



LAUDO DE AVALIAÇÃO

BALNEÁRIO NOVO

FRAÇÃO C DO MUNICÍPIO DE IRAÍ, RS E EDIFICAÇÃO EM CONSTRUÇÃO

Coordenadas Geográficas: Latitude Sul 27° 11' 51,60" — Longitude W 53° 14' 50,11"

ÍNDICE

- 1.IMÓVEL
- 2.OBJETIVO
- 3.INTERESSADO
- 4.PROPRIETÁRIO
- 5.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 6.OBSERVAÇÕES PRELIMINARES
- 7.DESCRICÃO DO IMÓVEL
- 8.DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 9.METODOLOGIA
- 10.AVALIAÇÃO-PESQUISA-CÁLCULOS
- 11.AVALIAÇÃO DO TERRENO
- 12.AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
- 13.AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E BENS MÓVEIS
- 14.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 15.AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

ANEXOS

- ANEXO 01-LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- ANEXO 02-RESULTADOS ESTATÍSTICOS
- ANEXO 03 – CÁLCULO ROSS-HEIDECKE-EDIFICAÇÕES
- ANEXO 04- TABELA DAS AMOSTRAS
- ANEXO 05- DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



01.IMÓVEL

Trata-se de imóvel citado com Fração de terras com área de 15.774,70 m², sendo parte de uma gleba de terras pertencente ao Município de Iraí,RS, denominada Fração T, com edificação de porte, inacabada . Trata-se de edificação projetada para servir com balneário de águas termais e minerais, localizado na cidade de Iraí, RS, sendo denominado como Balneário Novo.

02.OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado deste imóvel urbano, incluindo suas benfeitorias.

03.INTERESSADO

O presente laudo de avaliação foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Iraí, RS, CNPJ 87.612.941/0001-64. O pedido foi verbal, no escritório da empresa avaliadora.

04.PROPRIETÁRIO

Examinando-se as matrículas obtidas, conclui-se:

- De acordo com a matrícula nº 3504 do Ofício de Registro de Imóveis de Iraí, RS, a titularidade desta é da Prefeitura Municipal de Iraí,RS, CNPJ 87.612.941/0001-64.
- De acordo com a Lei 2.952 de 12 de Junho de 2017, da Prefeitura Municipal de Iraí, RS, esta é a titular do bem.

05.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado em região urbana do município de Iraí,RS, município gaúcho mundialmente conhecido pelas suas águas minerais, considerada a segunda água mineral do mundo, por suas propriedades medicinais.A vocação principal do município é a exploração do turismo, em função de suas águas minerais e da natureza exuberante. Assim sendo, apesar da crise econômica que assola o país, a hotelaria em Iraí,RS, é um ramo promissor. O acesso ao imóvel é pavimentado, com pavimentação asfáltica e a região é de ocupação comercial e turística. Está o imóvel próximo

ao Balneário Osvaldo Cruz, e possui a seguinte infraestrutura urbana : pavimentação asfáltica, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, iluminação pública, internet, rede de esgotos pluviais, água fria da Corsan, além de acesso a equipamentos urbanos como escolas, hotelaria, comércio, lazer, saúde, correios, segurança pública, restaurantes, bancos, além do atrativo de ser próxima a mata nativa.

06.OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por: Matrículas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Irai/RS com cópias anexa, informações da parte interessada e informações complementares.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.
- Em informações obtidas junto a fontes variadas como a Internet, confirmadas as amostras publicadas, junto à maioria destas.
- Em informações obtidas junto habitantes do entorno.
- Em Banco de Dados dos avaliadores.
- Em informações junto a conhecedores do imóvel.

Na presente avaliação considerou-se inicialmente que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que os imóveis estariam livres e desembaraçados de qualquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializado ou locado.

As informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

07.DESCRICÃO DO IMÓVEL

07.1.TERRENO

Existe a matrícula geral do Município de Iraí, RS, especificamente a matrícula número 3304 do Ofício de Registro de Imóveis de Iraí, RS e a Lei Municipal 2.952, sendo que esta descreve detalhadamente o terreno avaliando.

07.1. LEI MUNICIPAL 2.952 de 12 de Junho de 2017

Uma fração de terras, nesta cidade, com área total de 15.774,70 m², constituída de parte de uma gleba de terras pertencente ao Município de Iraí, denominada Fração C, de parte da matrícula 3.504 do livro 2G, de propriedade do Município de Iraí, RS, localizada na zona urbana desta cidade, com as seguintes confrontações:

Ao NORTE, por uma linha, com terras do Iraí Tênis Clube e Fração B, onde mede 119,83 m e por outra linha com terras dos escoteiros, onde mede 10,23 m.

Ao SUL, com Rua Sem Denominação, por três linhas que medem 2,58 m, 21,29 m e 64,23 m.

Ao LESTE, com a rua Antonio de Siqueira, por duas linhas que medem 34,41 m, 23,95 m e novamente com a rua Antonio de Siqueira, por uma linha em curva que mede 40,39 m.

Ao OESTE, por uma linha com terras dos escoteiros, onde mede 20,13 m e por outra linha com terras do lote urbano número 1, da quadra O, onde mede 118,45 m.

A SUDESTE, por uma linha com a rua Antônio de Siqueira, onde mede 44,31 m.

Não consta na matrícula e documentos, edificação em construção de 3.107,00 m².

07.2. EDIFICAÇÕES

07.2.1. EDIFICAÇÕES NÃO AVERBADAS

Existe uma edificação parcialmente executada, em alvenaria e concreto armado, com área considerada de 3.107,00 m², parcialmente executada, parte em dois pavimentos. Encontram-se concluídas as fundações em sapatas rasas e baldrame, as alvenarias em tijolos maciços e as coberturas em forma de arcos, em concreto armado, com lajes curvas. A edificação está salpicada, parcialmente emboçada e rebocada. O projeto original previa o bloco principal de balneário de águas termais, com salas de banhos, sanitários, consultórios, aplicação de barro de água mineral, duchas, circulação, sendo que é facilmente adaptável para a utilização como hotel e spa. Considerou-se que a obra está 52% concluída, idade de 30 anos e que necessita de reparos simples e importantes.

O padrão construtivo foi considerado padrão alto.

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada mês de a Agosto de 2017, abordou dados relativos às transações e ofertas de imóveis assemelhados da região de Iraí, RS. Cite-se que Imóveis assemelhados colocados no mercado não permitem previsão estatística de valor; sendo então que existem terrenos colocados no mercado em datas atual e anteriores que nos permitem inferir valores, usando-se método comparativo de avaliação. O número de ofertas e transações de terrenos caracterizados como glebas é baixo para o porte da região, caracterizando, portanto desequilíbrio na relação oferta x demanda, caracterizando anormalidade no mercado e, consequentemente baixa liquidez para esta tipologia.

09. METODOLOGIA

O presente trabalho obedece como diretriz as técnicas e recomendações vigentes na NBR 14653, partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Norma para Avaliação de Bens.

O método utilizado para a determinação do valor de mercado dos bens, especificamente do terreno, foi o Método Comparativo de Dados de Mercado como auxiliar na avaliação da gleba urbana, que foi o Método Involutivo.

• **MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

Para utilização do MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- Tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- Utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Deve-se pesquisar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;
- O tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

• **MÉTODO INVOLUTIVO**

Determinado o valor unitário de lotes pelo Método Comparativo, chega-se ao valor da gleba, fazendo-se um projeto hipotético de loteamento, com lotes que dariam um aproveitamento eficiente da gleba. O valor da gleba é o valor da

receita obtida pela venda dos lotes decrescida das despesas totais para viabilizar a venda dos lotes.

• **MÉTODO EVOLUTIVO**

Na avaliação final do imóvel, foi usado o Método Evolutivo, sendo o valor do terreno obtido pelo método Involutivo e o valor da edificação pelo método do Custo de Reedição, com as depreciações devidas.

10. AVALIAÇÃO-PESQUISAS, CÁLCULOS E PRESSUPOSTOS

Adotou-se o seguinte procedimento, sequencialmente:

- Avaliou-se os terrenos, por comparação, mediante pesquisa de valores de terrenos vendidos/ofertados em datas presente e passadas, com uso de estatística inferencial, sendo que através do cálculo de um lote médio amostral, simula-se em um loteamento fictício, com aproveitamento eficiente, obtendo-se então o valor da gleba, descontadas as despesas do volume teórico do total de vendas.
- Avaliou-se a edificação, pelo seu valor de novo ou de reprodução descontado da depreciação devido ao uso e a idade, obtendo-se o seu valor de reedição.

- A soma dos valores obtidos nos itens citados, multiplicado por um fator de comércio, menor, igual, ou acima de 1, que nos fornece o valor total de mercado.

11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no mês de Agosto de 2017 e buscou o maior número de elemento tipo terrenos ofertados/transacionados no Município de Iraí, RS, em épocas presente e passadas. Abordou dados de compra e venda de terrenos em Iraí, RS. Foram pesquisados e obtidos 25 dados de terrenos. Os elementos pesquisados constituem o Anexo 04 deste laudo.

