipo : Lajotas					
			Extensão a pav. : 424,34 m					
DATA: 14/03/2017			Extensão total: 431,34 m					
			Largura 7,00 m					
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
1			TERRAPLANAGEM					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	541,10	5,16	2.792,08	
			Sub-total				-	2.792,08
2			PAVIMENTAÇÃO					
2.1	72961	SINAPI	Regularização do Sub-leito 100% PN	m2	2.705,54	1,82	4.924,08	
2.2	52119	DEINFRA	Camada de areia 5cm	m3	270,55	39,96	10.811,18	
2.2b			Reforço com Saibro 6 cm	m3	-	39,70	-	
2.3	73764/005	SINAPI	Lajotas 8 CM com mão de obra	m2	2.612,83	48,45	126.591,61	
2.4	74022/019	SINAPI	Laudo de ensaio de CBR	Unidade	2,000	64,94	129,88	
2.5			Laudo resistencia das lajotas	Unidade	2,000	199,80	399,60	
			Sub-total				-	142.856,35
3			DRENAGEM					
3.1	73962/013	SINAPI	Escavação de vala para galeria pluvial mat. Prim. Cat.	m3	253,44	4,97	1.259,60	
3.2	74006/001	SINAPI	Reaterro e apiloamento em camada de 20cm	m3	208,96	15,28	3.192,91	
3.3	7790 e 73879/001	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=30cm	m	64,00	34,97	2.238,08	
3.4	7785 e 73879/002	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=40cm	m	208,00	49,95	10.389,60	
3.5	7725 e 73897/004	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=60cm CA-01	m		-	-	
3.6	72967	SINAPI	Meio fio de concreto simples	m	772,52	23,88	18.447,78	
3.7	73950/001	SINAPI	Caixa coletora com boca de lobo	pç	16,00	674,33	10.789,28	
3.8	73950/001	SINAPI	Caixa de Passagem	pç	2,00	674,33	1.348,66	
3.9	5625	SINAPI	Concreto para envelopar as travessias de ruas	m3	11,22	352,86	3.959,09	
			Sub-total				-	51.624,99
4			SINALIZAÇÃO					
4.1	81201	DEINFRA	Placa octogonal com L=25 cm - GT/GT	pç	4,00	149,85	599,40	
4.2	81201	DEINFRA	Placa de identificação	pç	3,00	149,85	449,55	
4.3	72943	SINAPI	Pintura de Ligação	m2	50,70	1,20		
4.4	72962	SINAPI	Camada de Concreto Asfáltico Usinado a Quente	t	5,07	210,92		
4.5	72947	SINAPI	Pintura de Faixa Horizontal com Tinta Acrílica Branca	m2	24,00	15,37	368,88	
			Sub-total				-	1.417,83
5			CALÇADAS					
5.1	5622	SINAPI	Regularização e compactação do terreno	m2	1.113,90	2,60	2.896,14	
5.2	74249/001	SINAPI	Lastro de brita	m2	1.113,90	3,50	3.898,65	
5.3	73892/001	SINAPI	Calçada em concreto espessura = 6,0 cm	m2	1.113,90	27,97	31.155,78	
			Sub-total					37.950,57
			TOTAL					236.641,83



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA
0007/2017 REFERENTE A LEI Nº 3874, DE 08 DE JULHO DE 2016

O Prefeito Municipal de Içara Sr. Murialdo Canto Gastaldon e o Secretário Municipal de Planejamento e Controle Sr. Arnaldo Lodetti Júnior, no exercício de suas atribuições e nos termos do que preceitua os artigos 5º a 9º da Lei Complementar 45 de 28 de dezembro de 2010 e Lei Nº 3874, de 08 de Julho de 2016, divulgam o presente Edital, demonstrando os custos da obra, bem como, da valorização dos imóveis beneficiados com os melhoramentos, com fins de lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria aos contribuintes da rua abaixo transcrita, para ressarcimento ao erário municipal dos valores despendidos relativos à obra pública de pavimentação de lajota realizada no exercício de 2014 com os itens a seguir relacionados:

1- NATUREZA DA OBRA

Pavimentação por lajotamento através do Programa de Aceleração do Crescimento-PAC do Governo Federal.

2 - DO LOCAL BENEFICIADO PELAS OBRAS

Rua Gabriel Stuck, trecho compreendido entre a os lotes 6 da quadra 707 a esquerda e o lote 5 da quadra 709 a direita ao sul e o limite norte até o fim da rua, com extensão de 132,94 (centro e trinta e dois metros e noventa e quatro centavos), localizada no JAQUELINE.

3 - MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO

A obra de pavimentação do logradouro supracitado será executada com lajotas de concreto intertravadas, com canalização pluvial mista. Os serviços constarão de colocação de meio-fio; areia de base; assentamento de blocos; rejuntamento e compactação; bocas-de-lobo; conclusão da obra.

A pista de rolamento será de 6,76 m (seis metros e setenta e seis centímetros), e 1,62 m (um metro e sessenta e dois centímetros) de calçada para ambos os lados com meio-fio, para as ruas cuja pavimentação será executada com lajotas.

4- VALORIZAÇÃO DA OBRA

Conforme levantamentos efetuados pela Secretaria de Planejamento, em decorrência da obra os imóveis por ela alcançados tiveram uma valorização total de R\$ 120.582,75 (cento e vinte mil, quinhentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos), cujo detalhamento individualizado desta valorização está contida no Anexo I deste Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

5 – ORÇAMENTO DA OBRA

A obra teve como área total pavimentada 1.286,25 m² (mil, duzentos e oitenta e seis centímetros e vinte e cinco centímetros quadrados) do logradouro citado a um custo de 51,88 R\$/m² (cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos por metros quadrado), com o total orçado e executado de R\$ 66.734,53 (sessenta e seis mil, setecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e tres centavos).

