



# INFORMATIVO MUNICIPAL

BOLETIM ELETRÔNICO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE IÇARA Nº 104 – PUBLICADO EM 28 DE NOVEMBRO DE 2016.

EDIÇÃO ESPECIAL III - NOVEMBRO DE 2016

## EDITAIS DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

### EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA 02/2016 REFERENTE A LEI Nº 3875, 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 3875, 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 Ezio Lima**, trecho compreendido da Avenida Manoel Gregório Pacheco e Rua Waldemar S. Bitencourt, com extensão de 245,77 (duzentos e quarenta e cinco metros e setenta e sete centímetros), localizada no Jardim Elizabete.

#### 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\$ 155.549,41 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e um centavos), cujo detalhamento individualizado desta valorização está contida no Anexo I deste Edital.

#### 5 – ORÇAMENTO DA OBRA

A obra teve como área total pavimentada 2.457,70 m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e cinquenta e sete metros e setenta centímetros quadrados) do logradouro citado a um custo de 63,29 R\$/m<sup>2</sup> (sessenta e três reais e vinte e nove centavos por metro quadrado), com o total orçado e executado de R\$ 155.549,41 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e um 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\$ 1.780,50
Pavimentação	R\$ 91.206,60
Drenagem	R\$ 35.901,66
Sinalização	R\$ 3.050,84
Calçadas	R\$ 23.609,82
<b>Total dos Serviços Executados</b>	<b>R\$ 155.549,41</b>

#### 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\$ 34.018,66 (trinta e quatro mil, dezoito reais e sessenta e seis 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 à 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 SC 445, Km 03, Bairro Liri, no horário das 08:00 h às 17:00 h para retirada das mesmas.

#### 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 Fiscalização de Tributos no horário de 08 as 17:00 hs de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 18 de Novembro de 2016.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE - ARNALDO LODETTI JUNIOR

## ANEXO I

Obra: Ézio Lima

Tipo: Lajotas de Concreto

Edital: 02/2016

Comprimento/Sem Entroncamento (m): 231,77

Largura (m): 10,00

Área pavimentada (m²): 2.317,70

Área pavim.+ cruzamento (m²): 2.457,70

Custo da Pavimentação (R\$/m²): 63,29

Orçamento Obra (R\$): 155.549,41

Fator de Absorção 21,87%

Custo total contribuintes (R\$): 34.018,66

Valorização Imobiliária: 13,77%

Custo da Pav. pago/contribuinte (R\$/m²): 13,84

Valor m² terreno/face: 162,00

CAD. IMOV.	CAD. CONT.	CONTRIBUINTE	NÚMERO	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m²)	TESTAD A (m²)	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m²)	ÁREA CORRIG. (m²)	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRIB. CORRIG. (R\$)
62561	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	11	433,59	16,06	1,00	70.241,58	80,30	85,15	1.178,62	9.672,27	1.178,62
62559	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	9	429,30	15,90	1,00	69.546,60	79,50	84,30	1.166,88	9.576,57	1.166,88
62557	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	7	429,30	15,90	1,00	69.546,60	79,50	84,30	1.166,88	9.576,57	1.166,88
62555	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	5	429,30	15,90	1,00	69.546,60	79,50	84,30	1.166,88	9.576,57	1.166,88
62553	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	3	429,30	15,90	1,00	69.546,60	79,50	84,30	1.166,88	9.576,57	1.166,88
62551	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		1	1	395,89	15,00	1,00	64.134,18	75,00	79,53	1.100,83	8.831,28	1.100,83
62583	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	15	385,98	15,08	1,00	62.528,76	75,40	79,95	1.106,70	8.610,21	1.106,70
62581	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	13	394,23	15,00	1,00	63.865,26	75,00	79,53	1.100,83	8.794,25	1.100,83
62579	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	11	393,13	15,00	1,00	63.687,06	75,00	79,53	1.100,83	8.769,71	1.100,83
62577	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	9	392,03	15,00	1,00	63.508,86	75,00	79,53	1.100,83	8.745,17	1.100,83
62575	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	7	390,93	15,00	1,00	63.330,66	75,00	79,53	1.100,83	8.720,63	1.100,83
62573	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	5	389,83	15,00	1,00	63.152,46	75,00	79,53	1.100,83	8.696,09	1.100,83
62571	24181	IZABEL CAROLINA COLONETTI		3	3	388,73	15,00	1,00	62.974,26	75,00	79,53	1.100,83	8.671,56	1.100,83
62569	24181	WAEEL MUSTAPHA SALEH		3	1	378,65	15,00	1,00	61.341,30	75,00	79,53	1.100,83	8.446,70	1.100,83
10912	10912	CAULINO ANTONIO INACIO		D	2	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10914	19658	JOSE BORGES		D	4	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10916	19658	JOSE BORGES		D	6	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10918	19658	JOSE BORGES		D	8	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10920	297177	MARIA ANTONIO DE LIMA		D	10	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10922	9922	BERNARDETE MARTINELLI DE SOUZA		D	12	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10924	274749	MARIA MAXIMIANO ZABOT		D	14	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10926	10926	ARCANGELO ADEMIR KLIMA		D	16	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10928	45241	SERGIO DAGOSTIM		E	2	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10930	45241	SERGIO DAGOSTIM		E	4	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10931	45241	SERGIO DAGOSTIM		E	6	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10933	625388	CONCEIÇÃO APARECIDA SABINO		E	8	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10935	10935	LEOTERIO DAMIAM PREVE		E	10	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10937	10935	LEOTERIO DAMIAM PREVE		E	12	375,00	15,00	1,00	60.750,00	75,00	79,53	1.100,83	8.365,28	1.100,83
10937	10935	LEOTERIO DAMIAM PREVE		E	12	375,00	15,20	1,00	60.750,00	76,00	80,59	1.115,51	8.365,28	1.115,51
10939	28781	ADEMIR LUCAS DA SILVA		E	14	611,00	23,60	1,00	98.982,00	118,00	125,13	1.731,98	13.629,82	1.731,98
<b>TOTAL</b>						<b>11.896,19</b>	<b>463,54</b>		<b>1.927.182,78</b>	<b>2.317,70</b>	<b>2.457,70</b>	<b>34.018,66</b>	<b>265.373,07</b>	<b>34.018,66</b>

