



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

EDITAL DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA 11/2010 **RUA VEREADOR QUIRINO PESSATTI**

Pelo presente Edital, o Chefe do Poder Executivo, ODENIR FELIZARI, Prefeito do Município de Rio do Oeste (SC), no uso de suas atribuições legais e, para os fins previstos no artigo 145, III, da Constituição Federal, dos artigos 81 e 82 da Lei 5.172/1966, Código Tributário Nacional, Decreto Lei 195/1967, artigos 271 e seguintes da Lei Complementar 03/1995 de 20/12/1995, Código Tributário do Município de Rio do Oeste, torna público o presente, para lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria, referente a obra pública realizada na Rua Vereador Quirino Pessatti.

1.0 – MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA

1.1 - APRESENTAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estabelecer as bases fundamentais para a elaboração e apresentação do projeto final de engenharia para pavimentação com lajotas de ardósia, drenagem pluvial e execução do passeio da Rua Vereador Quirino Pessatti, Centro do município de Rio do Oeste.

1.2 – INFORMATIVO DO PROJETO

Na busca de garantir aos moradores da cidade melhores condições de tráfego local é que a administração municipal tem se preocupado em efetuar a pavimentação da rua em projeto dentro do perímetro urbano desta localidade.

A rua tem as seguintes características técnicas:

- a - número de pistas: pista simples, com duas faixas de sentidos opostos;
- b - largura da pista: 9,00m
- c - passeios: 1,50m nos dois lados
- d - extensão da rua pavimentada: 100,00m
- e - área de execução dos passeios: 294,00m²
- f - área de pavimentação: 900,00m².

1.3 – ESTUDOS TOPOGRÁFICO

Os estudos topográficos para a elaboração do Projeto de Pavimentação, Drenagem Pluvial e do Passeio da via urbana foram desenvolvidos de modo a aproveitar tanto quanto possível à plataforma existente, aproveitando o greide natural.

A metodologia adotada no desenvolvimento dos trabalhos de levantamento topográfico de campo consiste na qual normalmente adota-se para levantamentos realizados por via terrestre com orientação apoiada em plantas das vias do município e em marcos existentes, conforme é descrito a seguir.

A metodologia adotada para o levantamento foi com o uso de aparelho de estação total, formando uma poligonal fechada, sendo marcados os pontos notáveis e demais pontos por irradiação.

A definição do eixo projetado ocorreu com base no traçado da estrada já existente, realizando pequenas correções em alguns locais.

Nos locais onde existem obras de drenagem foram desenvolvidos os seguintes serviços: Localização da tubulação longitudinal e as transversais, caso existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodoeste.com.br
Internet: www.riodoeste.com.br

Determinação dos locais onde apresentam caixas coletoras e dispositivos de drenagem.

No levantamento cadastral foi executado registro sistemático e ordenado de todos os dispositivos lindeiros, tais como cercas e estradas particulares, assim como as edificações existentes na área de interesse do projeto. Foram medidos, linearmente e angularmente, referidos dispositivos e edificações, possibilitando, a qualquer tempo, a restituição e reprodução gráfica, com detalhes suficientes que permitam o desenho com precisão.

A rede de energia elétrica não foi locada em planta, porque a mesma está definida quanto ao alinhamento da rua, não havendo a necessidade de mudança do posteamento.

1.4 – ESTUDOS HIDROLÓGICOS

O objetivo do estudo hidrológico está fundamentalmente ligado à definição dos elementos necessários ao estudo de vazão dos dispositivos de drenagem que se fizerem exigidos ao longo da rua.

Como etapa única deste estudo foi desenvolvido a identificação das áreas de drenagem em visita em campo e inventariou-se os dados hidrológicos da região fornecidos por órgãos oficiais.

1.5 – PROJETO GEOMÉTRICO

A elaboração do Projeto Geométrico desenvolveu-se com apoio nos elementos levantados na fase de estudos topográficos e nas normas para Projetos Geométricos de Estradas de Rodagem e demais estudos e projetos inter-relacionados.

Com base no levantamento topográfico, foi lançado o eixo da rua, tentando usar o máximo o eixo da rua existente, porém verificou-se no levantamento a necessidade de aterro, buscando um melhor nivelamento da via.

O greide foi projetado de maneira a corrigir alguns pontos críticos, procurando sempre que possível atender aos pontos de cotas obrigatórias.