6 – DESCRIÇÃO DOS VALORES DOS SERVIÇOS EXECUTADOS

Os valores das despesas dos serviços executados estão assim distribuídos:

Serviços Executados	Valor dos Serviços
Terraplanagem	R\$ 910,64
Pavimentação	R\$ 48.140,03
Drenagem	R\$ 6.014,89
Sinalização	R\$ 245,92
Calçadas	R\$ 11.423,05
Total dos Serviços Executados	R\$ 66.734,53

7- DO FATOR DE ABSORÇÃO

A cobrança da contribuição de melhorias será efetuada de forma rateada entre os proprietários dos imóveis beneficiados no valor de R\$ 14.594,84 (quatorze mil, quinhentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos) referente à proporção de 21,87% do custo total da obra que se refere o item 6.

8 - PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os valores da Contribuição de Melhoria devidos por cada um dos proprietários poderão ser pagos á vista com desconto de 10% conforme guias para pagamento a serem entregues aos proprietários das áreas beneficiadas pelas obras, ou ainda, na forma parcelada em até 12 (doze) vezes com acréscimo de 1% ao mês a partir da segunda parcela.

Os proprietários constantes do Anexo I do presente Edital, que não receberem as guias para quitação dos valores lançados dentro do prazo estabelecido, deverão procurar o Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h para retirada das mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
9 – DISPOSIÇÕES GERAIS

São partes integrantes deste Edital: Anexo I (relação dos imóveis abrangidos, respectivos contribuintes e valores a serem lançados), Anexo II (Laudo de Avaliação), Anexo III (Orçamento das Despesas para Execução da Obra).

E para que chegue ao conhecimento de todos, mandou expedir-se o presente edital que será devidamente publicado e afixado no mural da Prefeitura Municipal, podendo os proprietários das zonas beneficiadas pelas obras, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação do presente, oferecer impugnação a qualquer um dos elementos nele constantes, cabendo ao impugnante o ônus da prova.

A impugnação deverá ser dirigida à Administração Municipal através de petição fundamentada, devidamente protocolada, que servirá para o início do processo administrativo fiscal, na qual o proprietário poderá reclamar contra eventuais erros de localização, cálculos, custos da obra, e não terá efeito suspensivo da cobrança da Contribuição de Melhoria.

Caso os valores referentes ao presente Edital não sejam liquidados no seu vencimento, aplicar-se-á o disposto no artigo 188 do Código Tributário Municipal.

10 – DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital estará após sua publicação afixada para consulta no mural da Prefeitura Municipal, bem como, disponível no endereço eletrônico <http://www.icara.sc.gov.br>, onde, demais informações e dúvidas poderão ser obtidas pelo contribuinte junto ao Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 13 de Março de 2017.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
ARNALDO LODETTI JUNIOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO I

Tipo:Lajotas de Concreto

Obra: Rua Gabriel Stuck

Edital:

Comprimento da Obra (m):		132,94 m
Extensão pavimentada (m):		125,94 m
Área não pavimentada/testada lotes(m):	7,00 m	70,00 m2
Cruzamentos "+" (m²):	0 un	0,00 m2
Cruzamentos "T" (m²):	0 un	0,00 m2
Ponta de Rua / Ponte(m):	0,00 m	0,00 m2
Largura calçada(m):		1,50 m
Largura da rua(m):		12,00 m
Largura da Obra(m):		10,00 m
Área não pavimentada (m²):		70,00 m2
Área Testadas pavimentada (m²):		1.194,00 m2
Área cruzamento / Pontas de ruas /Pontes pavimentadas (m²):		92,75 m2
Área quadras+ cruzamento + Pontes pavim.(m²):	R\$	1.286,75

Orçamento Obra (R\$):	R\$	66.734,53
Fator de Absorção		21,87%
Custo total contribuintes (R\$):	R\$	14.594,84
Valorização Imobiliária:		23,20%
Custo da Pavimentação (R\$/m²):	R\$	53,65
Custo da Pav. pago/contribuinte (R\$/m²):	R\$	11,73
Valor m² terreno/face:	R\$	100,16

Seq.	CAD. IMOV.	CAD. CONT.	CONTRIBUINTE	NUM.	Lado	QUADRA	LOTE	AREA TOTAL (m²)	TESTADA (m²)	fh	VALOR VENAL (R\$)	AREA CONTR. (m²)	AREA CORRIG. (m²)	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRI. CORRIG. (R\$)
1	11874	6444	PEDRO TIBINCOSKI		A	707	2	405	15,12	1,00	40.577,82	75,60	78,84	944,50	9.414,05	944,50
2	11876	37962	ANTONIO DE SOUZA GOULART		A	707	4	379	15,00	1,00	37.960,64	75,00	78,21	937,01	8.806,87	937,01
3	11878	11878	DONATO NUNES		A	707	6	357	17,37	1,00	35.800,19	86,85	90,57	1.085,06	8.305,64	1.085,06
4	11880	11898	PEDRA CASMIRSIKI		A	708	2	388	16,00	1,00	38.872,10	80,00	83,42	999,48	9.018,33	999,48
5	11882	11898	PEDRA CASMIRSIKI		A	708	4	373	16,40	1,00	37.395,74	82,00	85,51	1.024,46	8.675,81	1.024,46
6	11884	8282	MANOEL ANTONIO DE SOUZA		A	708	6	373	16,40	1,00	37.395,74	82,00	85,51	1.024,46	8.675,81	1.024,46
7	11886	292319	LUCIANO CASAGRANDE		A	708	8	373	16,40	1,00	37.395,74	82,00	85,51	1.024,46	8.675,81	1.024,46
8	11888	11888	EURIDES VIEIRA DA ROSA		A	708	10	99	4,13	1,00	9.927,86	20,65	21,53	257,99	2.303,26	257,99
9	11890	11890	JUVENTINO CALEGARI		B	709	1	373	15,11	1,00	37.395,74	75,55	78,78	943,88	8.675,81	943,88
10	11892	311914	ELZA MARIA ZANELATO CECHINEL		B	709	3	373	15,11	1,00	37.395,74	75,55	78,78	943,88	8.675,81	943,88
11	11894	11894	RENALDO VENTURA		B	709	5	373	18,77	1,00	37.395,74	93,85	97,87	1.172,51	8.675,81	1.172,51
12	11899	6657	ANTONIO CALEGARI DE MIGUEL		B	710	1	373	14,67	1,00	37.395,74	73,35	76,49	916,39	8.675,81	916,39
13	11897	619257	ANA ZELIA FELICIANO		B	710	3	373	15,06	1,00	37.359,68	75,30	78,52	940,76	8.667,45	940,76
14	11896	11896	ROGERIO FELISBINO		B	710	4	373	31,63	1,00	37.395,74	158,15	164,92	1.975,84	8.675,81	1.975,84
15		276988	PEDRINHA RAYSYK STUCK		B	RURAL		201	6,47	1,00	20.089,09	32,35	33,73	404,16	4.660,67	404,16
TOTAL								5.189,23	238,80		519.753,28	1.168,20	1.286,75	14.594,84	120.582,75	14.594,84