## ANEXO II

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA**

**OBJETO: Valorização Imobiliária decorrente de pavimentação  
Bairro Jardim Elizabete, Primeiro de Maio e Sede  
Içara - SC**

## 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 Bairro Jardim Elizabete, Primeiro de Maio e Sede 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-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 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	Djalma Escravaco	0	120	382,65
2	Ângelo Lodetti	1	100	350,40
3	Waldemar S. Bittencourt	1	80	241,55
4	Presidente João Goulart	1	80	263,16
5	Giacomo Casagrande	1	85	236,56
6	José Dal Toé	1	85	258,06
7	Antonio Colonetti	0	90	230,77
8	Antonio Colonetti	0	90	256,41
9	Presidente João Goulart	1	100	322,23
10	Presidente João Goulart	1	100	322,18
11	Presidente João Goulart	1	100	272,02

12	Antonio Colonetti	0	70	179,89
13	Antonio Colonetti	0	70	179,75
14	Antonio Colonetti	0	60	166,67
15	Ézio Lima	1	70	194,44
16	Ézio Lima	1	70	220,69
17	Ézio Lima	1	70	220,69
18	Ézio Lima	1	70	220,69

**Tratamento Estatístico dos Dados:****Data de referência:**

15/12/2011 10:35:19

**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: 0,960329
- Coeficiente de determinação: 0,922231
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,911862
- Fisher-Snedecor: 88,94
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,913413

**Normalidade dos resíduos**

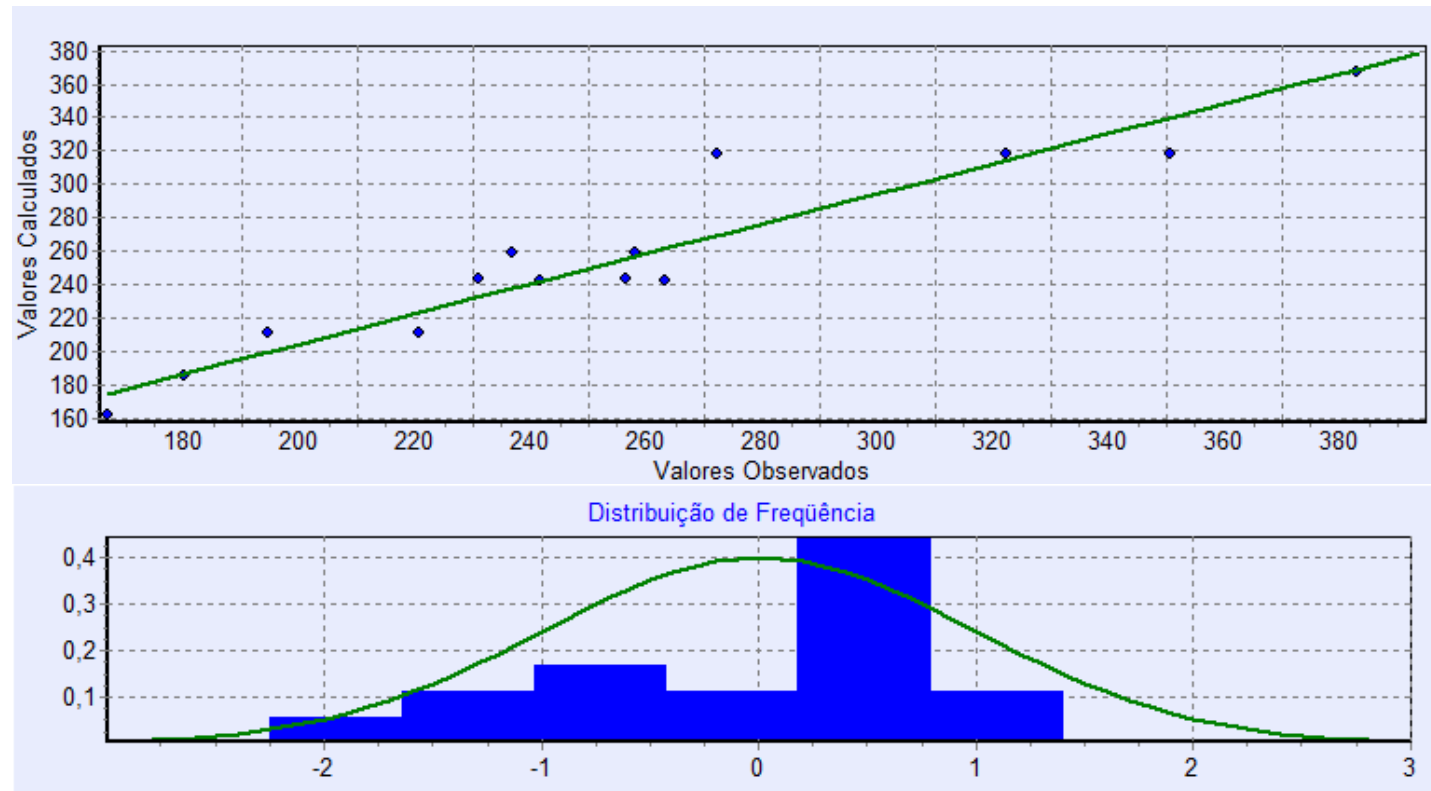
- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•pav	x	3,72	0,21	13,80 %
•loc	x	12,71	0,01	8,53 %
•vu	ln(y)			