1.6 – PROJETO DE TERRAPLANAGEM

O Projeto de Terraplanagem tem por objetivo a definição das seções transversais em corte e aterro, a determinação, localização e distribuição dos volumes dos materiais.

Em função das características próprias do Projeto (pavimentação da rua), o greide lançado no Projeto Geométrico procurou adequá-lo à situação existente, porém verificou-se a necessidade de aterro. Os serviços de terraplanagem será aterro, regularização do subleito, com posterior compactação.

1.7 - TRÁFEGO

Quando da execução dos trabalhos de levantamento de campo, efetuou-se apontamentos do volume de veículos que transitavam pela rua, para fins de averiguação do número de veículos que utilizam a rua.

Como não se dispõe de uma contagem de tráfego efetiva na rua em questão e o levantamento desenvolvido só faz menção ao período dos trabalhos de campo, adotou-se com base nestas informações disponíveis, para o trecho, um tráfego médio diário que pode variar de 20 (vinte) a 60 (sessenta) veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodoeste.com.br
Internet: www.riodoeste.com.br

1.7.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados: Tráfego Médio Diário até: 60 veículos

IS Solo = 7%

Tipo de Pavimentação: Lajotas de Ardósia

Determinação da espessura do pavimento é feito através do gráfico em anexo.

Espessura total do pavimento igual: 39cm

a - Lajota de Ardósia = 8cm

b - Espessura da base (colchão de areia e pedrisco de pedra ferro) = 10cm

c - Espessura de reforço = 21cm – CBR do reforço = 19%

Nota: O reforço do subleito é existente, devido à rua ter seu solo consolidado, bem como a prefeitura ter mantido a rua com revestimento primário de boa qualidade. Mas o trecho que receberá o aterro deverá ser compactado de forma a tornar-se tão consolidado quanto ao leito existente anteriormente.

1.8 - EXECUÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO PAVIMENTO

ASSENTAMENTO DE LAJOTAS

As lajotas deverão apresentar como valores mínimos necessários e previstos no projeto largura lateral de 25cm e altura de 8cm. A forma geométrica deverá ser simétrica e aproximar-se ao máximo das medidas mínimas previstas (formação retangular), não sendo tolerado assentamento de unidades com formas geométricas indefinidas, sem base retangular.

O assentamento será iniciado com fileiras de lajotas, dispostas na direção da menor dimensão da área a pavimentar obedecendo às declividades estabelecidas em projeto; para arremates será permitido o emprego de unidades cujo dimensionamento seja igual à meia lajota.

As fugas entre cada peça deverá ter aberturas de 3mm, com tolerância de 2mm, com preenchimento de fugas com areia fina, em camada de 3cm de espessura espalhados por vassoura para a penetração das fugas.

Após a conclusão do serviço de rejuntamento o pavimento deverá ser compactado com rolo compactador liso Tipo “Tandem” com peso entre 10 e 12 toneladas, progredindo dos bordos ao centro paralelamente ao eixo da pista. Em partes inacessíveis aos rolos compactadores deverá ser executada por meio de soquetes anuais ou mecânicos.

Durante a execução dos serviços, o trânsito na rua será desviado através de ruas vizinhas, sendo pavimentada toda a largura da pista em uma única etapa.

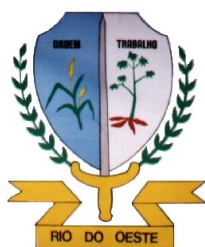
Após a conclusão dos trabalhos, o pavimento poderá ser entregue ao tráfego.

MEIO FIO DE PEDRA ARDÓSIA

Serão empregados com a função de estabilizar a estrutura do pavimento, servindo também para conduzir as águas pluviais oriundas do corpo da estrada a sua captação final, além de servir de guia para as calçadas ao longo da rua, definindo-a geometricamente.

EXECUÇÃO

Será aplicado ao longo dos bordos em toda a extensão do trecho nas cotas e larguras definidas pelo projeto, antes da execução do colchão de pedrisco de pedra ferro. Para alinhamento deverá ser tomado como referência à aresta superior do lado interno da pista de



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

rolamento, permitindo assim maior qualidade no que se refere a retilinidade dos mesmos; serão implantados em peças de 1,00 x 0,40 x 0,08m; obedecer aos alinhamentos e cotas do projeto. Deve-se executar rejuntas com argamassa de cimento e areia com dosagem em volume 1:3.

