

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA

EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO N.º 4228/2022, REFERENTES AO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 9564/2022.

PARTES: MUNICÍPIO DE MARICÁ E ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

OBJETO: ASSINATURA DE BASE DE DADOS DE NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS (NBR) DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) DO MERCOSUL (NM) - ABNT NBR 17047/2022, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, POSSIBILITANDO AOS SERVIDORES E MEMBROS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ A CONSULTA/VISUALIZAÇÃO, IMPRESSÃO E O ACESSO SIMULTÂNEO E UNIFICADO VIA WEB A REGULAMENTAÇÃO TÉCNICA, INCLUINDO AS PUBLICAÇÕES REGULAMENTARES MAIS RECENTES DURANTE O PERÍODO DA ASSINATURA, com inexistência de licitação nos termos do art. 25, I da Lei Federal 8666/93, conforme processo administrativo nº 9564/2022.

PRAZO: 12 (DOZE) MESES, A CONTAR DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO

VALOR: R\$ 98,30 (noventa e oito reais e trinta centavos)

FUNDAMENTO LEGAL: ART. 62, §4º, DA LEI FEDERAL N.º 8666/93, ART. 25, INCISO I DA LEI FEDERAL N.º 8666/93, DECRETO MUNICIPAL N.º 158/2018, SUAS ALTERAÇÕES E LEGISLAÇÃO CORRELATA.

Programa de Trabalho: 91.01.04.122.0030.2036.

Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.39.00.00.00.

Origem do Recurso: 206.

Notas de Empenho: 4228/2022.

DATA DO EMPENHO: 27/09/2022

MARICÁ, 27 DE SETEMBRO DE 2022.

LEONARDO DE OLIVEIRA ALVES

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA

PORTARIA CCC N.º 586 DE 27 de setembro de 2022.

DESIGNA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA NOTA DE EMPENHO N.º 4228/2022 REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 9564/2022.

O SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA, em observância ao art. 22, §4º do decreto 158/2018 e Art. 3º, VIII do Decreto Municipal n.º 086/12 e considerando a necessidade de regulamentar e fiscalizar o cumprimento da Nota de Empenho n.º 4228/2022. RESOLVE:

Art. 1º DESIGNAR os servidores, abaixo, para compor a Comissão de Fiscalização de cumprimento da Nota de Empenho n.º 4228/2022 cujo objeto é a CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSINATURA DE BASE DE DADOS DE NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRA (NBR) DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) DO MERCOSUL (NM) - ABNT NBR 17047/2022, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, POSSIBILITANDO AOS SERVIDORES E MEMBROS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ A CONSULTA/VISUALIZAÇÃO, IMPRESSÃO E O ACESSO SIMULTÂNEO E UNIFICADO VIA WEB A REGULAMENTAÇÃO TÉCNICA, INCLUINDO AS PUBLICAÇÕES REGULAMENTARES MAIS RECENTES DURANTE O PERÍODO DA ASSINATURA:

FISCAL – BERNARDO DE OLIVEIRA – MATRÍCULA: 3.000.444, CPF 139.***.***.***

FISCAL – RAFAEL MENDES BRAGA – MATRÍCULA: 106.113, CPF 132.***.***.***

SUPLENTE – JESSICA MARIA DA COSTA BRITO – MATRÍCULA: 106.126, CPF 154.***.***.***

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, gerando seus efeitos a partir do início da vigência do contrato.

Publique-se.

Maricá, em 27 de setembro de 2022.

LEONARDO DE OLIVEIRA ALVES

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FAZENDA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 17233/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023

com a cantora MONIQUINHA ÂNGELO, no dia 31/12/2022, com o valor unitário de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e valor total R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Em favor da LUANA ESTAGNI DA FONSECA, inscrito no CNPJ 19.349.808/0001-07.

Em, 29 de novembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 19738/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023 com o cantor LALINHA, no dia 31/12/2022, com o valor unitário de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e valor total R\$ 3.000,00 (três mil reais). Em favor do LALINHA WALAS, inscrito no CNPJ 36.746.793/0001-30.

Em, 29 de novembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 19743/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023 com a cantora MONIQUE VIDAL, no dia 31/12/2022, com o valor unitário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e valor total R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Em favor do ISMAYER ALVES PEREIRA, inscrito no CNPJ 23.923.512/0001-25.