**Equação de Regressão:**

$$\ln(vu) = 4,268608191 + 0,1289992957 * pav + 0,01364719843 * loc$$
**Gráficos:**

**Estimativa de Valorização Imobiliária (loc=50):**

Para estimar a valorização imobiliária decorrente de obra pública de pavimentação no bairro Jardim Elizabete, Raichaski e Sede (loc médio = 80) 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) = 80

@pav (pavimentação) = 0

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 220,05 / m <sup>2</sup>
Valor Central	R\$ 211,78 / m <sup>2</sup>
Limite Inferior	R\$ 203,82 / m <sup>2</sup>

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 80

@pav (pavimentação) = 1

Intervalo de confiança:

Limite Superior	R\$ 247,61 / m <sup>2</sup>
Valor Central	R\$ 240,95 / m <sup>2</sup>
Limite Inferior	R\$ 234,40 / m <sup>2</sup>

**Valorização imobiliária adotada:**

Da mesma forma, pela análise dos dados pesquisados, a valorização imobiliária estimada para as obras de pavimentação no Bairro Jardim Elizabete, Raichaski e Sede é obtida pela razão entre os valores unitários médios de terrenos em ruas pavimentadas e de terrenos em ruas não pavimentadas, a saber R\$ 240,95/m<sup>2</sup> / R\$ 211,78 , ou seja, **13,77% (treze vírgula setenta e sete 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.

**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\$/m<sup>2</sup>) 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 =  $(PP/PE)^{1/2}$

**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**

Cumprido 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, 15 de dezembro de 2011.

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

#### 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%

## ANEXO III

Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE IÇARA								
Rua: <b>Ézio Lima</b>			Tipo : <b>Lajotas</b>					
DATA: 28/02/2011			Extensão a pav. : <b>245,75 m</b>					
			Extensão total: <b>245,75 m</b>					
			Largura <b>7,00 m</b>					
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
<b>1</b>			<b>TERRAPLANAGEM</b>					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	344,39	5,16	1.777,05	
			<b>Sub-total</b>					<b>1.777,05</b>
<b>2</b>			<b>PAVIMENTAÇÃO</b>					
2.1	72961	SINAPI	Regularização do Sub-leito 100% PN	m2	1.721,97	1,82	3.133,99	
2.2	52119	DEINFRA	Camada de areia 5 cm	m3	86,09	39,96	3.440,16	
2.2b			Reforço com Saibro 6 cm	m3	103,31	39,70	4.101,33	
2.3	73764/005	SINAPI	Lajotas 8 CM com mão de obra	m2	1.662,99	48,45	80.571,87	
2.4	74022/019	SINAPI	Laudo de ensaio de CBR	Unidade	4,000	64,94	259,76	
2.5			Laudo resistencia das lajotas	Unidade	2,000	199,80	399,60	
			<b>Sub-total</b>					<b>91.906,69</b>
<b>3</b>			<b>DRENAGEM</b>					
3.1	73962/013	SINAPI	Escavação de vala para galeria pluvial mat. Prim. Cat.	m3	206,40	4,97	1.025,81	
3.2	74006/001	SINAPI	Reaterro e apiloamento em camada de 20cm	m3	169,60	15,28	2.591,49	
3.3	7790 e 73879/001	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=30cm	m	40,00	34,97	1.398,80	
3.4	7785 e 73879/002	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=40cm	m	180,00	49,95	8.991,00	
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	491,50	23,88	11.737,02	
3.7	73950/001	SINAPI	Caixa coletora com boca de lobo	pç	10,00	674,33	6.743,30	
3.8	73950/001	SINAPI	Caixa de Passagem	pç	1,00	674,33	674,33	
3.9	5625	SINAPI	Concreto para envelopar as travessias de ruas	m3	7,67	352,86	2.706,44	
			<b>Sub-total</b>					<b>35.868,18</b>
<b>4</b>			<b>SINALIZAÇÃO</b>					
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			-	
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	32,00	15,37	491,84	
			<b>Sub-total</b>					<b>1.540,79</b>
<b>5</b>			<b>CALÇADAS</b>					
5.1	5622	SINAPI	Regularização e compactação do terreno	m2	692,37	2,60	1.800,16	
5.2	74249/001	SINAPI	Lastro de brita	m2	692,37	3,50	2.423,30	
5.3	73892/001	SINAPI	Calçada em concreto espessura = 6,0 cm	m2	692,37	27,97	19.365,59	
			<b>Sub-total</b>					<b>23.589,05</b>
			<b>TOTAL</b>					<b>154.681,77</b>