ANÁLISES LABORATORIAIS DE PEDRA ARDÓSIA

Os estudos realizados pelo Laboratório de Engenharia Civil – FURB em parceria com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas de Blumenau, datados em 24/11/2004, por exemplo, afirmaram que corpos de prova com espessura compreendida entre 1,35 e 10,42cm, apresentaram resistência a compressão corrigida respectivamente de 133,1 e 107,6 MPa, o que o laudo emitido pela instituição, representa um valor bem acima do exigido pela NBR 9781, que exige para tráfego de veículos comerciais de linha, materiais que apresentam resistência à compressão mínima de 35 Mpa e para tráfego de veículos especiais 50 Mpa.

Assim, conclui-se que o pavimento de pedra ardósia a ser utilizado, com pedras de espessura de 8cm, poderá ser submetido inclusive a tráfego de veículos pesados.

Os demais estudos podem ser analisados a fim de se comprovar a utilização de pedra ardósia em pavimentos.

1.9 – PROJETO DE DRENAGEM

O projeto de drenagem consiste na definição e dimensionamento das estruturas, e tem por objetivo permitir que as águas provenientes das chuvas sejam escoadas do pavimento e que águas que se encontram no interior do pavimento não venham a prejudicá-lo.

Quase todos os materiais empregados na pavimentação têm seu comportamento afetado por variações no seu teor de umidade, onde falhas no sistema de drenagem podem provocar danos severos aos usuários (conseqüentemente ao patrimônio).

Sob este aspecto, o Projeto de Drenagem teve o objetivo da definição dos tipos de dispositivos a serem utilizados assim como a localização de implantação dos mesmos.

Através de critérios usuais de drenagem urbana, foi projetado e dimensionado o traçado da rede de galerias, considerando-se os dados topográficos existentes e o pré-dimensionamento hidrológico e hidráulico.

Caixa de Captação

As caixas coletoras com grelha de concreto (caixas de captação) destinam-se à captação das águas que escoam pelos meio fios e calçadas.

Caixa de Inspeção

Estes dispositivos quando inspecionáveis são chamados de caixas de inspeção, colocados nos trechos longos, possibilitando a manutenção e permitindo o acesso ao pessoal de limpeza.

Caixa de Junção

Estes dispositivos quando por objetivo de mudança de direção, declividade, diâmetro, são chamados de caixas de junção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodoeste.com.br
Internet: www.riodoeste.com.br

Dimensionamento dos dispositivos de drenagem urbana

- a – Bacia de contribuição
 - b – Solo: de rampa
 - c – Bacia com 20% de pastagem, 60% urbanizada e 20% capoeira
- Fórmula de TALBOT para período de recorrência de 10 anos.

$$S = 0,183 \times K \times \sqrt[4]{(A)^3}$$

Sendo “S” a seção de vazão em m².

K = coeficiente que depende da configuração e da topografia do terreno.

A = Área da bacia de contribuição em há

De acordo com os dados da bacia o coeficiente K adotado será 1/3.

1.9.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Bacia de contribuição até 2,4 há

$$S = 0,183 \times (1/3) \times \sqrt[4]{(2,00)^3}$$
$$S = 0,10\text{m}^2.$$

$$S = \pi \times R^2$$

$$R = \sqrt{(0,10/\pi)}$$

$$R = 0,18$$

Tubos adotados : d=0,40m

Tubos – Os tubos de concreto de seção circular para águas pluviais deverão atender o que preconiza a NBR 8890/maio2003.

Os tubos com diâmetro de 30 a 60cm terão classe C-2 e tubo com diâmetro 80cm terá classe PA1.

Não serão aceitos tubos que apresentem defeitos de fabricação ou rachaduras, nem tampouco tubos que apresentem problemas no sistema de encaixe ou desigualdade na espessura da parede.

FORMA DE ASSENTAMENTO DOS TUBOS

Após a escavação mecânica da vala, tendo o fundo nivelado conforme declividade do fundo da vala, coloca-se uma camada de brita nº 2 e assenta-se o tubo. Os tubos devem ser rejuntados com argamassa de cimento e areia no traço 1:3, podendo-se utilizar um aditivo de endurecimento e altas resistências iniciais, aguarda-se tempo de cura da argamassa e procede-se o preenchimento da vala com brita nº 2.