11.2. METODOLOGIA

O método utilizado foi o MCDM ou Método Comparativo de Dados de Mercado, com o uso de regressões múltiplas (Inferência Estatística) com o auxílio do software SISREG.1.95. A amostra foi inferida para cinco variáveis, sendo uma dependente (Unitário) e quatro independentes: Data de referência, Área

terreno, Testada e Local, sendo 25 os eventos utilizados para enquadramento no grau de fundamentação da NBR 14653-2.

Cada um dos elementos coletados que contribuiu para formação de valor está caracterizado e o seu conjunto corresponde a uma amostra aleatória. Os parâmetros utilizados nas variáveis independentes foram os seguintes:

•Data de referência

Mês de ocorrência do evento, reverenciado da seguinte forma: Janeiro de 2005=1.

Amplitude da amostra: 48 a 151.

•Área do terreno

Área total privativa do terreno, expressa em metros quadrados (m2).

Amplitude da amostra: 125,00 a 1.125,02.

•Testada

Frente do terreno em via pública, expressa em metros lineares (m).

Amplitude da amostra: 8,75 m a 37,75 m.

•Local

Variável proxy, expressa em números inteiros, em escala crescente a partir de 1, que define a atratividade do local, em função do fluxo de veículos e pedestre, nível de comércio, infraestrutura existente, equipamentos sociais, menor distância ao centro, nível de renda do entorno, preço do m2 dos lotes da vizinhança.

Amplitude da amostra: 1 a 4.

O modelo inferencial tratado por estatística com regressão múltipla, que melhor se ajustou aos pontos da amostra encontra-se detalhado no Anexo 02 do presente Laudo e é apresentado pela equação:

$$\text{Unitário} = 825,56076 * e^{(-40,216615 * 1/\text{Data referência})} * e^{(-0,32847267 * \text{Área terreno})} * e^{(-5,7879403 * 1/\text{Testada})} * \text{Local}^{1,3076309}$$

O modelo da variância informa ser aceita a hipótese de existência de regressão e os níveis de significância se enquadram nos quesitos da NBR 14653-2.

11.3. TESTE DO MODELO

11.3.1. Coeficiente de Determinação

O coeficiente de determinação significa o poder de explicação das variáveis independentes adotadas. No nosso caso foi calculado o valor 0,8764 ou seja as variáveis adotadas explicam 87,60 % dos elementos de formação do valor procurado, sendo que os restantes 12,40 % se devem a variáveis não

consideradas. Os coeficientes elevados, ou seja próximos de 1, validam a avaliação. Coeficientes muito baixos (abaixo de 0,60) geralmente ocorrem quando as variáveis independentes estão mal definidas, o que não é o presente caso.

11.3.2. Teste da equação ou Linearidade

Verifica-se se o comportamento de cada variável independente é coerente com o mercado imobiliário, isto é, se a variação da mesma é consistente com o esperado. No nosso caso temos:

Área terreno: quanto maior a área do terreno, menor o unitário calculado.

Análise: coerente.

Testada : quanto maior a frente do lote, maior o unitário calculado.

Análise : coerente

Data de referência : quanto maior a data de referência, maior o unitário calculado.

Análise :coerente

Local: quanto maior a pontuação local, maior o unitário calculado. Análise: coerente.

11.3.3. Significância dos regressores

A significância dos regressores, quanto mais baixa, ou seja quanto maior o coeficiente T de Student, indica a maior influência da variável no modelo. O nível de significância até 10 % conduz a um grau de fundamentação III; até 20 %, a um grau de fundamentação II; até 30 %, a um grau de fundamentação I, e acima de 30 %, inexistente fundamentação. No nosso caso as variáveis data e local são as que mais influenciam no modelo.

11.3.4. Resíduos do modelo

Os elementos que apresentam resíduos divididos pelo desvio padrão, acima de 2, são considerados **outliers**, ou seja amostras não confiáveis e devem ser retirados do modelo. No nosso caso, nenhum dado adotado possui desvio padrão distante da reta que representa a média, acima de 2, como se observa na análise gráfica da distribuição de valores ajustados e resíduos padronizados.

11.3.5. Homocedasticidade e Auto-correlação

A verificação da homocedasticidade e da auto correlação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente

laudo o diagrama de resíduos constante nos anexo não apresenta pontos muito dispersos e afastados em relação ao centro da amostra.

11.3.6. Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.
- b) Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de $[-1,+1]$, $[-1,64+1,64]$, $[-1,96+1,96]$, com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no histograma de resíduos padronizados e curva normal padrão e pela distribuição da probabilidade normal do modelo 72 %, 92 %, 100 %, se aproximar da distribuição normal padrão.

11.3.7. Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0.80 ou seja 80 %. No presente laudo não há resultado superior a 80, entre as variáveis independentes, sendo a máxima de 60 % entre a variável Testada e a Área do terreno.

11.3.8. Auto-regressão

A auto regressão indica a influência dos resíduos ocorridos a partir de determinado valor, nos resíduos seguintes. A auto regressão é indesejada no trabalho avaliatório.

Ela é examinada pelo teste de Durbin-Watson. No presente caso escolheu-se uma equação sem auto regressão.

11.3.9. – Check List – Análise Complementar do Modelo Estatístico de Regressão Linear

Afim de se verificar a validade do modelo estatístico e consequentemente da avaliação, fez-se ainda as seguintes análises e considerações:

1. Escolha das variáveis

Normalmente, as variáveis mais significativas para explicar a variação de valores do mercado de lotes urbano assemelhadas são as consideradas no presente laudo.

Conclusão – Atendida.

2. Parâmetros do Modelo

2.1- Coeficiente de Determinação Linear igual a 0,876 - Ótimo

Conclusão – Atendida.

2.2- Significância dos repressores – Ideal menor que 10%, máximo 30%. No caso a máxima é 21,17%, na variável Testada.

Conclusão – Atendida

2.3- T de Student – A relação do maior T com os demais deve ser menor ou igual a 5.

No nosso caso, testando a variável Data, temos $9,99/1,29 = 7,74$, acima de 5. Testando com a segunda maior variável com maior T, temos 5,58, sendo que 10 vezes este valor, sendo inferior ao maior T, também válida a equação.

Conclusão – Atendida.

2.4- Resíduos – Devem apresentar tendência de distribuição normal (Ideal 68%, 90% e 95% em intervalos de desvio padrão da curva normal)

No nosso caso temos 72%, 92% e 100%.

Conclusão – Atendida.

2.5- Micronumerosidade

Temos n = número de dados utilizados = 25

K = número de variáveis independentes = 4

n_i = número de dados da mesma características

n deve ser maior que $3(K + 1)$ ou seja 15.....temos 25 dados.

Para 25 dados, n_i deve ser maior ou igual a 10% n , ou seja 3.

Constata-se que número de dados de variáveis expressas por códigos alocados, segundo tabela de dados, é superior a este valor.

Conclusão – Atendida.

2.6 – Não auto regressão na variável dependente. Vide item 11.3.8.

Conclusão – Atendida.

2.7- Significância do modelo: máxima 5%.

No nosso caso = 0,01.

Conclusão - Atendida

2.8 - Análise dos resíduos

2.8.1- Mista: os resíduos relativos máximos com valores recomendados vão de 30 % (ótimo) até 70% (aceitável). No nosso caso a máxima é 70,76 %, no dado 7, validado também pela distância de Cook, igual a 0,23, bem abaixo de 1.
Conclusão - Atendida.

2.8.2- Linear : Para 20 graus de liberdade, a maior variação residual é 16,68 %, na amostra 6 é 19,77 %, validada por Cook igual a 0,17.
Conclusão - Atendida.

2.9- Outliers : Não tem nenhum dado influenciante ou atípico, ou seja com resíduos / desvio padrão acima de 2.
Conclusão - Atendida

2.10-Distância de Cook : A estatística de Cook não aceita pontos com distância superior a 1,00 para cada amostra. No nosso caso, a distância máxima de Cook é 0,26, na amostra 12.
Conclusão - Atendida.

2.11-Homocedasticidade/Heterocedasticidade : A análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, devem apresentar pontos dispersos aleatoriamente.
Conclusão : Atendida

2.12-Aderencia : A reta de valores do gráfico resíduos versus valores ajustados deve estar próxima da bissetriz do gráfico.
Conclusão - Atendida.

2.12-Colinearidade ou Multicolinearidade
Conclusão - Atendida.

2.13- Intervalo de confiança
A amplitude será $(\text{máx} - \text{mín}) / \text{valor} * 100 \leq 50$. No nosso caso temos amplitude igual a 31,36 %.

Conclusão - Atendida.

2.14-Pontos de Máximo ou Mínimo: Não pode haver inflexão no gráfico Valor x Área.
Conclusão - Atendida.

11.4. VALOR AVALIADO

11.4.1. VALOR UNITÁRIO

De acordo com os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando (ver quadro seguinte) no modelo obtido no tratamento por inferência estatística, foi determinado o seguinte intervalo (confiança de 80%) para o valor unitário de mercado do imóvel avaliando.

De acordo com os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando (ver quadro seguinte) no modelo obtido no tratamento por inferência estatística, foi determinado o seguinte intervalo (confiança de 80%) para o valor unitário de mercado do imóvel avaliando.