**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA 03/2016 REFERENTE A LEI Nº 3870, 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 3870, 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 Édio Dorácio da Silva**, trecho compreendido da Rua João Mijieski e a Rua Francisco Pizzetti, com extensão de 282,23 (duzentos e oitenta e dois metros e vinte e três 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\$ 371.903,67 (trezentos e setenta e um mil, novecentos e três reais e sessenta e sete centavos), cujo detalhamento individualizado desta valorização está contida no Anexo I deste Edital.

**5 – ORÇAMENTO DA OBRA**

A obra teve como área total pavimentada 2.822,32 m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e vinte e dois metros e trinta e dois centímetros) do logradouro citado a um custo de 69,38 R\$/m<sup>2</sup> (sessenta e nove reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), com o total orçado e executado de R\$ 195.798,87 (cento e noventa e cinco mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta e sete 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\$ 2.221,24
Pavimentação	R\$ 113.655,55
Drenagem	R\$ 48.101,71
Sinalização	R\$ 4.301,68
Calçadas	R\$ 27.518,70
<b>Total dos Serviços Executados</b>	<b>R\$ 195.798,87</b>

**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\$ 42.821,21 (quarenta e dois mil, oitocentos e vinte e um 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 à 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 SC 445, Km 03, Bairro Liri, no horário das 08:00 h às 17:00 h para retirada das mesmas.

**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 Fiscalização de Tributos no horário de 08 as 17:00 hs de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 23 de Novembro de 2016.

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE**  
**ARNALDO LODETTI JUNIOR**

## ANEXO I

Obra: Edio Doricio da Silva

Tipo: Lajotas de Concreto

Edital: 03/2016

Comprimento/Sem Entroncamento (m): 257,90

Largura (m): 10,00

Área pavimentada (m<sup>2</sup>): 2.579,00Área pavim.+ cruzamento (m<sup>2</sup>): 2.822,32Custo da Pavimentação (R\$/m<sup>2</sup>): 69,38

Orçamento Obra (R\$): 195.798,87

Fator de Absorção 21,87%

Custo total contribuintes (R\$): 42.821,21

Valorização Imobiliária: 12,92%

Custo da Pav. pago/contribuinte (R\$/m<sup>2</sup>): 15,17Valor m<sup>2</sup> terreno/face: 190,00

INSCR.	CONTRIBUINTE	NÚMERO	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	TESTADA (m <sup>2</sup> )	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m <sup>2</sup> )	ÁREA CORRIG. (m <sup>2</sup> )	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRIB. CORRIG. (R\$)
10761	Marileia C. Brunel e Ascendino Brunel	64	1	2	540,00	36,00	1,00	102.600,00	180,00	196,98	2.988,68	13.255,92	2.988,68
10759	Marileia C. Brunel e Ascendino Brunel		1	4	516,00	17,20	1,00	98.040,00	86,00	94,11	1.427,93	12.666,77	1.427,93
10757	Ascendino Brunel		1	6	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10755	Ascendino Brunel		1	8	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10754	Geremias Calegari Brunel		1	10	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10753	Ascendino Brunel		1	12	450,00	12,00	1,00	85.500,00	60,00	65,66	996,23	11.046,60	996,23
10751	Narciso Tibincoski		2	2	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10749	Narciso Tibincoski		2	4	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10747	Narciso Tibincoski	89	2	6	375,00	12,50	1,00	71.250,00	62,50	68,40	1.037,74	9.205,50	1.037,74
10745	Narciso Tibincoski		2	8	375,00	12,50	1,00	71.250,00	62,50	68,40	1.037,74	9.205,50	1.037,74
10743	Narciso Tibincoski		2	10	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10741	Vera Lucia Bento		2	12	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10739	Ronei Agenor da Silva	50	3	2	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10737	Silvana Nazario Mendes	266	3	4	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10735	Fernando Graciano	38	3	6	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10733	Lizandri Guarezi Botega	173	3	8	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29