CAIXAS DE CAPTAÇÃO

As caixas de captação de águas superficiais são sifonadas e são projetadas de tal forma que a areia fique depositada em um compartimento facilitando a limpeza das mesmas, conforme projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro

CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC

Fone/Fax: (47) 3543-0261

E-mail: pmro@riodooste.com.br

Internet: www.riodooste.com.br

As caixas deverão ser executadas de acordo com os projetos no que se refere às dimensões, espessuras de parede e locação das mesmas na plataforma.

As caixas de captação serão executadas em alvenaria de tijolos maciço, assentados e rejuntados entre si com argamassa de cimento e areia média com traço em volume de 1:3 respectivamente.

CAIXAS DE INSPEÇÃO E JUNÇÃO

As caixas de inspeção e junção deverão ser confeccionadas conforme projeto.

As caixas deverão ser executadas de acordo com os projetos no que se refere a dimensões, espessura de paredes e locação das mesmas na plataforma.

As caixas de inspeção e junção serão executadas em alvenaria de tijolos maciço, assentados e rejuntados entre si com argamassa de cimento e areia média com traço em volume de 1:3 respectivamente.

ESPECIFICAÇÕES DE MATERIAIS

BRITA

A brita Nº 1 e Nº 2 deverá ser constituída de partículas duras, isentas de fragmentos moles, alongados ou achatados e isenta de matéria orgânica.

AREIA

A areia deverá ser de procedência conhecida, ser própria para uso em argamassa de cimento e areia e isenta de matéria vegetal.

CIMENTO

O cimento deverá ser de procedência conhecida, deve ser apropriado a ser utilizado em argamassa de assentamento, concreto, emboço. Estar dentro do prazo de validade.

ADITIVO

Aditivo tem que possuir ação catalítica sobre o endurecimento do cimento propiciando endurecimento e altas resistências iniciais.

TIJOLO

Tijolo maciço deve ser de procedência conhecida, apresentar homogeneidade e cozimento uniforme e completo, ausência de fendas, trincas ou materiais estranhos.

TAMPA CEGA

A tampa cega de concreto será pré-fabricada, seu uso é junto ao passeio, serve para dar fechamento a caixa de areia da caixa de captação (boca-de-lobo), deverá apresentar conformidade e ser isenta de trincas ou pontas quebradas.

GRELHA

A grelha de concreto será pré-fabricada, deverá apresentar conformidade, ser isenta de trincas ou pontas quebradas, admitir carga provenientes de rodado de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

2.1 – EMPRESA CONTRATADA

VALEMAR CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 07.121.042/0001-20, com sede a Rua Anita Garibaldi, 239, Centro, município de Ibirama (SC). Contrato nº050/2008.

3 – DETERMINAÇÃO DA PARCELA DO CUSTO DA OBRA A SER FINANCIADA PELA CONTRIBUIÇÃO

A parcela do custo da obra a ser financiada pela Contribuição de Melhoria será de R\$ 12.890,00 (doze mil, oitocentos e noventa reais) equivalente a 40% do custo total da obra, respeitando os limites previstos em lei.

A Prefeitura Municipal de Rio do Oeste terá participação no custeio da obra de R\$ 19.335,00 (dezenove mil, trezentos e trinta e cinco reais) o equivalente a 60% sobre o total da obra.

O fator de absorção do benefício, em face a valorização dos imóveis, para a zona diretamente atingida é de 100% (cem por cento).

4 – DELIMITAÇÃO DA ZONA BENEFICIADA

A Contribuição de Melhoria será cobrada dos proprietários de imóveis situados nas áreas diretamente beneficiadas pela obra, ou seja, dos imóveis lindeiros à Rua Vereador Quirino Pessatti, que sofreram valorização imobiliária conforme Laudo de Avaliação e croqui anexos.