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA

OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação
Bairro Jaqueline
Içara - SC



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de estimar a valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação a serem realizadas em ruas não pavimentadas no perímetro urbano da cidade de Içara. 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.

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 pavimentados e não pavimentados. O estudo desta relação permite inferir uma valorização imobiliária a ser experimentada pelos imóveis localizados nos trechos que receberão a obra pública de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

pavimentação, conforme tratamento estatístico dos dados de uma pesquisa especialmente coletada para este fim.

4. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Pesquisa de dados de mercado:

Dado	Endereço	pav	loc	vu(R\$/m2)
1	José Inez	0	40	100,16
2	José Inez	0	40	89,29
3	Projetada	0	45	109,74
4	Projetada 5	0	45	102,46
5	Adão Stano	0	60	116,96
6	Dona Maria	0	60	140,31
7	Dona Maria	0	60	156,25
8	Dona Maria	0	60	158,73
9	Bertolino Dimas	0	70	188,55
10	Bertolino Dimas	0	70	150,75
11	Bertolino Dimas	0	70	181,82
12	José Bartockack	0	70	155,84
13	José Bartockack	0	70	142,86
14	30 de Dezembro	1	60	181,94
15	Luiz Zilli	1	70	215,49
16	Luiz Zilli	1	70	188,55
17	Luiz Zilli	1	70	177,78
18	Antonio Guglielmi	1	70	213,16

Tratamento Estatístico dos Dados:

Data de referência:

03/11/2011 9:32:10

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,927990
- Coeficiente de determinação: 0,861165
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,842654
- Fisher-Snedecor: 46,52
- Significância: 0,01

Não-Linear



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

- Coeficiente de determinação: 0,840631

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

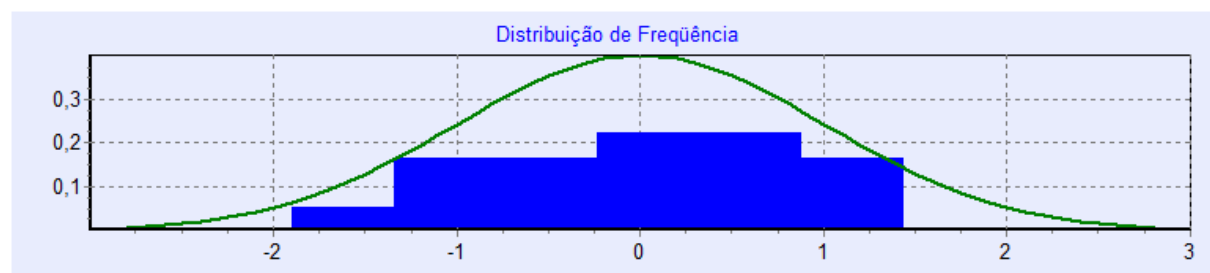
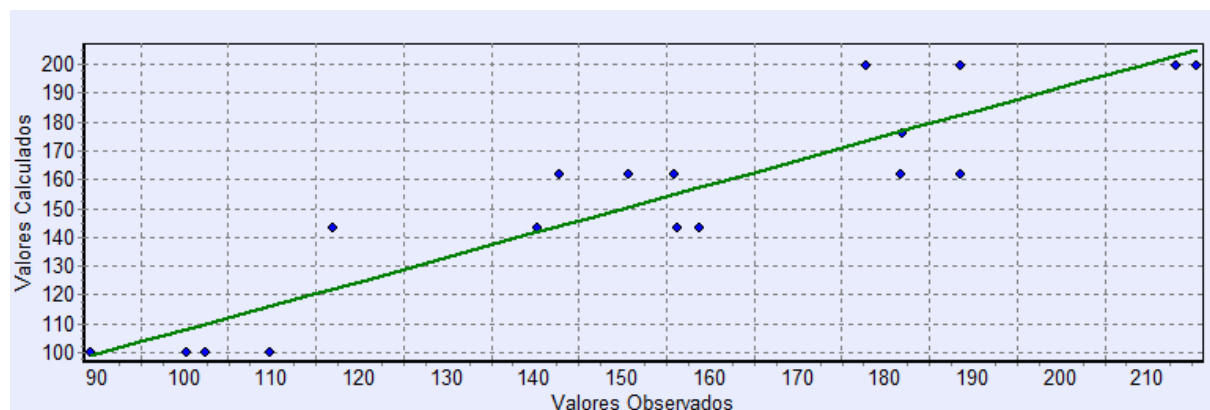
Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• pav	x	3,46 0,35	23,20 %	
• loc	$x^{-0,30}$	-6,99 0,01	4,04 %	
• vu	$\ln(y)$			

Equação de Regressão:

$$\ln(vu) = 7,719641649 + 0,2087812605 * pav - 9,41417825 * loc^{-0,30}$$

Gráficos:



Estimativa de Valorização Imobiliária (loc=50):