INSCR.	CONTRIBUINTE	NÚMERO	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	TESTADA (m <sup>2</sup> )	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m <sup>2</sup> )	ÁREA CORRIG. (m <sup>2</sup> )	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRIB. CORRIG. (R\$)
10722	Auto Posto Spillere Ltda		5	3	444,06	10,60	1,00	84.371,40	53,00	58,00	880,00	10.900,78	880,00
10720	Fesp Transportes Ltda ME	67	5	5	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10718	Renata Fernandes da Silva	29	5	7	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10716	Prefeitura Municipal de Içara		5	9	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10713	Silvio Cechinel Filho	75	6	1	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10711	Diocese Criciúma - Paroquia São Donato		6	3	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
42719	Diocese Criciúma - Paroquia São Donato		6	5	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
40272	Diocese Criciúma - Paroquia São Donato		6	7	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10709	Iracema Tibimcoski	96	7	1	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10707	Moacir Sidnei da Conceicao		7	3	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10705	Jefferson Crispin Teixeira	215	7	5	375,00	12,50	1,00	71.250,00	62,50	68,40	1.037,74	9.205,50	1.037,74
10703	Moacir Sidnei da Conceicao		7	7	375,00	12,50	1,00	71.250,00	62,50	68,40	1.037,74	9.205,50	1.037,74
10701	Iracema Tibimcoski		7	9	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10699	Iracema Tibimcoski		7	11	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10695	Antonio Jaison Guglielmi		8	1	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10697	Delson Marques	255	8	3	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10690	Jose Paulo May Felipe	37	8	5	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
10692	Luciano Damazio	83	8	7	450,00	15,00	1,00	85.500,00	75,00	82,08	1.245,29	11.046,60	1.245,29
<b>TOTAL</b>					<b>15.150,06</b>	<b>515,80</b>		<b>2.878.511,40</b>	<b>2.579,00</b>	<b>2.822,32</b>	<b>42.821,21</b>	<b>371.903,67</b>	<b>42.821,21</b>

**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****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-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 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	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

**Normalidade dos resíduos**

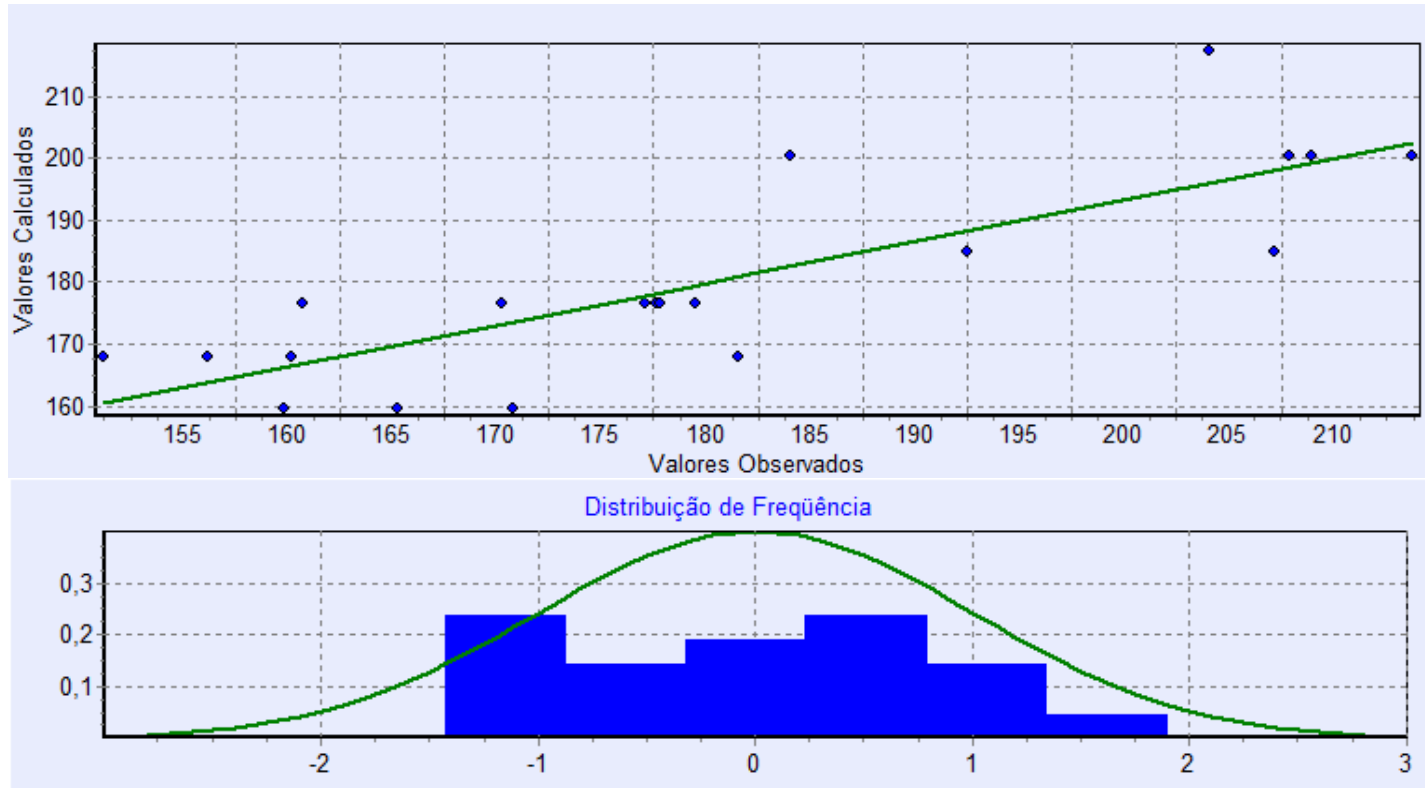
- 61% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**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:**