Atributos de entrada LOTE MÉDIO AMOSTRAL

| | | |
|--------------------|---|--------|
| Data de referência | = | 151 |
| Área do terreno | = | 532,11 |
| Testada | = | 16,54 |
| Local | = | 3,00 |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| | |
|------------------|------------|
| •UNITÁRIO MÍNIMO | R\$ 204,15 |
| •UNITÁRIO MÉDIO | R\$ 238,66 |
| •UNITÁRIO MÁXIMO | R\$ 278,99 |

12.2 - ESTUDO PELO MÉTODO INVOLUTIVO

O método involutivo, previsto em norma, nos capacita a verificar o valor da gleba a partir de um projeto hipotético de loteamento, sendo que o problema se apresenta da seguinte forma, onde chamando **VG**= **volume geral de vendas dos lotes**, tem-se:

$$VG = CC + IMP + DU + CF + ML + VT$$

$$VT = VG - CC - IMP - DU - CF - ML$$

CC = Custo de comercialização

$$CC = 0,05 \text{ VG}$$

IMP = Impostos : 6,3 %

$$IMP = 0,063 \text{ VG}$$

DU = Despesas de urbanização da área : conforme cálculo exposto adiante.

CF=Custo financeiro do empreendimento: considerado um prazo teórico de 6 meses para a comercialização, a 0,05% ao mês =3,03 %

$$CF = 0,0303 \text{ VG}$$

Para DU :

Temos da Revista PINI : Construção Mercado, o custo de urbanização para glebas urbanas igual a R\$ 63.041,07/cada 1.000,00 m², em São Paulo, edição Fevereiro de 2017, (aceitos para o RGS) num total dos seguintes serviços:

1.Topografia - 2,80

- 2.Terraplenagem leve-1,90
- 3.Terraplenagem média-5,00
- 4.Terraplenagem pesada-12,80
- 5.Rede de água potável-10,70
- 6.Rede de esgotos-23,70
- 7.Drenagem pluvial por galerias-9,90
- 8.Drenagem pluvial por guias e sarjetas-7,90
- 9.Pavimentação-21,50
- 10.Iluminação pública -3,80

Total - 100 %

Considerou-se que não seriam necessários os seguintes serviços na urbanização da gleba:

Terraplenagem média -5,00 %

Terraplenagem pesada- 12,80 %

Drenagem pluvial por galeria – 7,90 %

Rede de esgotos – 23,70 %

Rede de água potável – 70 % existentes = 7,49 %

Pavimentação – 70 % existentes – 15,05

Iluminação pública- 70 % existentes – 2,66

Somando os percentuais : 74,60 %

Temos = DU = $[(100 - 74,60)/100] * 63,041 * 15.774,70 = R\$ 252.591,02$

Considerando um lote padrão de 532,11m², ou seja lote com área igual a média dos dados amostrais. E tendo uma área loteável de 65 % da área bruta (provimento legal),teremos :

Área loteável = $15.774,70 * 0,65 = 10.253,55$ m², que dividido pela área do lote médio amostral de 532,11 m², nos forneceria hipoteticamente 19,269 lotes, estimados em R\$ 126.994,00/lote, ou seja R\$ 2.447.047,38.

Pode-se simplesmente faz-se o calcula da área loteável vezes o unitário, ou seja $10.253,55 * 238,66 = R\$ 2.447.112,24$

VT= VGV – CC – IMP -DU – CF – ML

VT=VGV -0,05 VGV -0,063 VGV – R\$ 612.758,52 – 0,030 VGV – 0,05 VGV

VT= 0,807 VGV – R\$ 252.591,02

VT=1974.819,58– R\$ 252.591,02

VT= R\$ 1.722.228,56

Obs:

Valor mínimo = R\$ 1.463.894,27

Valor máximo = **R\$ 1.980.562,84**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PELA TABELA 9, DA ABNT NBR 146532-2, PARA O MÉTODO INVOLUTIVO, TEMOS A SEGUINTE PONTUAÇÃO:

Item

| | |
|--|------|
| 1-Nível de detalhamento projeto hipotético - Aproveitamento, usos, presumido | - 01 |
| 2-Preço de vendas projeto hipotético- Grau I no método comparativo | - 02 |
| 3-Estimativa custos de produção - Grau I no método custos | - 01 |
| 4-Prazos - Arbitrados | - 01 |
| 5-Taxas-Arbitradas | - 01 |
| 6-Modelo- Estático | - 01 |
| 7-Análise setorial - sintéticos da conjuntura | - 01 |
| 8-Cenários - 1 - 01 | |
| 9-Análises de sensibilidade do modelo - Simulação c/comportamento modelo | -03 |

Total - 12 pontos Fundamentação I.

12.3 - VALOR DO TERRENO

FUNDAMENTADO nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, ao presente imóvel constituído de fração de terras com área de 15.774,70 m², constituída de uma gleba de terras pertencente ao Município de Iraí,RS, é atribuído o seguinte valor de mercado:

R\$ 1.981.000 (HUM MILHÃO, NOVECENTOS E OITENTA E UM MIL REAIS).

De acordo com os preceitos das Normas Brasileiras ABNT NBR 15.653-1 e ABNT NBR 14.653-2:2011 a presente avaliação foi enquadrada com Grau de Fundamentação I e Precisão III.

VALOR CALCULADO

O valor de mercado de cada imóvel é obtido através da seguinte expressão:

$$VT = A \times Vu$$

Onde:

VU = valor unitário de terreno, em R\$/m²;

A = área do terreno, em m².

Assim, o valor do total do imóvel está compreendido no seguinte intervalo, com arredondamentos de até 1 %:

| | | |
|----------------|---|------------------|
| • VALOR MÍNIMO | = | R\$ 1.464.000,00 |
| • VALOR MÉDIO | = | R\$ 1.723.000,00 |
| • VALOR MÁXIMO | = | R\$ 1.981.000,00 |

Resultados para o intervalo de confiança ao nível de 80%. Qualquer valor contido no intervalo de confiança ao nível de 80% tem a mesma probabilidade de ocorrência e pode ser aceito como valor de mercado.

Na presente avaliação, adotamos O VALOR MÁXIMO igual a **R\$ 1.981.000,00.**

Justificativa : Vista privilegiada, acessibilidade, proximidade ao Balneário Osvaldo Cruz, serviços públicos e infraestrutura urbana.

• **VALOR MÁXIMO** = **R\$ 1.981.000,00**

13. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Usou-se para identificar o custo de reedição das benfeitorias, conforme ABNT NBR 14653-2:2011. Pode ser identificado de duas maneiras : pelo Custo Unitário Básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Necessário se faz o cálculo da área equivalente de construção, usando-se a fórmula :

$$S = A_p + \sum_{i=1}^n (A_{qi} \cdot P_i)$$

S = área equivalente de construção

A_p = área construída padrão

A_{qi} = área construída de padrão diferente

P_i = é o percentual correspondente entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, cfe. limites da NBVR 12721.

Estimação do custo de construção pelo custo unitário básico

$$C = \left[\frac{CUB + OE + OI (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

Onde

C = custo unitário básico por m² de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico

OE = orçamento de elevadores

OI = orçamento de instalações especiais e outras (geradores, sistemas de proteção contra incêndios, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos..

OF_e = orçamento das fundações especiais

OF_d = orçamento das fundações diretas

S = área equivalente de construção, já definida

A = taxa de administração da obra

F = é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção

L = é o percentual correspondente ao lucro da construtora.

TABELA DE VALOR RESIDUAL (Banco do Brasil)

| | Tipo de imóvel | Idade | $1 - \frac{V_r}{V_i}$ | Valor Residual |
|----|----------------------|-------|-----------------------|----------------|
| 1 | Apartamento | 75 | 0,90 | 0,10 |
| 2 | Residência Alvenaria | 60 | 0,90 | 0,10 |
| 3 | Residência Madeira | 40 | 0,95 | 0,05 |
| 4 | Fábrica | 50 | 0,80 | 0,20 |
| 5 | Garagem | 60 | 0,80 | 0,20 |
| 6 | Sala Comercial | 75 | 0,80 | 0,20 |
| 7 | Hotel | 50 | 0,80 | 0,20 |
| 8 | Paiol | 70 | 0,80 | 0,20 |
| 9 | Escritório | 60 | 0,90 | 0,10 |
| 10 | Loja | 70 | 0,80 | 0,20 |
| 11 | Teatro | 50 | 0,80 | 0,20 |
| 12 | Armazém | 75 | 0,80 | 0,20 |
| 13 | Barracão alvenaria | 50 | 0,90 | 0,10 |

Para o cálculo da depreciação usou-se o método consagrado de Ross-Heidecke, que calcula a depreciação do imóvel em função da sua idade e seu estado de conservação. Para o imóvel avaliando, considerou-se vida útil igual a 80 anos.

No Anexos 03 temos os resultados dos cálculos das edificações, usando o Método citado.

13.1. EDIFICAÇÃO

Usou-se a planilha 01.