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação na Rua Adão Stano (loc = 50) foram utilizados os seguintes parâmetros, a serem aplicados nas variáveis na equação do modelo encontrado, para duas situações distintas, a saber:

Terrenos não pavimentados:

@loc (localização) = 50

@pav (pavimentação) = 0



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 126,51 / m ²
Valor Central	R\$ 121,16 / m ²
Limite Inferior	R\$ 116,03 / m ²

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 50

@pav (pavimentação) = 1

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 161,74 / m ²
Valor Central	R\$ 149,29 / m ²
Limite Inferior	R\$ 137,79 / m ²

Valorização imobiliária adotada:

Da mesma forma, pela análise dos dados pesquisados, a valorização imobiliária estimada para as obras de pavimentação da Rua Adão Stano é obtida pela razão entre os valores unitários médios de terrenos em ruas pavimentadas e de terrenos em ruas não pavimentadas, a saber R\$ 149,29/m² / R\$ 121,16/m², ou seja, **23,2% (vinte e três vírgula dois por cento)**.

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 III**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel (método evolutivo) e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno (método comparativo direto de dados de mercado), conforme planilhas de pontuação atingida que seguem em anexo a este relatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

5. 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);
- Fator de homogeneização (fh);
- Área a ser pavimentada por parcela (ap);
- Área corrigida: área privativa + parcela de rua (apc);
- Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM);
- Valorização imobiliária (V.I);
- Contribuição de Melhoria corrigida (CMC);
- Pagamento anual (pg/a=3%VV);
- Prazo para cobrança (PC).

6. 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:

6.1 – 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.

6.2 – FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH):

A coluna correspondente à homogeneização dos valores venais foi calculada de acordo com os fatores de correção estabelecidos no Código Tributário Municipal de Santa Cruz do Sul, a saber:

- Topografia em declive = 0,70;
- Esquina = 1,20;
- Profundidade = (PP/PE)^{1/2}

6.3 – PARCELA DE PAGAMENTO ANUAL (3%):



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

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.

7. FATOR DE ABSORÇÃO

De acordo com os resultados obtidos da planilha de cálculo de Contribuição de Melhoria o fator de absorção será definido com base no valor que igualar a coluna “Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM)” com a coluna “Contribuição de Melhoria corrigida (CMC)”; qual seja, a participação dos beneficiários das obras públicas de pavimentação das ruas localizadas nos bairros constantes da amostra.

8. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR

Cumprе salientar que as informações utilizadas na Planilha de Contribuição de Melhoria em anexa a este parecer, tais como: nº de inscrição no Cadastro Imobiliário, nome de proprietários, área e testada de cada imóvel, 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, envolvidas no processo de projeto e execução da pavimentação das ruas objetos deste estudo.

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: Planilha de cálculo da Contribuição de Melhoria;**
- ANEXO II: Croqui de localização dos imóveis beneficiados;**
- ANEXO III: Levantamento fotográfico da pesquisa;**
- ANEXO IV: Croqui de localização dos dados de pesquisa;**
- ANEXO V: Tabelas de Enquadramento;**

Porto Alegre, 03 de novembro de 2011.

LUIZ FERNANDO C. MÖLLER, M.Eng.
CREA / RS nº 27.359



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO V – 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 paradigma
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: 18 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	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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO III

Estado de Santa Catarina								
MUNICÍPIO DE IÇARA								
Rua: Gabriel Stuck			Tipo : Lajotas					
			Extensão a pav. : 125,94 m					
DATA: 15/03/2017			Extensão total: 132,94 m					
			Largura 7,00 m					
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
1			TERRAPLANAGEM					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	176,48	5,16	910,64	
			Sub-total					910,64
2			PAVIMENTAÇÃO					
2.1	72961	SINAPI	Regularização do Sub-leito 100% PN	m2	882,44	1,82	1.606,04	
2.2	52119	DEINFRA	Camada de areia 5 cm	m3	44,11	39,96	1.762,64	
2.2b			Reforço com Saibro 9 cm	m3	79,40	39,70	3.152,10	
2.3	73764/005	SINAPI	Lajotas 8 CM com mão de obra	m2	852,21	48,45	41.289,57	
2.4	74022/019	SINAPI	Laudo de ensaio de CBR	Unidade	2,000	64,94	129,88	
2.5			Laudo resistencia das lajotas	Unidade	1,000	199,80	199,80	
			Sub-total					48.140,03
3			DRENAGEM					
3.1	73962/013	SINAPI	Escavação de vala para galeria pluvial mat. Prim. Cat.	m3	-	4,97	-	
3.2	74006/001	SINAPI	Reaterro e apiloamento em camada de 20cm	m3	-	15,28	-	
3.3	7790 e 73879/001	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=30cm	m	-	34,97	-	
3.4	7785 e 73879/002	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=40cm	m	-	49,95	-	
3.5	7725 e 73897/004	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=60cm CA-01	m	-	-	-	
3.6	72967	SINAPI	Meio fio de concreto simples	m	251,88	23,88	6.014,89	
3.7	73950/001	SINAPI	Caixa coletora com boca de lobo	pç	-	674,33	-	
3.8	73950/001	SINAPI	Caixa de Passagem	pç	-	674,33	-	
3.9	5625	SINAPI	Concreto para envolver as travessias de ruas	m3	-	352,86	-	
			Sub-total					6.014,89
4			SINALIZAÇÃO					
4.1	81201	DEINFRA	Placa octogonal com L=25 cm - GT/GT	pç	-	149,85	-	
4.2	81201	DEINFRA	Placa de identificação	pç	-	149,85	-	
4.3	72943	SINAPI	Pintura de Ligação	m2			-	
4.4	72962	SINAPI	Camada de Concreto Asfáltico Usinado a Quente	t			-	
4.5	72947	SINAPI	Pintura de Faixa Horizontal com Tinta Acrilica Branca	m2	16,00	15,37	245,92	
			Sub-total					245,92
5			CALÇADAS					
5.1	5622	SINAPI	Regularização e compactação do terreno	m2	353,94	2,60	920,24	
5.2	74249/001	SINAPI	Lastro de brita	m2	353,94	3,50	1.238,79	
5.3	73892/001	SINAPI	Calçada em concreto espessura = 6,0 cm	m2	353,94	27,97	9.264,01	
			Sub-total					11.423,05
			TOTAL					67.370,22