5 – DO SISTEMA DE RATEIO

A Contribuição relativa a cada imóvel será determinada pelo rateio da parcela do custo da obra, definida no **ítem 3** (R\$ 12.890,00), pelos imóveis situados na zona beneficiada em função dos respectivos fatores individuais de valorização, extraídos do Laudo de Avaliação anexo, e abaixo identificados e discriminados:

Fórmula de Cálculo:

$$CM = 12.890,00 * (FIV/100)$$

CM- Contribuição de Melhoria

FIV- Fator Individual de Valorização



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodoeste.com.br
Internet: www.riodoeste.com.br

RUA VEREADOR QUIRINO PESSATTI – Lado Direito

<i>Cadastro</i>	<i>Proprietário</i>	<i>Fator individual de Valorização</i>	<i>Contribuição de Melhoria (R\$)</i>
678.5	JAIME ALCEU DEPINÉ	18,7500%	2.416,88
680.7	GRASIELE ELIAS	14,2857%	1.841,43
681.5	CRISTIANE GIACOMOZZI	16,9643%	2.186,70
TOTAL		50,0000%	6.445,00

RUA VEREADOR QUIRINO PESSATTI – Lado Esquerdo

<i>Cadastro</i>	<i>Proprietário</i>	<i>Fator individual de Valorização</i>	<i>Contribuição de Melhoria (R\$)</i>
649.1	GILMAR ARCANGELO PISETTA	18,7500%	2.416,88
667.0	ALIRIO CATONI	5,3571%	690,54
666.1	ALIRIO CATONI	12,5000%	1.611,25
665.3	BENITO RONCHI	13,3929%	1.726,34
TOTAL		50,0000%	6.445,00

6 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O contribuinte poderá recolher o valor do débito, no prazo de 30 dias da ciência do lançamento, em parcela única, a vista, com redução de 20% (vinte por cento), ou no máximo em 03 (três) parcelas iguais, sendo a primeira no referido prazo e as seguintes 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias após, respectivamente, com redução de 18% (dezoito por cento) sobre o respectivo montante.

Na opção pelo parcelamento em até três vezes, em caso de inadimplemento ou atraso de pagamento, estas lhe serão exigidas sem a aplicação da redução prevista.

Não valendo-se das faculdades acima previstas, poderá o contribuinte, a critério da Secretaria de Administração e Finanças, pleitear o parcelamento do débito em até 24 (vinte e quatro) meses, que serão corrigidas pela variação da UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Para o contribuinte, que mediante comprovação, através de laudo fundamentado da Assistência Social do município de Rio do Oeste, comprovar



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

insuficiência de rendimentos, considerada esta inferior a dois salários mínimos, poderá pleitear o parcelamento do débito em prestações, no limite máximo de 48 (quarenta e oito) meses, que serão corrigidas pela variação da UFM (Unidade Fiscal Municipal).

7 – IMPUGNAÇÕES

Os contribuintes relacionados tem o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do presente Edital, para impugnação e/ou gozar dos benefícios previstos em Lei. A regulamentação do processo administrativo de instrução e julgamento das impugnações, está prevista no Decreto 1314/2010, anexo a este Edital.

8 – DISPOSIÇÕES FINAIS

São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

- Laudo de Avaliação (Valorização Imobiliária);
- Croqui da delimitação da Zona beneficiada;
- Decreto nº 1314/2010.

Demais informações para esclarecimentos dos contribuintes, poderão ser obtidas junto a Secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Rio do Oeste.

Publicado o presente Edital no Mural da Prefeitura aos dez dias do mês de maio de dois mil e dez.

ODENIR FELIZARI
Prefeito Municipal

CLEIDIR EISSMANN
Secretário de Administração e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- OBJETO

Constitui-se objeto da presente avaliação, a determinação de valores dos terrenos frontais à Rua Vereador Quirino Pessatti, que receberam melhoria na sua estrutura, com pavimentação de pedra ardósia e execução do pavimento dos passeios. O anexo 01 do presente laudo indicará a valorização imobiliária dos referidos imóveis, decorrente da obra pública.

- ORIGEM DO BEM PÚBLICO AVALIADO

Conforme projeto pavimentação – zoneamento (anexo 02).

- DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES

Conforme projeto pavimentação – zoneamento (anexo 02).

- SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Os imóveis situam-se na zona urbana, no centro da cidade de Rio do Oeste, sendo que o acesso principal é através da Rua 7 de Setembro, e secundária, através da Rua XV de Novembro.

5.0 - ZONEAMENTO

Os imóveis estão situados na zona de uso predominante residencial e comercial

6.0 - INFRA-ESTRUTURA URBANA

A infra-estrutura urbana dos imóveis avaliados são de: água, luz pública, telefone, pavimentação, drenagem pluvial.