**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 <sup>2</sup>
Valor Central	R\$ 184,95 / m <sup>2</sup>
Limite Inferior	R\$ 177,86 / m <sup>2</sup>

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 180

@pav (pavimentação) = 1

Intervalo de confiança:

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

**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/m<sup>2</sup> / 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”.**

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°);
- Área do terreno (AT);
- Testada do terreno (test.);
- Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) 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)<sup>1/2</sup>

##### **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**

Cumprido salientar que as informações utilizadas na Planilha de Contribuição de Melhoria em anexo a este parecer, tais como: n° 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

#### 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	Extrapolção	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%

## ANEXO III

Estado de Santa Catarina MUNICÍPIO DE IÇARA								
Rua: <b>Édio Doricio da Silva</b>			Tipo : <b>Lajotas</b>					
			Extensão a pav. : <b>306,40 m</b>					
DATA: 28/02/2011			Extensão total: <b>306,40 m</b>					
			Largura <b>7,00 m</b>					
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
<b>1</b>			<b>TERRAPLANAGEM</b>					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	429,64	5,17	2.221,24	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>2.221,24</b>
<b>2</b>			<b>PAVIMENTAÇÃO</b>					
2.1	72961	SINAPI	Regularização do Sub-leito 100% PN	m2	2.148,24	1,82	3.909,80	
2.2	52119	DEINFRA	Camada de areia	m3	214,82	40,00	8.592,80	
2.3	73764/005	SINAPI	Lajotas 8 CM com mão de obra	m2	2.074,70	48,50	100.622,95	
2.4	74022/019	SINAPI	Laudo de ensaio de CBR	Unidade	2,000	65,00	130,00	
2.5			Laudo resistencia das lajotas	Unidade	2,000	200,00	400,00	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>113.655,55</b>
<b>3</b>			<b>DRENAGEM</b>					
3.1	73962/013	SINAPI	Escavação de vala para galeria pluvial mat. Prim. Cat.	m3	272,64	4,97	1.355,02	
3.2	74006/001	SINAPI	Reatero e apiloamento em camada de 20cm	m3	224,18	15,30	3.429,95	
3.3	7790 e 73879/001	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=30cm	m	56,00	35,00	1.960,00	
3.4	7785 e 73879/002	SINAPI	Execução de galeria pluvial D=40cm	m	235,00	50,00	11.750,00	
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	612,80	23,90	14.645,92	
3.7	73950/001	SINAPI	Caixa coletora com boca de lobo	pç	14,00	675,00	9.450,00	
3.8	73950/001	SINAPI	Caixa de Passagem	pç	2,00	675,00	1.350,00	
3.9	5625	SINAPI	Concreto para envelopar as travessias de ruas	m3	11,78	353,21	4.160,81	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>48.101,71</b>
<b>4</b>			<b>SINALIZAÇÃO</b>					
4.1	81201	DEINFRA	Placa octogonal com L=25 cm - GT/GT	pç	1,00	150,00	150,00	
4.2	81201	DEINFRA	Placa de identificação	pç	1,00	150,00	150,00	
4.3	72943	SINAPI	Pintura de Ligação	m2	135,20	1,20	162,24	
4.4	72962	SINAPI	Camada de Concreto Asfáltico Usinado a Quente	t	13,52	211,13	2.854,48	
4.5	72947	SINAPI	Pintura de Faixa Horizontal com Tinta Acrílica Branca	m2	64,00	15,39	984,96	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>4.301,68</b>
<b>5</b>			<b>CALÇADAS</b>					
5.1	5622	SINAPI	Regularização e compactação do terreno	m2	807,00	2,60	2.098,20	
5.2	74249/001	SINAPI	Lastro de brita	m2	807,00	3,50	2.824,50	
5.3	73892/001	SINAPI	Calçada em concreto espessura = 6,0 cm	m2	807,00	28,00	22.596,00	
			<b>Sub-total</b>					<b>27.518,70</b>
			<b>TOTAL</b>					<b>195.798,87</b>

**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA 04/2016 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\$ 177.468,86 (cento e setenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta 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 m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e quarenta e dois metros quadrados) do logradouro citado a um custo de 60,61 R\$/m<sup>2</sup> (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:

<b>Serviços Executados</b>	<b>Valor dos Serviços</b>
<b>Terraplanagem</b>	R\$ 1.626,28
<b>Pavimentação</b>	R\$ 83.356,72
<b>Drenagem</b>	R\$ 26.526,65
<b>Sinalização</b>	R\$ 4.501,26

<b>Calçadas</b>	R\$ 19.874,84
<b>Total dos Serviços Executados</b>	<b>R\$ 135.885,75</b>

#### **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 SC 445, Km 03, Bairro Liri, no horário das 08:00 h às 17:00 h para retirada das mesmas.