Resultado :

CUSTO REEDIÇÃO BALNEÁRIO = R\$2.015.864,15

14.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

14.1. – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO TERRENOS: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1. Grau de Fundamentação

Conforme o previsto no item 9.2.1 da NBR 14653-2, a presente avaliação foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

| Item | Descrição | GRAU | | | Pontuação Obtida |
|--|--|--|--|---|---------------------|
| | | III (3 pontos) | II (2 pontos) | I (1 ponto) | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliado | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigmática | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | $k(k+1)$, onde k é número de variáveis independentes | $4(k+1)$, onde k é número de variáveis independentes | $3(k+1)$, onde k é número de variáveis independentes | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos dados e variáveis analisados, 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 | 2 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite inferior e inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo. | 3 |
| 5 | Nível de significância α (amortizado do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula cada regressor (teste bicuadado) | 10% | 20% | 30% | 2 |
| 6 | Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos | 1% | 2% | 5% | 3 |
| (*) A quantidade de dados utilizados (25 dados), atendeu ao número de $4(4+1)$, pois foram utilizadas 4(quatro) variáveis independentes no modelo de regressão. | | | | TOTAL DE PONTOS | 14 |
| | | | | ITENS NO GRAU: 2 | |

Grau II

Conforme o previsto no item 0.2.3 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelo seguinte motivos:

Temos:

- Soma de pontos obtidos (tabela 1 do item 9.2.1 da NBR 14653-2): 14 pontos.
- Itens 2,4,5 e 6 da tabela 2 do item 9.2.1.6.1 da NBR 14653-2, no mínimo no Grau II, e demais no mínimo no Grau I, para Grau II. No caso, temos Grau II.

2. Grau de Precisão

Conforme o previsto no item 9.2.2 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU III, pelos seguintes motivos:

| Descrição | Grau | | | Modelo | Grau Obtido |
|--|--------------|-------------|-------------|--------|-------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central | III ≤ 30% | II ≤ 40% | I ≤ 50 % | 31,36 | II |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TAB.10 ABNT NBR 14.653-2-Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|--------------------------------|---|--|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou evolutivo |
| 2 | Estimativa dos custos reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | Justificado | Arbitrado |

TAB.11-Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

| Graus | III | II | I |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos | 8 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

Temos, portanto, Grau I de Fundamentação na presente avaliação.

15. CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO

Tem-se então resumindo, os seguintes valores obtidos no cálculo avaliatório

1- TERRENOS :

| | | |
|---------------|---|-------------------------|
| •VALOR MÍNIMO | = | R\$ 1.464.000,00 |
| •VALOR MÉDIO | = | R\$ 1.723.000,00 |
| •VALOR MÁXIMO | = | R\$ 1.981.000,00 |

| | | |
|-----------------------|---|-------------------------|
| 2- EDIFICAÇÕES | = | R\$ 2.016.000,00 |
|-----------------------|---|-------------------------|

Soma

2.1.Valor mínimo = R\$ 3.480.000,00

2.2.Valor médio ou adotado = R\$ 3.739.000,00

2.3.Valor máximo = R\$ 3.997.000,00

Obs: Com o arredondamento permitido de até 1 %, permitido em Norma Técnica, pode-se determinar o valor em R\$ 4.000.000,00.

CONCLUSÃO

AVALIO, PELAS NORMAS BRASILEIRAS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO, O IMÓVEL DESCRITO, COM GRAU DE PRECISÃO II-FUNDAMENTAÇÃO I, O VALOR DE MERCADO ATUAL IGUAL A R\$ 4.000.000,00 (QUATRO MILHÕES DE REAIS),


RENOVATO GELAIN-CREA 9330 D

Engenheiro Civil

ANEXOS

ANEXO 01 **LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

ANEXO 02 **RESULTADOS ESTATÍSTICOS**

ANEXO 03 **ROSS- HEIDECHE E TABELAS**

ANEXO 04 **DADOS AMOSTRAIS**

ANEXO 05 **DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA**



ANEXO 01- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A



[Handwritten signature]

ANEXO 02 - RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Endereço:

Município:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Data referência | 151 | | | 48 | 151 |
| Área terreno | 532,11 | | | 125,00 | 1.125,02 |
| Testada | 16,56 | | | 8,75 | 37,75 |
| Local | 3,00 | | | 1,00 | 4,00 |
| Unitário | 238,66 | | | 36,25 | 661,26 |

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

| | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 204,15 | 238,66 | 278,99 | -14,46% | 16,90% | 31,36% |
| Predição (80%) | 148,06 | 238,66 | 384,69 | -37,96% | 61,19% | 99,15% |
| Campo de Arbitrio | 202,86 | 238,66 | 274,46 | -15,00% | 15,00% | 30,00% |

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

| | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 108.630,26 | 126.993,37 | 148.453,37 |
| Predição (80%) | 78.784,21 | 126.993,37 | 204.697,40 |
| Campo de Arbitrio | 107.943,83 | 126.993,37 | 146.042,91 |

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 238,66

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO**R\$ 126.994,00** (cento e vinte e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais)**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 108.630,26

Arbitrado (R\$): 126.994,00

Máximo (R\$): 146.042,91

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 31,36 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão



Data de referência:

05/08/2017 13:32:48

Informações complementares:

Identificador: 5000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

| | |
|-------------------|--------|
| • Data referência | 151 |
| • Área terreno | 532,11 |
| • Testada | 16,56 |
| • Local | 3,00 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 238,66
- Unitário Mínimo: 204,15
- Unitário Máximo: 278,99

Precisão: Grau II

Moda:

Unitário = $825,56076 * e^{(-40,216615 * 1/Datareferência)} * Área terreno^{-0,32847267} * e^{(-5,7879403 * 1/Testada)}$
*Local 1,3076309

Data de referência:

05/08/2017 11:51:24

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 25

Resultados Estatísticos:**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,935952
- Coeficiente de determinação: 0,876005
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,851206
- Fisher-Snedecor: 35,32
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,751689

Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação****Regressores**

- Data referência
- Área terreno
- Testada
- Local
- Unitário

| Equação | T-Observado | Significância | Crescimento Não-Linear |
|---------|-------------|---------------|------------------------|
| 1/x | -2,36 | 2,88 | 3,84 % |
| ln(x) | -1,79 | 8,91 | -5,50 % |
| 1/x | -1,29 | 21,17 | 5,34 % |
| ln(x) | 9,99 | 0,01 | 16,70 % |
| ln(y) | | | |

Moda:

Unitário = $825,56076 * e^{(-40,216615 * 1/Datareferência)} * Área\ terreno^{-0,32847267} * e^{(-5,7879403 * 1/Testada)}$
*Local 1,3076309

0817 LOTES IRAÍ

MODELO: LOTES IRAÍ

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 25
Utilizados : 25
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 5
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,93595
Determinação : 0,87601
Ajustado : 0,85121

VARIAÇÃO

Total : 18,70047
Residual : 2,31876
Desvio Padrão : 0,34050

F-SNEDECOR

F-Calculado : 35,32429
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,35729
Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1 | 68 | 72 |
| -1,64 a +1,64 | 90 | 92 |
| -1,96 a +1,96 | 95 | 96 |

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 825,560760 * 2,718^{(-40,216615 * 1/X_1)} * X_2^{-0,328473} * 2,718^{(-5,787940 * 1/X_3)} * X_4^{1,307631}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

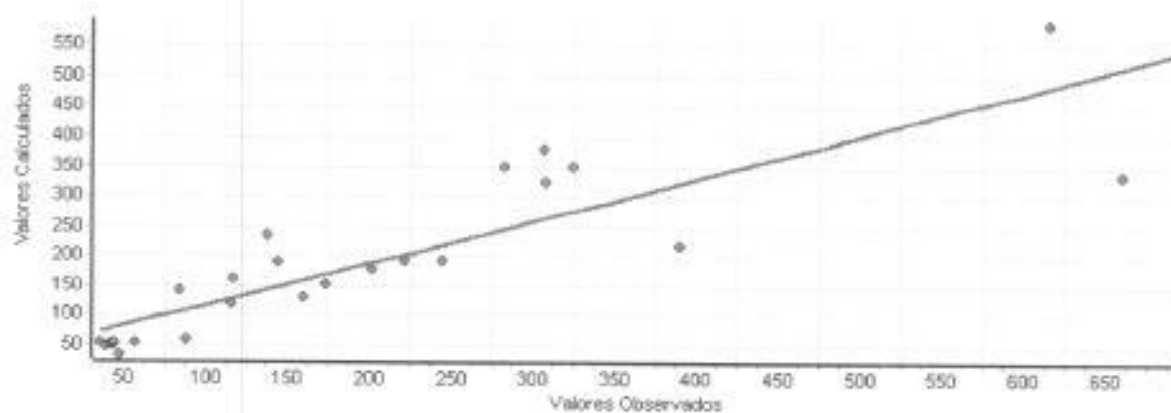
Média : 195,88
Variação Total : 687132,92
Variância : 27485,32
Desvio Padrão : 165,79