7.0 - PERSPECTIVA DE MERCADO

A perspectiva de mercado dos imóveis avaliados, por situar-se em área urbana, próximo ao centro da cidade, com a maioria das opções comerciais e bancária é considerada ótima.

8.0 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS BENEFICIADOS

8.1 - RELEVO

A topografia dos terrenos apresentam sendo plano.

8.2 - SUPERFÍCIE

A superfície dos terrenos apresentam sendo normal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

8.3 - ÁREA

A área de cada terreno avaliado é a mesma do Cadastro Imobiliário do município de Rio do Oeste.

8.4 - FORMA

O formato dos terrenos é variável.

9.0 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Comissão de Avaliação nomeadas pelo Decreto Municipal nº1.241/2009, adotou para a avaliação dos imóveis os seguintes critérios:

- Comparativo Direto: Define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores imobiliários;
- Localização: Analisa a localização dos imóveis dentro do município, os usos predominantes e potenciais no entorno (residencial familiar, residencial multifamiliar, comercial, industrial, rural). Os serviços públicos e comunitários (pavimentação, transportes coletivos, comércio, rede bancária, educação, saúde, segurança, lazer);
- Caracterização física: Analisa a área e dimensões dos lados (frente, fundos, laterais) do terreno; sua forma geométrica; a situação do terreno em relação à quadra (meio de quadra, esquina, quadra inteira, encravado); sua posição em relação ao nível do logradouro (no nível, acima, abaixo); a Inclinação / relevo (plano, semi-plano, aclave, declive, acidentado etc.); a superfície do imóvel (seco, brejoso, alagável, outros);
- Obra Executada: A valorização de cada imóvel observou-se o beneficiamento pela obra concluída, dependendo do tipo dematerial utilizado em cada obra e se a mesma contemplou rede de drenagem pluvial, sinalização, passeio, e outros.

10.0 – CALCULO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para efetivar a pesquisa, foram consideradas as regras de avaliação sugeridas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a NBR 5676 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, O consagrado estudo técnico do renomado engenheiro civil João Rui Canteiro, publicado no livro “Terreno – Subsídios à Técnica de Avaliação”, Editora PINI, 3ª Edição, largamente utilizado em avaliações/perícias judiciais.

A apuração da valorização imobiliária dos terrenos decorrentes da obra pública foi feita a partir de pesquisa de preços no livre mercado imobiliário aplicando-se o método comparativo direto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

A pesquisa de preços para a fixação do valor unitário final compreendeu, de preferência, e pela ordem, dados da mesma região geoeconômica, de semelhante zona de uso e ocupação do solo, com menos de dois anos em relação à data da avaliação e do mesmo setor fiscal.

O valor unitário final foi resultante da média sacada dos valores unitários homogeneizados dos elementos pesquisados até 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da média geral, ou do desvio padrão médio, nos casos de grande dispersão.

A homogeneização dos valores unitários dos elementos pesquisados no mercado imobiliário foi feita levando-se em consideração fatores ou características próprias de cada terreno que possam estar contribuindo para a formação do seu valor imobiliário, utilizando os seguintes coeficientes:

I – Coeficiente de oferta ou fator fonte (Cofer). Quando os elementos pesquisados forem terrenos postos à venda, ofertados através de anúncios de jornal, placa ou através de imobiliária, deve-se aplicar um fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o valor ofertado, devido a natural elasticidade dos negócios.

II – Coeficiente ou fator de Profundidade (Cp): Não se tratando de terrenos industriais, aplicar-se-á sobre o valor do terreno um fator resultante da influência da sua profundidade. Este coeficiente é calculado a partir da profundidade equivalente (Pe). Obtém-se a profundidade equivalente dividindo-se a área do terreno pela sua frente efetiva. A influência da profundidade será levado em conta no valor (Vt) através da relação entre a profundidade equivalente (Pc) e as profundidades limites indicadas para as zonas estabelecidas pelas normas do IBAPE (Pmi e Pma). O modelo de cálculo do “Cp” é o estabelecido pela NBR5676 associados às normas do IBAPE.