#### **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 Fiscalização de Tributos no horário de 08 as 17:00 hs de segunda a sexta-feira.

Içara, SC, 23 de Novembro de 2016.

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE**

**ARNALDO LODETTI JUNIOR**

## ANEXO I

Obra: São José Operário

Tipo: Lajotas de Concreto

Edital: 04/2016

Comprimento/Sem Entroncamento (m): 196,00

Largura (m): 10,00

Área pavimentada (m<sup>2</sup>): 1.960,00Área pavim.+ cruzamento (m<sup>2</sup>): 2.242,00Custo da Pavimentação (R\$/m<sup>2</sup>): 60,61

Orçamento Obra (R\$): 135.885,75

Fator de Absorção 21,87%

Custo total contribuintes (R\$): 29.718,21

Valorização Imobiliária: 12,92%

Custo da Pav. pago/contribuinte (R\$/m<sup>2</sup>): 13,26Valor m<sup>2</sup> terreno/face: 162,00

CAD. IMOV.	CONTRIBUINTE	NÚMERO	QUADRA	LOTE	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	TESTADA (m <sup>2</sup> )	fh	VALOR VENAL (R\$)	ÁREA CONTR. (m <sup>2</sup> )	ÁREA CORRIG. (m <sup>2</sup> )	CONTRIB. (R\$)	VAL. IMOB. (R\$)	CONTRIB. CORRIG. (R\$)
38567	ROILLER NAZÁRIO MENDES		17	1	450,00	15,00	1,00	72.900,00	75,00	85,79	1.137,18	9.418,68	1.137,18
38568	ROILLER NAZÁRIO MENDES		17	3	390,00	13,00	1,00	63.180,00	65,00	74,35	985,55	8.162,86	985,55
38569	MARILEIA SPERLING		17	5	390,00	13,00	1,00	63.180,00	65,00	74,35	985,55	8.162,86	985,55
38570	EVANOR TEIXEIRA FERNANDES		17	7	390,00	13,00	1,00	63.180,00	65,00	74,35	985,55	8.162,86	985,55
	PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA		17	9	390,00	13,00	1,00	63.180,00	65,00	74,35	985,55	8.162,86	985,55
	PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA		17	11	450,00	15,00	1,00	72.900,00	75,00	85,79	1.137,18	9.418,68	1.137,18
10713	SILVIO CECHINEL FILHO		6	1	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
10712	PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA		6	2	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
41705	LINDAMAR DOS SANTOS RIZZIERI		18	1	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
41675	FERNANDO CESAR FERNANDES		18	4	540,00	24,00	1,00	87.480,00	120,00	137,27	1.819,48	11.302,42	1.819,48
10716	PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA		5	9	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
10714	LINDAURA AMADEU JOÃO		5	12	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
10681	ARGEMIRO MENDES		10	11	450,00	30,00	1,00	72.900,00	150,00	171,58	2.274,35	9.418,68	2.274,35
32106	ARGEMIRO MENDES		10	12	360,00	24,00	1,00	58.320,00	120,00	137,27	1.819,48	7.534,94	1.819,48
32122	VICENTE MIGUEL CORREA		14	12	413,00	14,00	1,00	66.906,00	70,00	80,07	1.061,36	8.644,26	1.061,36
32120	IVO TIBINCOSKI		14	10	398,25	13,50	1,00	64.516,50	67,50	77,21	1.023,46	8.335,53	1.023,46
32118	JONAS DA SILVA MONTEGUTE		14	8	398,25	13,50	1,00	64.516,50	67,50	77,21	1.023,46	8.335,53	1.023,46
32116	CLARISSA LOPES FERREIRA		14	6	398,25	13,50	1,00	64.516,50	67,50	77,21	1.023,46	8.335,53	1.023,46
32114	EDENIR UGIONI ZATA		14	4	398,25	13,50	1,00	64.516,50	67,50	77,21	1.023,46	8.335,53	1.023,46
32112	EDENIR UGIONI ZATA		14	2	413,00	14,00	1,00	66.906,00	70,00	80,07	1.061,36	8.644,26	1.061,36
<b>TOTAL</b>					<b>8.479,00</b>	<b>392,00</b>		<b>1.373.598,00</b>	<b>1.960,00</b>	<b>2.242,00</b>	<b>29.718,21</b>	<b>177.468,86</b>	<b>29.718,21</b>



**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**

**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-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 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\$/m <sup>2</sup> )
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