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA
08/2016 REFERENTE A LEI Nº 3873, DE 08 DE JULHO DE 2016

O Prefeito Municipal de Içara Sr. Murialdo Canto Gastaldon e o Secretário Municipal de Planejamento e Controle Sr. Arnaldo Lodetti Júnior, no exercício de suas atribuições e nos termos do que preceitua os artigos 5º a 9º da Lei Complementar 45 de 28 de dezembro de 2010 e Lei Nº 3873, de 08 de Julho de 2016, divulgam o presente Edital, demonstrando os custos da obra, bem como, da valorização dos imóveis beneficiados com os melhoramentos, com fins de lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria aos contribuintes da rua abaixo transcrita, para ressarcimento ao erário municipal dos valores despendidos relativos à obra pública de pavimentação de lajota realizada no exercício de 2014 com os itens a seguir relacionados:

1- NATUREZA DA OBRA

Pavimentação por lajotamento através do Programa de Aceleração do Crescimento-PAC do Governo Federal.

2 - DO LOCAL BENEFICIADO PELAS OBRAS

Rua São José operário, trecho compreendido da Rua Édio Dorício da Silva até a Rua São Francisco de Assis, com extensão de 224,20 (duzentos e vinte e quatro metros e vinte centímetros), localizada no Liri.

3 - MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO

A obra de pavimentação do logradouro supracitado será executada com lajotas de concreto intertravadas, com canalização pluvial mista. Os serviços constarão de colocação de meio-fio; areia de base; assentamento de blocos; rejuntamento e compactação; bocas-de-lobo; conclusão da obra.

A pista de rolamento será de 6,76 m (seis metros e setenta e seis centímetros), e 1,62 m (um metro e sessenta e dois centímetros) de calçada para ambos os lados com meio-fio, para as ruas cuja pavimentação será executada com lajotas.

4- VALORIZAÇÃO DA OBRA

Conforme levantamentos efetuados pela Secretaria de Planejamento, em decorrência da obra os imóveis por ela alcançados tiveram uma valorização total de R\$ 181.646,66 (cento e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), cujo detalhamento individualizado desta valorização está contida no Anexo I deste Edital.

5 – ORÇAMENTO DA OBRA

A obra teve como área total pavimentada 2.242,00 m² (dois mil, duzentos e quarenta e dois metros quadrados) do logradouro citado a um custo de 60,61 R\$/m² (sessenta reais e sessenta e um centavos por metro quadrado), com o total orçado e executado de R\$ 135.885,75 (cento e trinta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

6 – DESCRIÇÃO DOS VALORES DOS SERVIÇOS EXECUTADOS

Os valores das despesas dos serviços executados estão assim distribuídos:

Serviços Executados	Valor dos Serviços
Terraplanagem	R\$ 1.626,28
Pavimentação	R\$ 83.356,72
Drenagem	R\$ 26.526,65
Sinalização	R\$ 4.501,26
Calçadas	R\$ 19.874,84
Total dos Serviços Executados	R\$ 135.885,75

7- DO FATOR DE ABSORÇÃO

A cobrança da contribuição de melhorias será efetuada de forma rateada entre os proprietários dos imóveis beneficiados no valor de R\$ 29.718,21 (vinte e nove mil, setecentos e dezoito reais e vinte e um centavos) referente à proporção de 21,87% do custo total da obra que se refere o item 6.

8 - PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os valores da Contribuição de Melhoria devidos por cada um dos proprietários poderão ser pagos á vista com desconto de 10% conforme guias para pagamento a serem entregues aos proprietários das áreas beneficiadas pelas obras, ou ainda, na forma parcelada em até 12 (doze) vezes com acréscimo de 1% ao mês a partir da segunda parcela.

Os proprietários constantes do Anexo I do presente Edital, que não receberem as guias para quitação dos valores lançados dentro do prazo estabelecido, deverão procurar o Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h para retirada das mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

9 – DISPOSIÇÕES GERAIS

São partes integrantes deste Edital: Anexo I (relação dos imóveis abrangidos, respectivos contribuintes e valores a serem lançados), Anexo II (Laudo de Avaliação), Anexo III (Orçamento das Despesas para Execução da Obra).

E para que chegue ao conhecimento de todos, mandou expedir-se o presente edital que será devidamente publicado e afixado no mural da Prefeitura Municipal, podendo os proprietários das zonas beneficiadas pelas obras, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de publicação do presente, oferecer impugnação a qualquer um dos elementos nele constantes, cabendo ao impugnante o ônus da prova.

A impugnação deverá ser dirigida à Administração Municipal através de petição fundamentada, devidamente protocolada, que servirá para o início do processo administrativo fiscal, na qual o proprietário poderá reclamar contra eventuais erros de localização, cálculos, custos da obra, e não terá efeito suspensivo da cobrança da Contribuição de Melhoria.

Caso os valores referentes ao presente Edital não sejam liquidados no seu vencimento, aplicar-se-á o disposto no artigo 188 do Código Tributário Municipal.