Em, 29 de novembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 17238/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023 com o cantor RAFAEL CAÇULA, no dia 31/12/2022, com o valor unitário de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e valor total R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Em favor da ELITE PRODUÇÕES, inscrita no CNPJ 26.932.034/0001-08.

Em, 01 de dezembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 20572/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023 com o cantor MARCOS SANTOS, no dia 31/12/2022, com o valor unitário de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e valor total R\$ 3.000,00 (três mil reais). Em favor da MARCOS ANTONIO PEDETRA DOS SANTOS, inscrita no CNPJ 15.631.893/0001-40.

Em, 01 de dezembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 17255/2022

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Em conformidade com o parecer da Procuradora Geral do Município (PGM) e da Assessoria de Controle de Conformidade Processual (ACCP), RATIFICO a contratação por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no inciso III do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZADO pelo Ilmo. Secretário Municipal de Turismo, que tem por objeto a contratação de show artístico para o réveillon 2022/2023 com a banda THUNDEROCK, no dia 31/12/2022, com o valor unitário

de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e valor total R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Em favor da JOÃO ROCK PRODUÇÕES, inscrita no CNPJ 17.628.893/0001-17.

Em, 07 de dezembro de 2022.

Leonardo de Oliveira Alves

Secretário de Planejamento, Orçamento e Fazenda

ORIENTAÇÃO TÉCNICA 001/2022

ASSUNTO CORRELACIONADO:

ITBI - BASE DE CÁLCULO - RECURSO DE IMPUGNAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O objetivo da presente publicação é dar orientação ao profissional legalmente habilitado a elaborar o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO para efeito de recurso de impugnação do valor da base de cálculo do ITBI de acordo com a boa prática avaliatória e em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653 partes 1 e 2.

Sendo assim, esta orientação será atualizada na medida em que tais normas sofram alteração, sendo de suma importância que o interessado, antes de utilizá-la, verifique sua validade junto aos órgãos municipais competentes.

Não possuindo cunho de "formulário", somente apresenta os elementos mínimos estabelecidos pela norma para elaboração do referido trabalho, podendo seu autor não só apresentá-lo no formato que melhor entender como também acrescentar outros elementos ou até escolher método avaliatório diverso do aqui apresentado, desde que contemplando pela referida NBR.

Para que alcance seu objetivo didático, será apresentado sob o formato de "exemplificação" conforme a seguir:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

Avaliação do valor de mercado do imóvel situado à (endereço) para fins de recurso de impugnação do valor da base de cálculo do ITBI do imóvel.

O laudo será apresentado na modalidade sintética.

2. DATA DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho considerará os dados e valores para a data da alienação do imóvel.

3. METODOLOGIA

Seguindo os preceitos estabelecidos na ABNT-NBR 14653-2.

Utilizada a combinação dos métodos evolutivo e comparativo.

4. CARACTERIZAÇÃO

4.1. DA REGIÃO

4.1.1. LOGRADOURO

(Descrever o trecho da rua ou avenida, número de pistas e faixas, se é arterial ou secundária, pavimentação, passeios, transporte coletivo e tudo o mais que for pertinente).

4.1.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

(Descrever a localização do imóvel, distância às transversais mais próximas ou, se preferir, inserir um pequeno mapa de situação do Google).

4.1.3. SERVIÇOS PÚBLICOS:

Informar quais os serviços públicos essenciais atendem ao imóvel (energia elétrica, internet a cabo ou 4G/5G, água encanada, coleta de lixo, iluminação pública, transporte público, etc.).

Serviços importantes que não atendem devem ser informados explicitamente (por exemplo rede de esgoto, gás, etc.).

4.2. VOCAÇÃO DO IMÓVEL:

Informar qual o uso adequado que se deve dar ao imóvel.

Exemplo: "destinação residencial (unifamiliar ou multifamiliar) podendo, secundariamente e com reservas, destinar-se à exploração comercial voltada a centro de bairro."

4.3. DO TERRENO

Lote xxx da Quadra xxx do Loteamento xxxxx, no bairro xxxx.