**Normalidade dos resíduos**

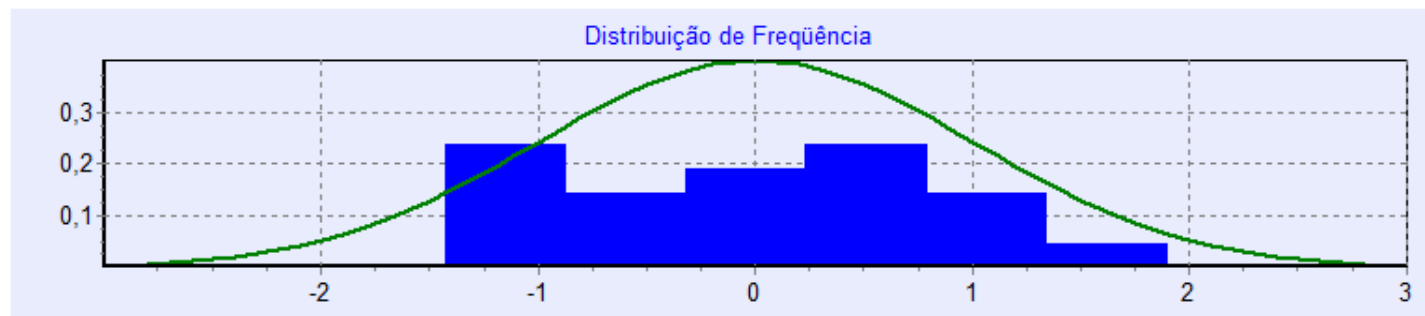
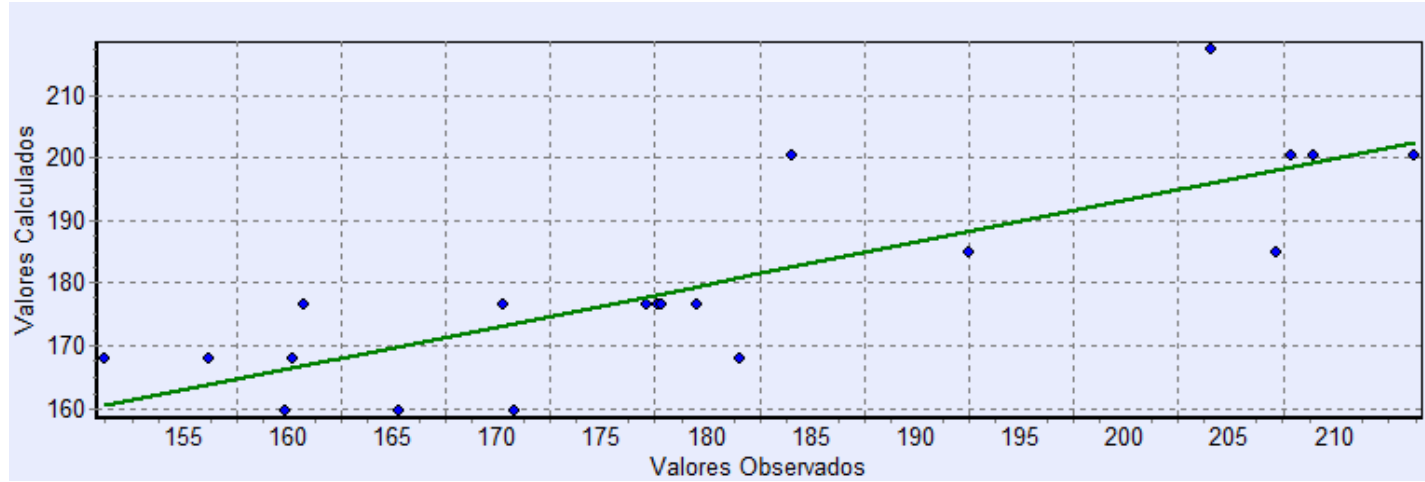
- 61% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**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:****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 <sup>2</sup>
Valor Central	R\$ 184,95 / m <sup>2</sup>
Limite Inferior	R\$ 177,86 / m <sup>2</sup>

Terrenos com pavimentação:

@loc (localização) = 180

@pav (pavimentação) = 1

**Intervalo de confiança:**

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

**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/m<sup>2</sup> / 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”.

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 (nº.);
- Área do terreno (AT);
- Testada do terreno (test.);
- Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) 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)<sup>1/2</sup>

**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**

Cumprido 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

#### 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	<b>2,4,5 e 6 com os demais no grau II</b>	2,4,5 e 6 com os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

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

## 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: 28/02/2011			Largura 7,00 m					
Item	Código	Fonte	Serviços	Unidade	Quantidade	Custos		
						Unitários R\$	Parciais R\$	Totais R\$
<b>1</b>			<b>TERRAPLANAGEM</b>					
1.1	72822	SINAPI	Esc. Carga e trans. Mat. Prim. Cat DMT 0,5 km	m3	314,56	5,17	1.626,28	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>1.626,28</b>
<b>2</b>			<b>PAVIMENTAÇÃO</b>					
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			Laudo resistencia das lajotas	Unidade	2,000	200,00	400,00	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>83.356,72</b>
<b>3</b>			<b>DRENAGEM</b>					
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	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>26.526,65</b>
<b>4</b>			<b>SINALIZAÇÃO</b>					
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	
			<b>Sub-total</b>			-		<b>4.501,26</b>
<b>5</b>			<b>CALÇADAS</b>					
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	
			<b>Sub-total</b>					<b>19.874,84</b>
			<b>TOTAL</b>					<b>135.885,75</b>