10 – DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital estará após sua publicação afixada para consulta no mural da Prefeitura Municipal, bem como, disponível no endereço eletrônico Departamento de Contribuição de Melhoria desta Prefeitura sito na Praça Presidente João Goulart, 120 - Centro, no horário das 07:00 h às 13:00 h de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 13 de Março de 2017.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE
ARNALDO LODETTI JUNIOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO I

Tipo:Lajotas de Concreto

Obra: Rua São José Operário

Edital:

Comprimento da Obra (m):	224,20 m
Extensão pavimentada (m):	224,20 m
Área não pavimentada/testada lotes(m):	0,00 m 0,00 m2
Cruzamentos " + " (m²):	0 un 0,00 m2
Cruzamentos " T " (m²):	0 un 0,00 m2
Ponta de Rua / Ponte(m):	2,00 m 10,00 m2
Largura calçada(m):	1,50 m
Largura da rua(m):	12,00 m
Largura da Obra(m):	10,00 m
Área não pavimentada (m²):	72,00 m2
Área Testadas pavimentada (m²):	2.049,00 m2
Área cruzamento / Pontas de ruas /Pontes pavimentadas (m²):	193,00 m2
Área quadras+ cruzamento + Pontes pavim (m²):	RS 2.242,00

Orçamento Obra (R\$):	RS 135.885,75
Fator de Absorção	21,87%
Custo total contribuintes (R\$):	RS 29.718,21
Valorização Imobiliária:	12,92%
Custo da Pavimentação (R\$/m²):	RS 60,61
Custo da Pav. pago/contribuinte (R\$/m²):	RS 13,26
Valor m² terreno/face:	RS 177,78

Seq.	CAD. IMOV.	CAD. CONT.	CONTRIBUINTE	NUM.	Lado	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m²)	TESTADA (m²)	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m²)	ÁREA CORRIG. (m²)	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTR. CORRIG. (R\$)
1	38567	279751	ROILLER NAZARIO MENDES		B	17	1	405	15,00	1,00	72.024,01	75,00	82,32	1.127,40	9.305,50	1.127,40
2	38568	279751	ROILLER NAZARIO MENDES		B	17	3	379	13,28	1,00	67.378,62	66,40	72,88	998,12	8.705,32	998,12
3	38569	3492	MARILEIA SPERLING		B	17	5	357	13,11	1,00	63.543,91	65,55	71,95	985,35	8.209,87	985,35
4	38570	282600	EVANOR TEIXEIRA FERNANDES		B	17	7	388	13,11	1,00	68.996,42	65,55	71,95	985,35	8.914,34	985,35
5		7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	17	9	438	14,60	1,00	77.867,64	73,00	80,13	1.097,33	10.060,50	1.097,33
6		7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	17	11	438	14,60	1,00	77.867,64	73,00	80,13	1.097,33	10.060,50	1.097,33
7	10713	41162	SILVIO CECHINEL FILHO		B	6	1	373	30,00	1,00	66.375,94	150,00	164,64	2.254,80	8.575,77	2.254,80
8	10712	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		B	6	2	373	30,00	1,00	66.375,94	150,00	164,64	2.254,80	8.575,77	2.254,80
9	41705	280996	LINDAMAR DOS SANTOS RIZZIERI		B	18	1	373	30,00	1,00	66.375,94	150,00	164,64	2.254,80	8.575,77	2.254,80
10	41675	9543	FERNANDO CESAR FERNANDES		B	18	4	373	24,00	1,00	66.375,94	120,00	131,71	1.803,81	8.575,77	1.803,81
11	10716	7584	PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARA		A	5	9	373	30,00	1,00	66.375,94	150,00	164,64	2.254,80	8.575,77	2.254,80
12	10714	10714	LINDAURA AMADEU JOAO		A	5	12	373	30,00	1,00	66.375,94	150,00	164,64	2.254,80	8.575,77	2.254,80
13	10681	10681	ARGEMIRO MENDES		A	10	11	373	30,00	1,00	66.311,94	150,00	164,64	2.254,80	8.567,50	2.254,80
14	32106	41720	ARGEMIRO MENDES		A	10	12	373	24,00	1,00	66.375,94	120,00	131,71	1.803,81	8.575,77	1.803,81
15	32120	10712	IVO TIBINCOSKI		A	14	10	373	13,50	1,00	66.311,94	67,50	74,09	1.014,66	8.567,50	1.014,66
16	32118	32118	JONAS DA SILVA MONTEGUTE		A	14	8	373	13,50	1,00	66.311,94	67,50	74,09	1.014,66	8.567,50	1.014,66
17	32116	283266	CLARISSA LOPES FERREIRA		A	14	6	373	13,50	1,00	66.311,94	67,50	74,09	1.014,66	8.567,50	1.014,66
18	32114	38186	EDENIR UGIONI ZATA		A	14	4	466	13,66	1,00	82.756,59	68,30	74,97	1.026,68	10.692,15	1.026,68
19	32112	38186	EDENIR UGIONI ZATA		A	14	2	465	13,65	1,00	82.721,03	68,25	74,91	1.026,93	10.687,56	1.026,93
20	32122	39569	VICENTE MIGUEL CORREA		A	14	12	466	15,89	1,00	82.898,81	79,45	87,21	1.194,29	10.710,53	1.194,29
	TOTAL							7.908,28	392,00		1.405.934,02	1.977,00	2.242,00	29.718,21	181.646,66	29.718,21



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA

**OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação
Bairros Nossa Senhora de Fátima, Liri e Esplanada
Içara - SC**



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de estimar a valorização imobiliária decorrente das obras públicas de pavimentação a ser realizada em ruas não pavimentadas nos bairros Nossa Senhora de Fátima, Liri e Esplanada, na cidade de Içara. 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.