Possui forma (retangular/trapezoidal etc) com as seguintes características:

Frente (para a Avenida xxxx): m

Lateral direita (com lote xx): m

Lateral esquerda (com lote xx): m

Fundos (com lote xx): m

Área: 2.993 m²

Topografia: (plana / ...% em alicive ou declive).

4.4. BENFEITORIAS

Descrever as edificações:

Exemplo:

1) Edificação (residencial, comercial etc) de ... pavimentos, idade aparente de ... anos, em estado de conservação(descrever);

2) Edícula com churrasqueira...

Descrever as benfeitorias secundárias: muração, castelo d'água. Etc. Inserir quadro de áreas já com as áreas equivalentes de construção.

4.5. PASSIVOS DO IMÓVEL

Elencar os itens que prejudiquem o apelo de venda do imóvel.

Por exemplo:

• (Ambientais) Parte frontal do terreno (xx%) com alta densidade de vegetação arbórea de grande e médio porte, implicando na necessidade de licença de corte de árvores de expressivo valor;

• (Geológicos) Significativo desnível aos confrontantes laterais, que podem implicar na execução de obras de arte de contenção em caso de novas construções;

- (Financeiros) Há débitos de IPTU junto à municipalidade;
- (Legais) Existem construções a serem regularizadas;
- E outros...

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Descrever de forma mais simples possível a situação do mercado imobiliário na época da avaliação.

Exemplo:

Mercado imobiliário local em processo de recuperação após os efeitos da Pandemia (2020-21), acompanhando, de certa forma, o cenário nacional com leve tendência de superação ao mesmo em razão dos diversos equipamentos comunitários implantados pela política pública local.

Podem ser anexados gráficos com índices de construção, venda, valorização, enfim, que ilustrem a situação descrita pelo avaliador.

6. CÁLCULOS AVALIATIVOS

Informar o MÉTODO da NBR 14.653 Nota 1 utilizado para avaliar o imóvel com os respectivos CÁLCULOS AVALIATIVOS que justifiquem o valor da avaliação.

Apresenta-se a seguir um exemplo Nota 2:

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizado o método do custo de reprodução (evolutivo) em conformidade com item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VT = Valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias no estado;

FC = Fator de comercialização.

6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (VT)

Para tanto será empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR 14.653.

6.1.1. AMOSTRAGENS

Para tanto foi efetuada pesquisa na região e verificadas as seguintes informações sobre terrenos negociados ou em oferta, doravante denominadas AMOSTRAS, das quais serão consideradas os respectivos valores do m² para chegarmos à determinação do valor do terreno em análise:



(Continuação do exemplo de cálculo avaliatório)

Amostra 1				
Loteamento:	xxxxxxxxxxx			
Rua:	xxxxxxxx			
Quadra:	xx	Lote:	xx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 130.000,00	(Em oferta)		
Frente eq.(m)	20,00	Prof. Equiv. (m)	50,00	Área (m ²): 1.000,00
Topografia plana				
				Preço unitário (R\$/m²): 130,00

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra 2				
Loteamento:	xxxxxxxx			
Rua:	xxxxxxxx			
Quadra:	xxxxx	Lote:	xxxx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 90.000,00	(Anunciado)		
Frente eq.(m)	20,00	Prof. Equiv. (m)	50,00	Área (m ²): 1.000,00
Topografia plana				
				Preço unitário (R\$/m²): 90,00

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra 3				
Loteamento:	xxxxxxxxxxx			
Rua:	xxxxxxxxxxx			
Quadra:	xxx	Lote:	xxxxx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 120.000,00	(Vendido)		
Frente eq.(m)		Prof. Equiv. (m)		Área (m ²): 1.281,00
Topografia plana				
				Preço unitário (R\$/m²): 93,68

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra 4				
Loteamento:	xxxxxxxxxxx			
Rua:	xxxxxxxxxxx			
Quadra:	xxxxx	Lote:	xxxxx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 150.000,00	(Anunciado)		
Frente eq.(m)		Prof. Equiv. (m)		Área (m ²): 5.825,00
Active 20%				
				Preço unitário (R\$/m²): 25,75