MODELO

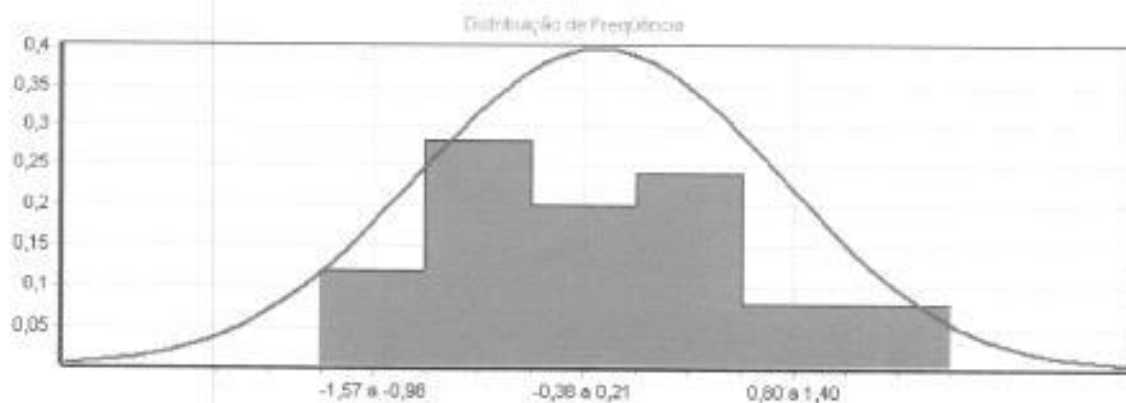
Coefic. Aderência : 0,75169
Variação Residual : 170622,85
Variância : 8531,14
Desvio Padrão : 92,36

P

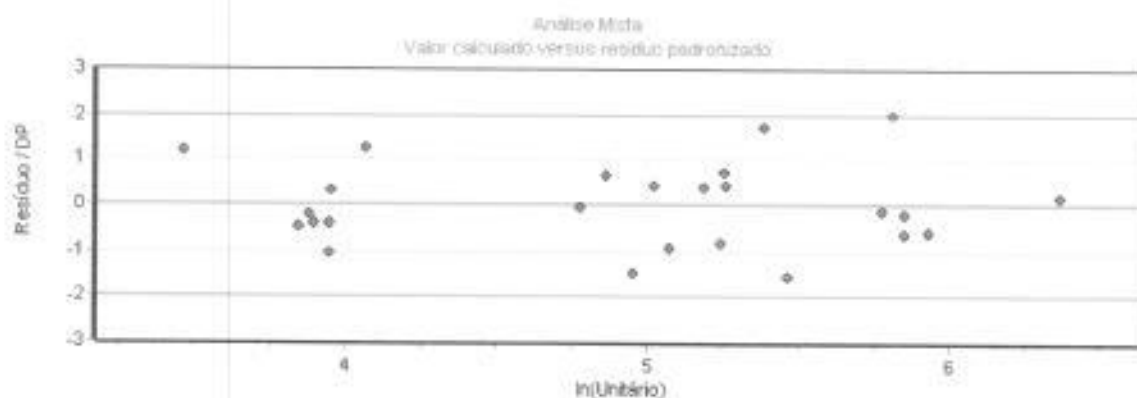
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Data referência

Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma:

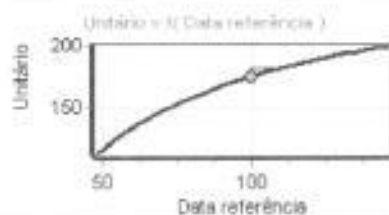
Jan2005= 1, Jan2010=60

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 48,00 a 151,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,84 % na estimativa

**X₂ Área terreno**

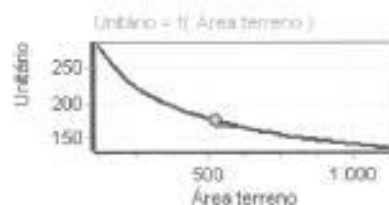
Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 125,00 a 1125,02

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,50 % na estimativa

**X₃ Testada**

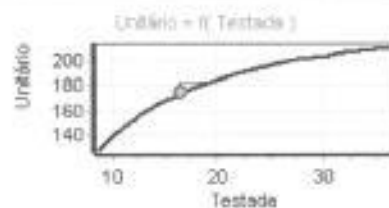
Frente do lote para via pública, em m;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 8,75 a 37,75

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,34 % na estimativa

**X₄ Local**

Tipo:

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 16,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,25 a 661,26

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,85121) |
|----------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
|----------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|

0817 LOTES IRAÍ

| | | | | |
|--------------------------------|-------|----------|-------|---------|
| X ₁ Data referência | 1/x | -2,35593 | 2,88 | 0,81896 |
| X ₂ Área terreno | ln(x) | -1,78691 | 8,91 | 0,83567 |
| X ₃ Testada | 1/x | -1,29024 | 21,17 | 0,84650 |
| X ₄ Local | ln(x) | 9,99228 | 0,01 | 0,15084 |



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável | Forma Linear | Data referência | Área terreno | Testada | Local | Unitário |
|----------------|--------------|-----------------|--------------|---------|-------|----------|
| X ₁ | 1/x | | 16 | 19 | 41 | 47 |
| X ₂ | ln(x) | 9 | | 60 | 21 | 37 |
| X ₃ | 1/x | -10 | -56 | | 21 | 28 |
| X ₄ | ln(x) | -5 | -35 | 11 | | 91 |
| Y | ln(y) | -23 | -43 | 9 | 91 | |

P

ANÁLISE LINEAR

| | Valor | Valor | Resíduo | Resíduo | Resíduo | Variação | Variação | Variação | |
|----|-----------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|------|
| + | Observado | Calculado | Resíduo | Relativo | sobre DP | Total | Residual | Explicada | Cook |
| 1 | 5,73 | 5,78 | -0,05 | -0,86% | -0,14 | 3,47% | 0,10% | 3,95% | 0 |
| 2 | 5,73 | 5,94 | -0,21 | -3,63% | -0,61 | 3,46% | 1,86% | 3,68% | 0,02 |
| 3 | 5,78 | 5,86 | -0,07 | -1,26% | -0,21 | 3,94% | 0,23% | 4,46% | 0,01 |
| 4 | 6,42 | 6,37 | 0,05 | 0,79% | 0,15 | 12,00% | 0,11% | 13,68% | 0,02 |
| 5 | 5,16 | 5,02 | 0,14 | 2,67% | 0,4 | 0,29% | 0,82% | 0,22% | 0,02 |
| 6 | 6,49 | 5,82 | 0,68 | 10,43% | 1,99 | 13,17% | 19,77% | 12,24% | 0,17 |
| 7 | 4,93 | 5,46 | -0,53 | -10,84% | -1,57 | 0,00% | 12,32% | -1,74% | 0,23 |
| 8 | 5,5 | 5,26 | 0,24 | 4,42% | 0,71 | 1,77% | 2,55% | 1,67% | 0,02 |
| 9 | 5,97 | 5,39 | 0,58 | 9,73% | 1,7 | 5,81% | 14,53% | 4,57% | 0,04 |
| 10 | 4,97 | 5,25 | -0,28 | -5,61% | -0,82 | 0,01% | 3,35% | -0,46% | 0,01 |
| 11 | 5,31 | 5,19 | 0,12 | 2,29% | 0,36 | 0,79% | 0,64% | 0,82% | 0,03 |
| 12 | 3,86 | 3,46 | 0,39 | 10,20% | 1,16 | 6,09% | 6,68% | 6,00% | 0,26 |
| 13 | 4,76 | 4,78 | -0,02 | -0,48% | -0,07 | 0,15% | 0,02% | 0,17% | 0 |
| 14 | 5,08 | 4,86 | 0,21 | 4,15% | 0,62 | 0,12% | 1,92% | -0,13% | 0 |
| 15 | 3,76 | 3,9 | -0,14 | -3,70% | -0,41 | 7,22% | 0,84% | 8,19% | 0 |
| 16 | 3,81 | 3,88 | -0,07 | -1,93% | -0,22 | 6,68% | 0,23% | 7,60% | 0 |
| 17 | 4,06 | 3,95 | 0,1 | 2,58% | 0,31 | 4,04% | 0,47% | 4,55% | 0 |
| 18 | 3,59 | 3,95 | -0,36 | -9,89% | -1,04 | 9,52% | 5,44% | 10,10% | 0 |
| 19 | 3,68 | 3,85 | -0,17 | -4,59% | -0,5 | 8,32% | 1,23% | 9,33% | 0,01 |
| 20 | 5,65 | 5,86 | -0,21 | -3,74% | -0,62 | 2,78% | 1,92% | 2,90% | 0,02 |
| 21 | 4,76 | 5,08 | -0,32 | -6,67% | -0,93 | 0,15% | 4,35% | -0,45% | 0,05 |
| 22 | 4,44 | 4,95 | -0,51 | -11,48% | -1,5 | 1,24% | 11,22% | -0,17% | 0,03 |
| 23 | 4,49 | 4,07 | 0,42 | 9,41% | 1,24 | 1,02% | 7,69% | 0,08% | 0,06 |
| 24 | 3,81 | 3,95 | -0,14 | -3,72% | -0,42 | 6,66% | 0,86% | 7,48% | 0,01 |
| 25 | 5,4 | 5,26 | 0,14 | 2,60% | 0,41 | 1,23% | 0,85% | 1,28% | 0,02 |