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-socio-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 pavimentados e não pavimentados. 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 de uma pesquisa especialmente coletada para este fim.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

4. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Pesquisa de dados de mercado:

Dado	Endereço	pav	loc	vu(R\$/m2)
1	Rua 1	0	150	165,23
2	Rua 2	0	150	170,80
3	Santos Dumont	0	160	181,59
4	Santos Dumont	0	160	160,18
5	Santos Dumont	0	160	160,18
6	Olavo Bilac	0	160	156,14
7	Agenor M. Lima	0	170	177,60
8	Antonio Frasseto	0	180	207,18
9	Atílio Daminelli	1	170	213,78
10	Atílio Daminelli	1	170	207,91
11	Jair Zanette	1	190	204,08
12	Manoel José Cardoso	0	160	151,19
13	Manoel José Cardoso	0	170	160,71
14	Projetada	0	150	159,87
15	Simao Tibincoski	0	180	192,50
16	Simao Tibincoski	0	170	177,78
17	Édio D. da Silva	0	170	177,11
18	Tanara M. Oliveira	0	170	179,49
19	Tanara M. Oliveira	0	170	170,26
20	Alexandre Ivo Moreira	1	170	208,99
21	Alexandre Ivo Moreira	1	170	184,07

Tratamento Estatístico dos Dados:

Data de referência:

23/09/2013 10:26:21

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 21
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,820419
- Coeficiente de determinação: 0,673087
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,636764
- Fisher-Snedecor: 18,53
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,673087



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

Normalidade dos resíduos

- 61% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

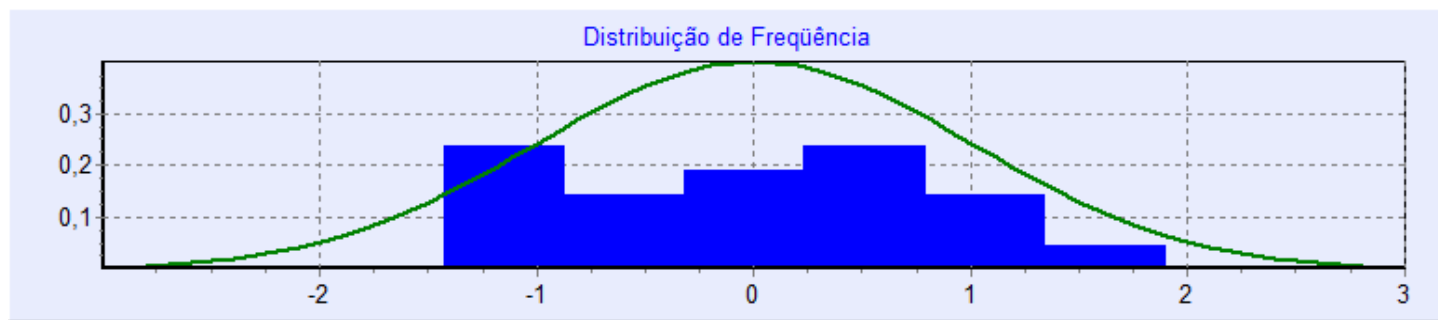
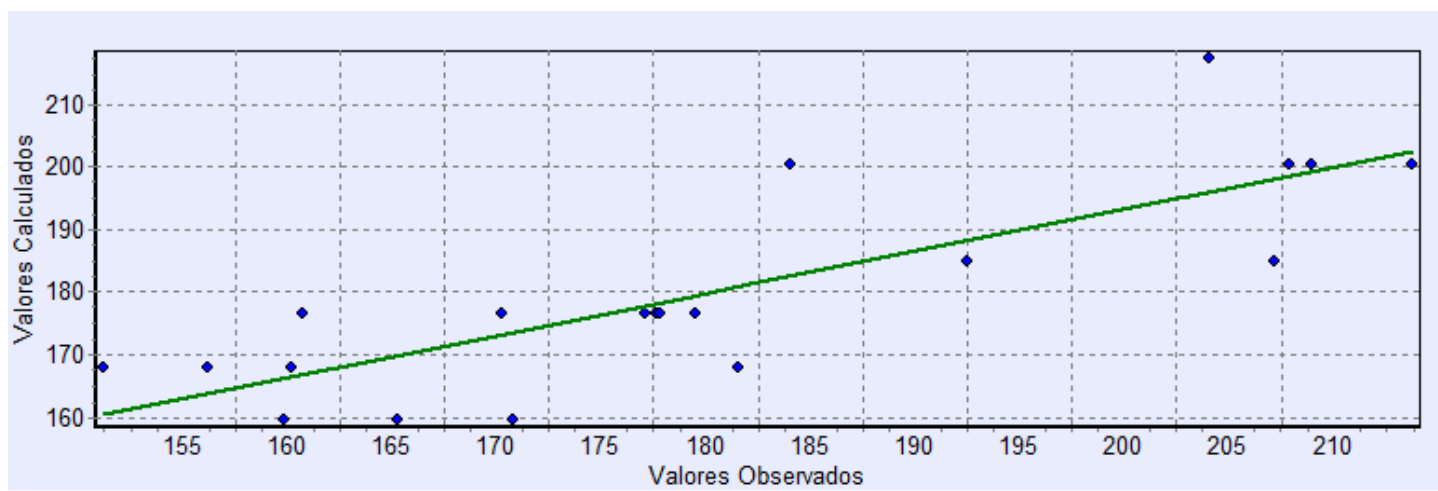
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• pav	x	3,61	0,20	13,80 %
• loc	x	2,97	0,81	1,89 %
• valun	y			

$$\text{valun} = 32,78442013 + 23,89142232 * \text{pav} + 0,845345733 * \text{loc}$$

Equação de Regressão:

$$\text{valun} = 32,78442013 + 23,89142232 * \text{pav} + 0,845345733 * \text{loc}$$

Gráficos:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

Estimativa de Valorização Imobiliária (loc = 180):

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação nos bairros Nossa Senhora de Fátima, Liri e Esplana (loc médio = 180) foram utilizados os seguintes parâmetros, a serem aplicados nas variáveis na equação do modelo encontrado, para duas situações distintas, a saber:

Terrenos não pavimentados:

@loc (localização) = 180

@pav (pavimentação) = 0

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 192,03 / m ²
Valor Central	R\$ 184,95 / m ²
Limite Inferior	R\$ 177,86 / m ²

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 180

@pav (pavimentação) = 1

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 216,20 / m ²
Valor Central	R\$ 208,84 / m ²
Limite Inferior	R\$ 201,48 / m ²

Valorização imobiliária adotada:

Da mesma forma, pela análise dos dados pesquisados, a valorização imobiliária estimada para as obras de pavimentação nos bairros Nossa Senhora de Fátima, Liri e Esplanada é obtida pela razão entre os valores unitários médios de terrenos em ruas pavimentadas e de terrenos em ruas não pavimentadas, a saber R\$ 208,84/m² / R\$ 184,95 , ou seja, **12,92% (doze vírgula noventa e dois por cento)**.