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra 5				
Loteamento:	xxxxxxxx			
Rua:	xxxxxx			
Quadra:	xxxxxx	Lote:	xxxxxx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 120.000,00	(Anunciado)		
Frente eq.(m)		Prof. Equiv. (m)		Área (m ²): 3.780,00
Active 20%				
				Preço unitário (R\$/m²): 31,75

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra 6				
Loteamento:	xxxxxxx			
Rua:	xxxxxxx			
Quadra:	xxxx	Lote:	xxxxxx	
Preço à vista (R\$)	R\$ 80.000,00	(Anunciado)		
Frente eq.(m)	20,00	Prof. Equiv. (m)	50,00	Área (m ²): 1.000,00
Topografia plana				
				Preço unitário (R\$/m²): 80,00

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

Amostra	7		
Loteamento:	xxxxxxxxxxx		
Rua:	xxxxxxxxxxx		
Quadra:	xxxx	Lote:	xxxx
Preço à vista (R\$)	R\$ 100.000,00	(Anunciado)	Obs: Murado
Frete eq. (m)	20,00	Prof. Equiv. (m)	40,00
		Área (m ²):	800,00
Topografia plana			
Preço unitário (R\$/m ²):			125,00

Fonte xxxxxxxx – Tel (21) 99999-9999

6.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS

Apesar de buscar-se por lotes com características similares ao do lote avaliado, remanescem algumas inevitáveis diferenças de características (não se conseguem dois imóveis exatamente iguais) que influenciam em seus valores. Portanto, para efeito de comparação, as distorções referentes às peculiaridades de cada amostra serão sanadas por intermédio da aplicação de fatores de correção (ver bibliografia do item 9.3), que devem, individualmente ficarem limitados ao intervalo compreendido entre 0,50 e 2,00 (item B.2.2 da NBR 14.653-2):

6.1.2.1. Fator de área (Fa):

Será calculado por uma das expressões, conforme a relação entre as áreas dos imóveis avaliando e da amostra:

(Aamostra / Aterreno)0,125 para diferenças de área iguais ou superiores a 30%

(Aamostra / Aterreno)0,25 para diferenças de área inferiores a 30%.

Sendo:

Aamostra = Área do lote da amostra

Aterreno = Área do lote em avaliação

Calculando o fator de área para cada uma das amostras, vem:

			Área do terreno = 2.993,00m ²	
AMOSTRA	ÁREA	DIFERENÇA	$Fa = \left(\frac{A amostra}{A terreno}\right)^{0,250}$	$Fa = \left(\frac{A amostra}{A terreno}\right)^{0,125}$
1	1.000,00	-67%		0,8719
2	1.000,00	-67%		0,8719
3	1.281,00	-57%		0,8994
4	5.825,00	95%		1,0868
5	3.780,00	26%	1,0601	
6	1.000,00	-67%		0,8719
7	800,00	-73%		0,8480

(Continuação do exemplo de cálculo avaliatório)

Observação: Somente a amostra 5 possui diferença de área inferior a 30% e será calculada com a fórmula com expoente de 0,25.

Fator de oferta (Fo)

Serão adotados um dos seguintes valores:

Fo= 1,00 para amostras de imóveis efetivamente negociados; e

Fo=0,90 para amostras em oferta, visando corrigir a euforia do vendedor associada aos efeitos da negociação com o comprador.

Fator de topografia (Ft)

Será feita relação entre os pesos relativos ao terreno da respectiva amostra e o do terreno avaliando, considerando-se a expressão: pesoamostra/pesoterreno

Terrenos planos: peso 1,00

Terrenos com acive médio acentuado (acive de 30%): peso 0,70

(Considerando-se que a inclinação desvaloriza o terreno em 20% em relação ao plano)

Fator de posição (Fp)

A realidade mercadológica local confere aos terrenos voltados para a avenida principal (Avenida xxxxx) uma valorização de 40% (quarenta por cento) a mais em relação aos lotes voltados para as ruas secundárias.

Assim, será feita relação entre do terreno da respectiva amostra e o do terreno avaliando, considerando-se:

Terrenos voltados para a Av xxxxx: peso 1,30

Terrenos nas ruas secundárias: peso 1,00

Assim Fp = : pesoamostra/pesoterreno

Fator de melhorias (Fm) –

Ao invés de incluir os muros no termo “benfeitorias” devido à grande diversidade de características, alturas e métodos construtivos, adotaremos o efeito de sua presença como melhorias, que influenciam diretamente no fator de valorização.