Handwritten signature

ANÁLISE MISTA

| | Valor | Valor | Resíduo | Resíduo | Resíduo | Variação | Variação | Variação | |
|----|-----------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|------|
| + | Observado | Calculado | Resíduo | Relativo | sobre DP | Total | Residual | Explicada | Cook |
| 1 | 308,03 | 323,56 | -15,53 | -5,04% | -0,14 | 1,83% | 0,14% | 2,39% | 0 |
| 2 | 307,54 | 378,58 | -71,04 | -23,10% | -0,61 | 1,81% | 2,96% | 1,44% | 0,02 |
| 3 | 324,66 | 349,12 | -24,46 | -7,53% | -0,21 | 2,41% | 0,35% | 3,10% | 0,01 |
| 4 | 615,7 | 585,1 | 30,6 | 4,97% | 0,15 | 25,65% | 0,55% | 33,94% | 0,02 |
| 5 | 173,91 | 151,56 | 22,35 | 12,85% | 0,4 | 0,07% | 0,29% | 0,00% | 0,02 |
| 6 | 661,26 | 335,98 | 325,28 | 49,19% | 1,99 | 31,52% | 62,01% | 21,45% | 0,17 |
| 7 | 138,41 | 236,21 | -97,8 | -70,66% | -1,57 | 0,48% | 5,61% | -1,21% | 0,23 |
| 8 | 244,89 | 192,06 | 52,83 | 21,57% | 0,71 | 0,35% | 1,64% | -0,08% | 0,02 |
| 9 | 390,36 | 218,45 | 171,91 | 44,04% | 1,7 | 5,50% | 17,32% | 1,60% | 0,04 |
| 10 | 143,93 | 190,2 | -46,27 | -32,15% | -0,82 | 0,39% | 1,25% | 0,11% | 0,01 |
| 11 | 202,35 | 179,17 | 23,18 | 11,45% | 0,36 | 0,01% | 0,31% | -0,10% | 0,03 |
| 12 | 47,36 | 31,95 | 15,41 | 32,54% | 1,16 | 3,21% | 0,14% | 4,22% | 0,26 |
| 13 | 116,27 | 118,93 | -2,66 | -2,29% | -0,07 | 0,92% | 0,00% | 1,23% | 0 |
| 14 | 160 | 129,59 | 30,41 | 19,01% | 0,62 | 0,19% | 0,54% | 0,07% | 0 |
| 15 | 42,87 | 49,27 | -6,4 | -14,93% | -0,41 | 3,41% | 0,02% | 4,52% | 0 |
| 16 | 45 | 48,44 | -3,44 | -7,64% | -0,22 | 3,31% | 0,01% | 4,41% | 0 |
| 17 | 57,71 | 51,98 | 5,73 | 9,94% | 0,31 | 2,78% | 0,02% | 3,69% | 0 |
| 18 | 36,25 | 51,7 | -15,45 | -42,62% | -1,04 | 3,71% | 0,14% | 4,89% | 0 |
| 19 | 39,54 | 46,81 | -7,27 | -18,38% | -0,5 | 3,56% | 0,03% | 4,72% | 0,01 |
| 20 | 283,03 | 349,61 | -66,58 | -23,52% | -0,62 | 1,11% | 2,60% | 0,61% | 0,02 |
| 21 | 116,67 | 160,26 | -43,59 | -37,36% | -0,93 | 0,91% | 1,11% | 0,85% | 0,05 |
| 22 | 84,99 | 141,54 | -56,55 | -66,53% | -1,5 | 1,79% | 1,87% | 1,76% | 0,03 |
| 23 | 88,88 | 58,27 | 30,61 | 34,44% | 1,24 | 1,67% | 0,55% | 2,04% | 0,06 |
| 24 | 45,09 | 51,94 | -6,85 | -15,20% | -0,42 | 3,31% | 0,03% | 4,39% | 0,01 |
| 25 | 222,29 | 193,2 | 29,09 | 13,09% | 0,41 | 0,10% | 0,50% | -0,03% | 0,02 |

R

ANEXO 03 - CÁLCULOS ROSS-HEIDECCKE -
TABELAS

A

MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

O cálculo é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

Onde:

D = Depreciação total

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) = \text{parcela de depreciação pela idade real já decorrida - Ross}$$

x = Idade

n = Vida Útil

c = Coeficiente de Heidecke

| | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | DEPRECIÇÃO (%) |
|--|----------------------|----------------|
| a - Nova | | 0,00 |
| b - Entre nova e regular | | 0,32 |
| c - Regular | | 2,52 |
| d - Entre regular e necessitando de reparos simples | | 8,09 |
| e - Necessitando de reparos simples | | 18,10 |
| f - Necessitando de reparos simples a importantes | | 33,20 |
| g - Necessitando de reparos importantes | | 52,60 |
| h - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | | 75,20 |
| i - Sem valor | | 100,00 |

V_d = Valor depreciável (sem incluir o residual)

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO


| | |
|--|---|
| Edificação - PRÉDIO PRINCIAL DO BALNEÁRIO NOVO | 1 |
| Área | 3.107,00 m² |
| Projeto Padrão (SINGUSCON) | CSL-8 ALTO |
| CU\$ (R\$) Julho / 2017 | R\$ 1.612,33 / m² |
| Orçamento de elevadores (OE) | R\$ 0,00 |
| Orçamento de instalações especiais e outras (OI) | R\$ 0,00 |
| Orçamento de fundações especiais (OFe) | R\$ 0,00 |
| Orçamento de fundações diretas (OFd) | R\$ 0,00 |
| Área equivalente de construção (S) = CONSIDERADA 52,00 % | 1.615,64 m² |
| Taxa de administração da obra (A) | 10,00 % |
| Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção (F) Prazo Obra 24 mês | 12,00 % |
| Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (L) | 15,00 % |
| Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção (C) | R\$ 2.284,35 / m² |
| Custo de reprodução | R\$ 3.690.685,85 |
| Idade (x) | 30 anos |
| Vida Útil (n) | 80 anos |
| Ross (a) | 0,258 |
| Estado da Edificação | f - Necessitando de reparos simples a importantes |
| Coeficiente de Heidecke (c) | 33,20 % |
| Valor Residual (Vr) | 10,00 % |
| Depreciação total (D) | R\$ 1.674.821,71 |
| CUSTO DE REEDIFICAÇÃO | R\$ 2.015.864,15 |

Obs: Tabela A - Intervalos Aceitáveis das Incidências dos Agrupamentos do Orçamento

ANEXO IV - INTERVALOS ACEITÁVEIS DAS INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO

| ITEM | SERVIÇO | LIMITES | |
|------|--|----------|----------|
| | | INFERIOR | SUPERIOR |
| 1 | SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS | 1,13% | 3,97% |
| 2 | INFRAESTRUTURA | 3,07% | 7,43% |
| 3 | SUPRAESTRUTURA | 12,17% | 17,67% |
| 4 | PAREDES E PAINÉIS | 4,80% | 10,67% |
| 5 | ESQUADRIAS | 4,16% | 13,27% |
| 6 | VIDROS E PLÁSTICOS | 0,58% | 2,45% |
| 7 | COBERTURAS | 0,00% | 12,94% |
| 8 | IMPERMEABILIZAÇÕES | 0,00% | 10,10% |
| 9 | REVESTIMENTOS INTERNOS | 6,31% | 9,32% |
| 10 | FORROS | 1,59% | 2,18% |
| 11 | REVESTIMENTOS EXTERNOS | 3,87% | 5,30% |
| 12 | PISOS | 8,41% | 11,51% |
| 13 | PINTURA | 3,63% | 6,47% |
| 14 | ACABAMENTOS | 1,01% | 1,38% |
| 15 | INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS | 3,75% | 4,85% |
| 16 | INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS | 3,63% | 4,27% |
| 17 | INSTALAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS | 3,65% | 4,30% |
| 18 | LOUÇAS E METAIS | 4,14% | 4,87% |
| 19 | COMPLEMENTOS/OUTROS SERVIÇOS | 0,24% | 2,29% |

* Valores calculados conforme tipologias construtivas da tabela do CUPE- Custo Unitário PINI de Edificações.