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”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel (método evolutivo) e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno (método comparativo direto de dados de mercado), conforme planilhas de pontuação atingida que seguem em anexo a este relatório.

5. 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 (n^o.);
- Área do terreno (AT);
- Testada do terreno (test.);
- Valor unitário (R\$/m²) da face de quadra (FQ);
- Fator de homogeneização (fh);
- Área a ser pavimentada por parcela (ap);
- Área corrigida: área privativa + parcela de rua (apc);
- Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM);
- Valorização imobiliária (V.I);
- Contribuição de Melhoria corrigida (CMC);
- Pagamento anual (pg/a=3%VV);
- Prazo para cobrança (PC).

6. 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:

6.1 – 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.

6.2 – FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO (FH):

A coluna correspondente à homogeneização dos valores venais foi calculada de acordo com os fatores de correção estabelecidos no Código Tributário Municipal de Içara, a saber:

Topografia em declive = 0,70;

Esquina = 1,20;

Profundidade = (PP/PE)^{1/2}



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

6.3 – PARCELA DE PAGAMENTO ANUAL MÁXIMA (3%):

A parcela anual máxima 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.

7. FATOR DE ABSORÇÃO

De acordo com os resultados obtidos da planilha de cálculo de Contribuição de Melhoria o fator de absorção será definido com base no valor que igualar a coluna “Contribuição de Melhoria pelo custo da obra (CM)” com a coluna “Contribuição de Melhoria corrigida (CMC)”; qual seja, a participação dos beneficiários das obras públicas de pavimentação das ruas localizadas nos bairros constantes da amostra.

8. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR

Cumprе salientar que as informações utilizadas na Planilha de Contribuição de Melhoria em anexa a este parecer, tais como: nº de inscrição no Cadastro Imobiliário, nome de proprietários, área e testada de cada imóvel, 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 Içara, envolvidas no processo de projeto e execução da pavimentação das ruas objetos deste estudo.

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: Planilha de cálculo da Contribuição de Melhoria;**
- ANEXO II: Croqui de localização dos imóveis beneficiados;**
- ANEXO III: Levantamento fotográfico da pesquisa;**
- ANEXO IV: Croqui de localização dos dados de pesquisa;**
- ANEXO V: Tabelas de Enquadramento;**

.

Porto Alegre, 23 de setembro de 2013.

LUIZ FERNANDO C. MÖLLER, M.Eng.
CREA / RS nº 27.359



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO V – 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 paradigma
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: 17 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	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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE

ANEXO III

Estado de Santa Catarina								
MUNICÍPIO DE IÇARA								
Rua:		São José Operário			Tipo :		Lajotas	
					Extensão a pav. :		224,20 m	
					Extensão total:		224,20 m	
DATA: 14/03/2017					Largura		7,00 m	
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
1			TERRAPLANAGEM					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	314,56	5,17	1.626,28	
			Sub-total			-		1.626,28
2			PAVIMENTAÇÃO					
2.1	72961	SINAPI	Regularização do Sub-leito 100% PN	m2	1.572,84	1,82	2.862,57	
2.2	52119	DEINFRA	Camada de areia	m3	157,28	40,00	6.291,20	
2.3	73764/005	SINAPI	Lajotas 8 CM com mão de obra	m2	1.519,03	48,50	73.672,96	
2.4	74022/019	SINAPI	Laudo de ensaio de CBR	Unidade	2,000	65,00	130,00	
2.5			Laudos de resistência das lajotas	Unidade	2,000	200,00	400,00	
			Sub-total			-		83.356,72
3			DRENAGEM					
3.1	73962/013	SINAPI	Escavação de vala para galeria pluvial mat. Prim. Cat.	m3	135,36	4,97	672,74	
3.2	74006/001	SINAPI	Reaterro e apiloamento em camada de 20cm	m3	111,12	15,30	1.700,14	
3.3	7790 e 73879/001	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=30cm	m	24,00	35,00	840,00	
3.4	7785 e 73879/002	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=40cm	m	120,00	50,00	6.000,00	
3.5	7725 e 73897/004	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=60cm CA-01	m	-	100,00	-	
3.6	72967	SINAPI	Meio fio de concreto simples	m	448,40	23,90	10.716,76	
3.7	73950/001	SINAPI	Caixa coletora com boca de lobo	pç	6,00	675,00	4.050,00	
3.8	73950/001	SINAPI	Caixa de Passagem	pç	1,00	675,00	675,00	
3.9	5625	SINAPI	Concreto para envelopar as travessias de ruas	m3	5,30	353,21	1.872,01	
			Sub-total			-		26.526,65
4			SINALIZAÇÃO					
4.1	81201	DEINFRA	Placa octogonal com L=25 cm - GT/GT	pç	6,00	150,00	900,00	
4.2	81201	DEINFRA	Placa de identificação	pç	4,00	150,00	600,00	
4.3	72943	SINAPI	Pintura de Ligação	m2	101,40	1,20	121,68	
4.4	72962	SINAPI	Camada de Concreto Asfáltico Usinado a Quente	t	10,14	211,13	2.140,86	
4.5	72947	SINAPI	Pintura de Faixa Horizontal com Tinta Acrilica Branca	m2	48,00	15,39	738,72	
			Sub-total			-		4.501,26
5			CALÇADAS					
5.1	5622	SINAPI	Regularização e compactação do terreno	m2	582,84	2,60	1.515,38	
5.2	74249/001	SINAPI	Lastro de brita	m2	582,84	3,50	2.039,94	
5.3	73892/001	SINAPI	Calçada em concreto espessura = 6,0 cm	m2	582,84	28,00	16.319,52	
			Sub-total					19.874,84
			TOTAL					135.885,75