Os terrenos murados em toda a periferia serão considerados com uma valorização de 10% em relação aos não murados, considerando-se a proporcionalidade em caso de muração parcial. Assim, será feita relação entre índices considerando-se os terrenos sem muração com índice 1,00 e os totalmente murado com

índice 1,10, sendo o fator em questão calculado de forma análoga aos demais.

Ou seja: Fm=índiceamostra/índiceaterreno

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

MÉDIA ARITIMÉTICA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS (Xm): 64,40

DESVIO PADRÃO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS (S): 22,19

(Continuação do exemplo de cálculo avaliatório)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

Verificação do fator global.

Será verificado se o produto dos 5 fatores (Fa x Fo x Fp x Ft x Fm) está dentro do intervalo normativo compreendido entre 0,50 e 1,50:

Menor produto (da amostra 7) = 0,64 (>0,50) – ATENDIDO

Maior produto (da amostra 4) = 1,31 (<1,50) – ATENDIDO

Ou seja, todos os demais do intervalo atendem ao critério normativo.

Verificação da consistência estatística dos dados (item B.3 da NBR 14.653-2) normativa):

Será verificada a pertinência dos elementos utilizando-se o CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

Conforme a tabela do método, para o número de 7 amostras temos:

(V_{máx}-X_m) / s < 1,80 (tabelado)

(X_m-V_{mín}) / s < 1,80 (tabelado)

Sendo:

V_{máx} = 94,69 (referente à amostra 1)

V_{mín} = 33,40 (referente à amostra 4)

X_m = 64,40 (média aritmética dos 7 valores homogeneizados)

S = 22,19 (desvio padrão dos 7 valores homogeneizados obtido com uso de calculadora estatística)

Substituindo, temos:

(V_{máx}-X_m) / s = 1,365 < 1,80 (atende)

(X_m-V_{mín}) / s = 1,487 < 1,80 (atende)

Ou seja, como os extremos atendem, todos os demais intermediários atenderão ao critério estatístico de verificação adotado.

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Não havendo, portanto, elementos discrepantes no rol de amostras, procede-se à determinação do intervalo de confiança do qual será extraído o valor unitário do m² do terreno avaliado.

Para tal será utilizado o critério de Student:

V_{max}=X_m+T_c×S/√(n-1) (R\$/m²)

V_{min}=X_m -T_c×S/√(n-1) (R\$/m²)

(Continuação do exemplo de cálculo avaliatório)

Sendo:

V_{máx}, V_{mín} = a determinar -> Valores extremos (em R\$/m²) do intervalo de confiança;

X_m = R\$ 64,40/m² -> média aritmética dos valores das amostras estatisticamente sanadas (utilizada a média já calculada pois as amostras passaram na verificação estatística);

T_c = 1,44 -> tabelado para 80% de confiança e 6 graus de liberdade (n-1 amostras);

S = 22,19 -> desvio padrão das amostras estatisticamente sanadas (utilizado o desvio padrão já calculado pois as amostras

passaram na verificação estatística); e

n = 7 -> número de amostras estatisticamente sanadas (nenhuma amostra foi recusada).

Calculando temos o INTERVALO DE CONFIANÇA do qual será extraído o valor do metro quadrado do terreno avaliando:

V_{max}= 77,44 R\$/m²

V_{min}= 51,36 R\$/m²

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA: 26,08 R\$/m² (40,5%)

DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBITRÁRIO

Conforme a NBR 14.653-2 será:

V' = X_m ± 15%.X_m

V' = 64,40 ± 9,66

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Nada havendo que justifique a não adoção do valor central, adota-se:

VT = R\$ 64,40/m² x 2.993,00m²

VT = 192.750,00

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NO ESTADO.

Empregado o Método de Quantificação do Custo, em conformidade com o item 8.3.1 da NBR 14.653-2:

V_b = Cuc x Aeq x (1-D)

onde:

Cuc = custo unitário da construção

Aeq= área equivalente de construção

D =taxa de depreciação.

CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Conforme ABNT NBR 12721, foi utilizado o CUB/SINDUSCON-RJ (Custos Unitários Básicos de Construção - CUB/m²) referente ao padrão R1-B (Residência Unifamiliar Padrão Baixo) do mês de Setembro/2022, acrescido de 10% referentes às despesas não incluídas no custo.

CUB - R1-B (set/22): R\$ 2.098,24 m²

Cuc = R\$ 2.098, 24 x 1,10 = R\$ 2.308,06

(Continuação do exemplo de cálculo avaliatório)

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO

Corpo da casa (em laje): 145,00 m²

Varanda em telha vã: 55,00 m²

Abrigo para automóveis: 7,50 m²

Área equivalente Total: 212,50 m²

DEPRECIACÃO

Utilizado o Critério de Ross-Heidecke com os seguintes parâmetros:

Vida útil estimada: 80 anos

Idade aparente: 40 anos >>> 50%

Estado de conservação: 4 (reparos importantes)

Depreciação (Ross-Heidecke): 79,0 %

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

$V_b = CUB \times Aeq \times (1 - Dep) = 2.308,06 \times 212,5 \times (1 - 0,79)$

$V_b = R\$ 102.997,36$

VALOR DO IMÓVEL:

Voltando à expressão $V_i = (V_t + V_b) \cdot F_c$, onde:

$V_t = R\$ 192.750,00$

$V_b = R\$ 102.997,36$

$F_c = 1,05$

Substituindo:

$V_i = 310.534,49$

Ainda dentro campo de arbítrio do item 6, adota-se para o imóvel, conforme a praxe na prática imobiliária o valor de R\$ 310.000,00

(Trezentos e dez mil reais)

(Fim do exemplo de cálculo avaliatório)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

(Conforme o item 9.2 e 9.3 da NBR 14.653-2, devem ser informados os graus de fundamentação e precisão dos cálculos avaliatórios. No caso do exemplo anterior temos:

Fundamentação: Grau I (Conforme item 9.2 da NBR 14.653)

Precisão: Grau I (Conforme item 9.3 da mesma)

ENCERRAMENTO

O autor da avaliação deverá encerrar o trabalho informando o número de páginas (todas por ele rubricadas) e apondo sua assinatura juntamente com as informações de NOME, TÍTULO PROFISSIONAL e INSCRIÇÃO NO CONSELHO, implicando, tal ato, em responsabilidade cível e criminal pela veracidade das informações prestadas.

BIBLIOGRAFIA UTILIZADA (e sugerida)

ABNT NBR 14.653-1, Procedimentos Gerais, ABNT, 2019

ABNT NBR 14.653-2, Imóveis Urbanos, ABNT, 2011

Abunahman, Sérgio Antônio - Engenharia Legal e de Avaliações, 5ª edição, São Paulo, Oficina de Textos, 2022;

Maricá, 28 de novembro de 2022

Fernando de Medeiros Hora

Engenheiro – Matrícula 8815

Apoio Técnico Especializado – Subsecretaria de Fazenda

De acordo. Publique-se:

Cesar Augusto Barbiero

Subsecretário de Fazenda – Mat 111.770

Secretaria de Planejamento, Orçamento e Fazenda de Maricá

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 001/SUBFAZ/2022

Regulamenta os critérios adotados nos atos e procedimentos administrativos para a cobrança, controle e baixa da dívida administrativa e inscrição na Dívida Ativa do Município de Maricá.

O SUBSECRETÁRIO DE FAZENDA, no uso de suas atribuições conferidas pelo Capítulo VII do Anexo I, do Decreto nº 884, de 17 de agosto de 2022, que aprova o Regimento Interno e consolida a estrutura organizacional da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Fazenda – Sepof, e dá outras providências, resolve:

CAPÍTULO I

DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art. 1º Esta Instrução Normativa tem por finalidade instituir a normatização dos critérios adotados nos atos e procedimentos administrativos para a cobrança, controle e baixa da dívida administrativa tributária e não tributária do município, assim como sua inscrição em Dívida Ativa.

Parágrafo único. Os atos e procedimentos descritos no caput abrangem os órgãos da administração direta e indireta do Município de Maricá, exclusive as empresas públicas e sociedades de economia mista.