SINDUSCOON-FE

EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006
Valores em R\$

| PROJETOS | | | 2017 | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Padrão de acabamento | Código | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ | |
| RESIDENCIAIS | | | | | | | | | | | | | | |
| R - 1 (Res. Unifamiliar) | R 1-B | 1.342,20 | 1.341,63 | 1.350,090 | 1.346,97 | 1.351,93 | 1.376,20 | 1.374,31 | | | | | | |
| | R 1-N | 1.688,74 | 1.688,65 | 1.693,190 | 1.691,38 | 1.692,63 | 1.730,10 | 1.730,50 | | | | | | |
| | R 1-A | 2.106,98 | 2.109,25 | 2.112,040 | 2.111,52 | 2.113,17 | 2.157,59 | 2.161,35 | | | | | | |
| PP (Predio Popular) | PP 4-B | 1.212,64 | 1.215,03 | 1.220,970 | 1.221,37 | 1.223,32 | 1.241,06 | 1.241,30 | | | | | | |
| | PP 4-N | 1.610,94 | 1.611,07 | 1.617,160 | 1.615,95 | 1.617,54 | 1.649,35 | 1.648,54 | | | | | | |
| | R 8-B | 1.150,21 | 1.152,91 | 1.159,050 | 1.159,29 | 1.161,54 | 1.177,95 | 1.178,50 | | | | | | |
| R - 8 (Res. Multifamiliar) | R 8-N | 1.385,72 | 1.387,13 | 1.390,490 | 1.389,53 | 1.390,34 | 1.416,43 | 1.419,91 | | | | | | |
| | R 8-A | 1.702,47 | 1.705,47 | 1.707,890 | 1.707,79 | 1.709,61 | 1.742,05 | 1.745,17 | | | | | | |
| | R 16-N | 1.344,89 | 1.346,46 | 1.349,680 | 1.349,00 | 1.350,10 | 1.377,83 | 1.380,03 | | | | | | |
| R - 16 (Res. Multifamiliar) | R 16-A | 1.738,54 | 1.741,34 | 1.743,840 | 1.742,88 | 1.744,59 | 1.775,77 | 1.776,85 | | | | | | |
| | PIS | 940,17 | 943,09 | 946,590 | 947,79 | 948,98 | 964,87 | 964,18 | | | | | | |
| | RPTQ | 1.397,17 | 1.399,75 | 1.402,980 | 1.402,86 | 1.403,05 | 1.439,90 | 1.439,99 | | | | | | |
| COMERCIAIS | | | | | | | | | | | | | | |
| CAL - 8 (Com. Andar Livres) | CAL 8-N | 1.636,99 | 1.637,77 | 1.639,42 | 1.638,51 | 1.639,99 | 1.671,69 | 1.672,86 | | | | | | |
| | CAL 8-A | 1.807,02 | 1.808,23 | 1.807,26 | 1.806,45 | 1.808,23 | 1.841,35 | 1.842,82 | | | | | | |
| | CSL 8-N | 1.367,00 | 1.368,61 | 1.373,06 | 1.371,99 | 1.373,49 | 1.400,53 | 1.401,40 | | | | | | |
| CSL - 8 (Com. Salas e Lojas) | CSL 8-A | 1.575,15 | 1.578,24 | 1.582,14 | 1.581,20 | 1.582,90 | 1.611,37 | 1.612,33 | | | | | | |
| | CSL 16-N | 1.825,95 | 1.828,36 | 1.832,67 | 1.831,25 | 1.832,57 | 1.867,66 | 1.868,76 | | | | | | |
| | CSL 16-A | 2.099,58 | 2.103,84 | 2.107,31 | 2.106,04 | 2.107,61 | 2.144,79 | 2.146,04 | | | | | | |
| GI (Galpão Industrial) | GI | 725,76 | 727,06 | 728,42 | 728,24 | 729,72 | 742,69 | 744,86 | | | | | | |

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA UTIL VU (anos) | VALOR RESIDUAL R (%) |
|-------------|-------------|------------|------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RÚSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RÚSTICO | 50 | 20 |
| | | PROLETÁRIO | 50 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 70 | 20 |
| | | SUPERIOR | 70 | 20 |
| | APARTAMENTO | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | GALPÕES | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | COBERTURAS | MÉDIO | 80 | 20 |
| | | SUPERIOR | 80 | 20 |
| | | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | SIMPLES | 20 | 10 |
| | | SUPERIOR | 30 | 10 |

| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | DEPRECIÇÃO (%) |
|------|---|-------------------|
| a | Nova | 0,00 |
| b | Entre nova e regular | 0,32 |
| c | Regular | 2,52 |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | 8,09 |
| e | Necessitando de reparos simples | 18,10 |
| f | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 |
| g | Necessitando de reparos importantes | 52,60 |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 |
| i | Sem valor | 100,00 |

P

ANEXO 04 – DADOS AMOSTRAIS

Handwritten signature

0817 LOTES IRAÍ

| No | Endereço | Fonte | Data referência | Área terreno | Testada | Local | Unitário |
|----|-------------------------------|----------------------|-----------------|--------------|---------|-------|----------|
| 1 | RUA PEREIRA FILHO,L22,QB | GENTIL ZAREMBSKI | 90,00 | 486,96 | 15,00 | 4,00 | 308,03 |
| 2 | RUA DR.PEREIRA FILHO,L21,QB | BD AVALIA-MP | 146,00 | 508,72 | 15,00 | 4,00 | 307,54 |
| 3 | RUA ANTONIO SIQUEIRA,L1B,QB | LANCHE S NERI | 119,00 | 232,57 | 8,75 | 4,00 | 324,66 |
| 4 | R.ANTONIO SIQUEIRA,PL1-B,Q C | HÉLIO BALDIN | 147,00 | 125,00 | 14,00 | 4,00 | 615,70 |
| 5 | RUA AUGUSTO PESTANA,PL1,22,23 | MARIA SCHERER | 90,00 | 172,50 | 10,00 | 2,00 | 173,91 |
| 6 | RUA JOÃO C.MACHADO,L9,QL | RAFAEL MONTINI | 119,00 | 604,90 | 15,00 | 4,00 | 661,26 |
| 7 | RUA PEREIRA FILHO,L7,QA | OSVALDO TESTON | 52,00 | 630,00 | 20,00 | 4,00 | 138,41 |
| 8 | RUA PEREIRA FILHO,L20,QB | BD AVALIA-PAZ | 88,00 | 735,00 | 15,00 | 3,00 | 244,89 |
| 9 | AV.GAL.FLORES DA CUNHA,L4,QB | BD AVALIA-FISCAL ICM | 90,00 | 512,30 | 15,00 | 3,00 | 390,36 |
| 10 | AV.GAL.FLORES DA CUNHA,L6,QB | VALDIR SANTOS | 72,00 | 555,80 | 15,00 | 3,00 | 143,93 |
| 11 | TRAVESSA FARRUPILHA,L25,Q E | COTRIFRED | 48,00 | 578,20 | 37,75 | 3,00 | 202,35 |
| 12 | RUA AUGUSTO PESTANA,L13,Q10C | MARISA GEMELLI | 48,00 | 380,00 | 10,00 | 1 | 47,36 |
| 13 | RUA JOÃO C.MACHADO,L11,Q K | FRANCISCO-MONTINI | 77,00 | 516,00 | 15,00 | 2,00 | 116,27 |
| 14 | RUA JOÃO | FRANCI | 90,00 | 500,00 | 15,00 | 2,00 | 160,00 |

h

0817 LOTES IRAÍ

| | | | | | | | |
|----|-------------------------------------|-----------------------------|--------|---------|-------|------|--------|
| | C MACHADO, L10, Q K | SCO-OF ERTA | | | | | |
| 15 | RUA DOMINGOS GALÃO, L1, Q25 | RAFAEL GELAIN | 88,00 | 583,05 | 15,00 | 1 | 42,87 |
| 16 | RUA EUCLIDES COUTO, L28, Q10 | CLAIR DÁVILA | 76,00 | 667,00 | 20,20 | 1 | 45,00 |
| 17 | RUA EUCLIDES COUTO, L15, Q13 | LUCIO BACKES | 75,00 | 433,20 | 16,50 | 1 | 57,71 |
| 18 | RUA EUCLIDES COUTO, L41, Q13 | ORALIN O VENDRU SCOLO | 94,00 | 669,37 | 18,00 | 1 | 36,25 |
| 19 | R. DOMINGOS GALVÃO, L3-13, Q26 | LUIZ DA VEIGA | 102,00 | 758,60 | 14,00 | 1 | 39,54 |
| 20 | AV. FLORES DA CUNHA, L4, QB | NEIDA RIPPEL MARQUES | 114,00 | 512,30 | 15,00 | 4,00 | 283,03 |
| 21 | R. LUIZ CERUTTI, ESQ. O. FE LEMBERG | RAFAEL GELAIN | 100,00 | 300,00 | 15,00 | 2,00 | 116,67 |
| 22 | A. ALCINDO S. CARPES, L13, Q4 | DIRCEU BISELLO | 126,00 | 470,60 | 13,00 | 2,00 | 84,99 |
| 23 | R. 101, Q BB, LOTES 7,8 | EDUARDO SILVA | 151,00 | 1125,02 | 30,00 | 1 | 88,88 |
| 24 | R. LUIZ CEUTTI, L10, Q22 | GYBOSKI | 151,00 | 887,00 | 15,00 | 1 | 45,09 |
| 25 | RUA EGILDO GELAIN, PL1, Q43A | EDUARDO CANABARRRO | 144,00 | 358,75 | 22,00 | 2,00 | 222,29 |

R

ANEXO 05- DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

LEI Nº 2.952, de 12 de junho de 2017.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE IRAÍ A DOAR, COM ENCARGOS E CLÁUSULA DE REVERSÃO, ÁREA URBANA PÚBLICA PARA EMPRESA PRIVADA COM FINALIDADE DE INVESTIMENTO NA ÁREA DE TURISMO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IRAÍ/RS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e que sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. É o Poder Executivo Municipal autorizado, a doar com encargos, cláusula de reversão e prazos, à empresa privada, o imóvel descrito na Fração "C" do mapa anexo, com área de 15.774,70 m² (quinze mil, setecentos e setenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), constante de uma área maior, localizado em área declarada urbana, com benfeitorias do "balneário novo", observadas as cláusulas, condições e especificações que seguem:

§ 1º. O imóvel a ser doado possui a seguinte descrição:

"Uma fração de terras com a área de 15.774,70 m², constituída de parte de uma Gleba de terras pertencente ao Município de Iraí, denominada Fração C, de parte da matrícula nº 3.504 do livro 2RG, de propriedade do MUNICÍPIO DE IRAÍ, localizada na zona urbana da cidade de IRAÍ-RS, confrontando:

A = 3.107,00 m²

AO NORTE, por uma linha com terras do Irai Tênis Clube e Fração B, onde mede 119,83m e por outra linha com terras dos escoteiros, onde mede 10,23m;

AO SUL, com a Rua SEM DENOMINAÇÃO, por três linhas que medem 2,58m, 21,29m e 64,23m;

A LESTE, com a Rua ANTÔNIO DE SIQUEIRA, por duas linhas que medem 34,41m e 23,95m e novamente com a Rua ANTÔNIO DE SIQUEIRA, por uma linha em curva que mede 40,39m;

A OESTE, por uma linha com terras dos escoteiros, onde mede 20,13m e por outra linha com terras do lote urbano nº 1 da quadra "O", onde mede 118,45m;

A SUDESTE, por uma linha com a Rua ANTÔNIO DE SIQUEIRA, onde mede 44,31m.