III – Coeficiente de Frente (Cf) ou fator testada: Nos termos da NBR5676, a influência da frente será levada em conta no valor (Vt) através da relação entre a frente efetiva (Fe) e a de referência (Fr). A frente efetiva do terreno e a projeção da frente real sobre a perpendicular a uma das divisas, quando ambas são oblíquas e no mesmo sentido é a corda no caso de frentes curvas; é a frente prolongada no caso de esquinas chanfradas ou em curvas. O modelo de cálculo do “Cf” é o estabelecido pela NBR5676 associados às normas do IBAPE.

VI – Coeficiente de esquina ou fator de múltiplas frentes (Ce): Os lotes situados em esquina ou que possuam mais de uma única frente serão avaliados como tendo uma única frente voltada para a via de maior valor e receberão a aplicação do coeficiente de múltiplas frentes (ou coeficiente de esquina) como valorização pelas demais frentes. O modelo de cálculo adotado é o proposto pelas normas do IBAPE.

V – Coeficiente de localização ou fator de situação na quadra (Cq): Os lotes encravados ou de fundos serão desvalorizados em 20% (vinte por cento).

VI – Coeficiente ou fator de topografia (Ct): A influência da topografia do terreno no presente modelo de avaliação atenderá aos fatores indicados pelo Eng. João Rui Canteiro em seu consagrado trabalho publicado no livro “Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação”, 3a Edição, Editora PINI.

VII – Coeficiente ou fator de superfície (Cs): A influência da superfície (pedologia) na avaliação do terreno obedecerá aos fatores indicados pelo Eng. João Rui Canteiro em seu consagrado trabalho publicado no livro “Terrenos Subsídios à Técnica da Avaliação”, 3a Edição, Editora PINI.

VIII – Coeficiente ou fator de acessibilidade (Ca): A influência da existência de transporte público obedecerá aos fatores indicados pelo Eng. João Rui Canteiro em seu consagrado trabalho publicado no livro “Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação”, 3a Edição, Editora PINI.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

IX – Coeficiente ou fator de melhoramentos públicos (Cmel): A presença de equipamentos urbanos será considerada na valorização dos terrenos de conformidade com os fatores percentuais indicados para regiões urbanas e suburbanas pelo Eng. João Rui Canteiro em seu consagrado trabalho publicado no livro “Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação”, 3ª Edição, Editora PINI.

O valor total (Vt) foi calculado obedecendo ao modelo recomendado pelas normas do IBAPE e da ABNT (NBR5676) considerando-se a influência da área do terreno e dos coeficientes (ou fatores) discriminados anteriormente.

Rio do Oeste, 04 de novembro de 2009.

Comissão de Avaliação
Decreto Municipal nº1.241/2009



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DO OESTE

Rua Sete de Setembro, nº 828 - Centro
CEP 89180-000 - Rio do Oeste - SC
Fone/Fax: (47) 3543-0261
E-mail: pmro@riodooste.com.br
Internet: www.riodooste.com.br

ANEXO 01

RELAÇÃO PROPRIETÁRIOS – RUA VER. QUIRINO PESSATTI VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA (R\$)

RUA VER. QUIRINO PESSATTI – Lado Direito				
Cadastro Imobiliário	Proprietário	VALOR TERRENO		VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA (R\$)
		ANTES/OBRA	APÓS/OBRA	
678.5	JAIME ALCEU DEPINÉ	70.000,00	80.500,00	10.500,00
680.7	GRASIELE ELIAS	40.000,00	48.000,00	8.000,00
681.5	CRISTIANE GIACOMOZZI	65.000,00	74.500,00	9.500,00
TOTAL				28.000,00

RUA SERAFIM RONCHI – Lado Esquerdo				
Cadastro Imobiliário	Proprietário	VALOR TERRENO		VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA (R\$)
		ANTES/OBRA	APÓS/OBRA	
649.1	GILMAR ARCANGELO PISETTA	70.000,00	80.500,00	10.500,00
667.0	ALIRIO CATTONI	30.000,00	33.000,00	3.000,00
666.1	ALRIO CATTONI	35.000,00	42.000,00	7.000,00
665.3	BENITO RONCHI	50.000,00	57.500,00	7.500,00
TOTAL				28.000,00

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA TOTAL: R\$56.000,00 (CINQUENTA E SEIS MIL REAIS).

Comissão de Avaliação
Decreto Municipal nº1.241/2009