Art. 2º. O imóvel descrito no artigo 1º, §1º, desta Lei destina-se à construção e instalação de um complexo turístico, compreendendo um Hotel Spa e salão de eventos e reuniões, ou ainda, num moderno balneário terapêutico, centro de turismo, saúde, comércio e lazer, área de exposição e parque de águas, cuja atividade econômica principal é o turismo. Para o recebimento da doação, a empresa donatária deverá assumir o encargo de concluir a obra inacabada do "Balneário Novo" e de construir as demais obras necessárias para o pleno funcionamento do referido complexo turístico, com: (a) investimento de no mínimo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), (b) geração de no mínimo 10 (dez) empregos diretos e (c) reco-

limento de ISS (Imposto sobre Serviços) ao município de pelo menos R\$ 12.000,00 (doze mil reais) anuais.

§ 1º. Todo o pretendente à área objeto da presente Lei deverá apresentar, na habilitação da proposta, documentos legais discriminados na Lei 8.666/93 (Lei das Licitações), bem como deverá apresentar certidões negativas de pendências judiciais civil e criminal na Justiça Estadual de seu Estado e na Justiça Federal do(s) sócio(s) e/ou acionistas (pessoas físicas), bem como certidões de que estejam sem pendências com o erário público Federal, Estadual ou Municipal.

§ 2º. Fica expressamente proibido ao Município doar qualquer Fração de terras de outra parte da matrícula nº 3.504 do livro 2RG, de propriedade do Município de Iraí, localizado na zona urbana da cidade de Iraí-RS.

Art. 3º. A doação prevista nesta Lei se efetivará por escritura pública, lavrada no cartório competente, após a licitação, por tratar-se de interesse público devidamente justificado, após concluídos os investimentos e cumpridos os requisitos exigidos por esta Lei.

Parágrafo único. Deverão constar na escritura pública, obrigatoriamente e de forma circunstanciada, os encargos, as cláusulas de reversão e os prazos.

Art. 4º. A empresa donatária tem o prazo de até 03 anos, contados da celebração da escritura pública de doação, para adimplemento total dos encargos constantes da proposta, incluindo a conclusão das obras, conforme respectivos cronogramas de execução e projetos de Engenharia que serão exigidos no edital.

§ 1º. O prazo para iniciar suas obras e constituir pessoa jurídica matriz registrada no município de Irai/RS, sob pena de rescisão de contrato, será no máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de assinatura do contrato de doação com encargos e cláusula de reversão.

§ 2º. O prazo para manutenção dos encargos é de 03 (três) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato administrativo; vencido este prazo e cumpridos os encargos da doação, a propriedade do imóvel consolidar-se-á em favor da empresa, permanecendo daí em diante a obrigação de utilizar o imóvel em empreendimento com finalidade turística única e exclusiva.

Art. 5º. A doação realizada de acordo com a autorização contida nesta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo, a qualquer tempo, a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – o donatário fizer uso do imóvel doado para fins distintos daquele determinado, ou seja, à construção e instalação de um complexo turístico, compreendendo um Hotel Spa e salão de eventos e reuniões, ou ainda, num moderno balneário terapêutico, centro de turismo saúde, comércio e lazer, área de exposição e parque de águas, cuja atividade econômica principal é o turismo;

II - não iniciadas as obras no prazo máximo de cento e oitenta dias da concessão;

III - não forem cumpridos os prazos estipulados;

IV - ocorrer falência ou concordata da empresa, troca de CNPJ ou venda do imóvel a terceiros para fins outros que não seja exclusiva para fins de atividade de hotelaria e eventos que visem a incrementar o turismo municipal;

V – não forem cumpridas as obrigações constantes no art. 2º da presente lei, ou seja: (a) investimento de no mínimo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), (b) geração de no mínimo 10 (dez) empregos diretos e (c) recolhimento de ISS (imposto sobre serviços) ao Município de pelo menos R\$ 12.000,00 (doze mil reais) anuais.

Art. 6º. Considerando objeto da presente Lei, a empresa donatária não poderá oferecer o imóvel em garantia de financiamento.

Art. 7º. Os benefícios desta Lei não poderão ser concedidos caso a empresa beneficiada e/ou seus sócios estejam em débito com os erários públicos Federal, Estadual ou Municipal, tanto menos estar em desacordo com a legislação ambiental.

Art. 8º. O Município doador responsabiliza-se por:

I - Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

II - Extinguir a doação na forma prevista em Lei;

III - Fiscalizar a utilização do bem doado;

IV - Esclarecer dúvidas que lhe forem apresentadas;

V - Fiscalizar e acompanhar os propósitos manifestados pelo proponente na proposta apresentada.

Art. 9º. São responsabilidades e obrigações da empresa donatária, dentre outros:

I - Cumprir e fazer cumprir as normas e as cláusulas contratuais da doação;

II - Enquadrar-se na atividade proposta no Edital de Licitação e no contrato resultante;

III - Responsabilizar-se pela manutenção e conservação dos bens patrimoniais objeto da doação;

IV - Fornecer ao Município, sempre que solicitados, quaisquer informações e/ou esclarecimentos sobre qualquer assunto inerente às relações resultantes da doação;

V - Cumprir a legislação ambiental no que se refere à atividade desenvolvida sobre o imóvel;

VI - Pagar os tributos que incidirem sobre os imóveis, desde a data de assinatura do respectivo contrato de doação;

VII - Arcar com as despesas de água, de energia e de telefone, assim como as demais taxas e emolumentos, inclusive quanto aos tributos incidentes so-



bre o produto, mercadoria, prestação de serviços e outros que porventura vierem a incidir sobre sua atividade;

VIII - Responsabilizar-se por todos os encargos decorrentes da relação trabalhista e previdenciária, especialmente aquelas decorrentes do vínculo empregatício que firmar com seus empregados a fim de fornecer os empregos a que está abrigada, eximindo o Poder Público Municipal de qualquer responsabilidade, seja solidária ou subsidiária;

IX - Fornecer ao Município e à Câmara Municipal de Vereadores, semestralmente, no mês de julho, cópia do CAGED - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, e a RAIS anualmente, no mês de março, a fim de que o Município possa conferir o cumprimento da proposta oferecida, até o implemento de seus encargos;

X - Manter, durante toda a vigência do contrato, atualizadas as Certidões Negativas de Débitos exigidas na fase de habilitação do Processo de Dispensa de Licitação;

XI - Cumprir rigorosamente os encargos propostos;

XII - Informar, facilitar e dar acesso aos representantes do Município, por todos os meios, visando à comprovação das condições propostas e contratadas;

Art. 10º. A empresa beneficiada com as disposições desta Lei deverá enquadrar-se e atender à legislação e normas de saúde, higiene e segurança, arcando com todos os tributos e encargos incidentes.

Art. 11º. Nas condições desta Lei, fica reconhecido o Interesse Público da doação de que ela trata.

Art. 12º. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta do orçamento municipal, em cada exercício.

Art. 13º. Fica desafetada a área a ser doada de sua destinação pública específica.

Art. 14º. Antes da abertura do edital de licitação, tem de ser entregue à Câmara de Vereadores a avaliação da área a ser doada e pré-edital.

Art. 15º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16º. Ficam revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IRAÍ/RS, aos 12 de junho de 2017.

ANTONIO VILSON BERNARDI
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVAS AO PROJETO DE LEI Nº 037/2017

Ilmo. Sr. Presidente,
Senhores Vereadores:

O projeto de lei que ora colocamos à vossa apreciação objetiva conceder incentivo para a instalação de novo empreendimento de Turismo em local de área pública que está há mais de 30 anos desativado e depreciando.

Há expressa previsão de garantias e exigências a serem cumpridas e obedecidas no presente Projeto de Lei, sob pena de reversão da doação.

Todos são sabedores da importância deste empreendimento para a economia do Município, em especial para o tão almejado desenvolvimento do turismo, alavancando o progresso do Município a nível regional, estadual e até mesmo nacional.

Salientamos que a oferta de doação do imóvel visa justamente atrair interessados para fazer investimentos em nosso Município, mais precisamente na área de turismo, sendo de conhecimento público que o imóvel a ser doado é a única contrapartida de que o Município dispõe.

Além disso, pertinente ressaltar que tal investimento será de grande monta, portanto, disputado entre outros municípios, razão pela qual não podemos deixar passar esta oportunidade.

Esta é a finalidade do presente Projeto de Lei, para o qual conta-se com a aprovação do egrégio Poder Legislativo, em caráter de urgência.

Atenciosamente,

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRAI/RS, aos 25 de maio de 2017.

ANTONIO VILSON BERNARDI
Prefeito Municipal