CAPÍTULO II

DA BASE LEGAL

Art. 2º Os fundamentos jurídicos são respaldados nos seguintes dispositivos:

I - Constituição Federal;

II - Lei Complementar Federal nº 101/2000;

III - Lei Federal nº 5.172/1966 - Código Tributário Nacional;

IV - Lei Federal nº 4.320/1964;

V - Lei Federal nº 6.830/1990;

VI - Lei Municipal 910/1990 - Código Tributário Municipal e suas al-

terações;

CAPÍTULO III

DOS CONCEITOS

Art. 3º Para os fins desta Instrução Normativa considera-se:

I - Dívida Administrativa: Crédito de natureza tributária ou não tributária inadimplido, depois de esgotado o prazo fixado para pagamento.

II - Dívida Tributária: Crédito proveniente obrigação legal relativa a impostos, taxas, contribuições, multas decorrentes de infrações à legislação tributária e respectivos adicionais inadimplido depois de esgotado o prazo para pagamento fixado pela legislação tributária ou por decisão final proferida em processo regular, bem como os valores correspondentes à respectiva atualização monetária, à multa e juros de mora.

III - Dívida não Tributária: Demais créditos da Fazenda Pública, tais como os provenientes multas de qualquer origem ou natureza, exceto as tributárias, alugueis ou taxas de ocupação, preços públicos, indenizações, reposições, restituições, alcances dos responsáveis definitivamente julgados, bem como os créditos decorrentes de obrigações em moeda estrangeira, de sub-rogação de hipoteca, fiança, aval ou outra garantia, de contratos em geral, de imputações do TCE-RJ ou de outras obrigações legais, inadimplido depois de esgotado o prazo fixado para pagamento.

IV - Dívida Ativa: Abrange os créditos mencionados nos incisos II e III, bem como os valores correspondentes à respectiva atualização monetária, à multa e juros de mora, inscritos, na forma da legislação, em registro próprio, após apurada sua liquidez e certeza.

§ 1º O valor do crédito em moeda estrangeira será convertido ao correspondente valor na moeda nacional à taxa cambial oficial, para compra, na data da notificação do devedor pela autoridade administrativa, ou, à sua falta, na data da inscrição da Dívida Ativa.

§ 2º Para Dívida não Tributária incidirá atualização monetária e os juros de mora, a partir do vencimento ou da conversão de que trata o § 1º, de acordo com preceitos legais pertinentes aos débitos tributários, se de outra forma não dispuser o contrato ou a legislação específica.

CAPÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 4º A responsabilidade sobre a Dívida Ativa do Município, é comum e concorrente entre a Procuradoria Geral do Município e a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Fazenda.

Parágrafo único. A cobrança da Dívida Administrativa é de responsabilidade da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Art. 5º Os órgãos da administração direta, autárquica e funcional de direito público do Município deverão encaminhar os créditos com eles inadimplidos ao Setor de Cobrança e Dívida Ativa para o devido tratamento.

Art. 6º São responsabilidades do Setor de Cobrança e Dívida Ativa, dentre outras:

I - analisar as petições, autorizar e controlar os acordos de parcelamentos das dívidas vencidas não inscritas como dívida ativa;

II - criar estratégias, coordenar a cobrança, definindo sua periodicidade, e elaborar propostas administrativas amigáveis relacionadas à dívida;

III - cobrar, por meio eletrônico ou físico, a dívida administrativa e os termos de parcelamento de dívida;

IV - cancelar os termos de parcelamento inadimplidos e cobrar os créditos remanescentes;

V - resolver sobre as solicitações de reconhecimento de prescrição de créditos inadimplidos;

VI - arrolar os créditos tributários inadimplidos, que por decurso de prazo prescricional, deverão ser cancelados de ofício;

VII - levantar junto ao sistema de tributos os valores vencidos e providenciar sua inscrição nos Livros de Dívida;

VIII - emitir, reemitir e assinar as Certidões da Dívida Ativa (CDA's), assim como seu cancelamento;

IX - comunicar à Procuradoria Geral do Município, nos autos do processo administrativo, o cancelamento, o abatimento ou a majoração de Dívida Ativa ajuizada ou não ajuizada;

X - confeccionar e conferir os relatórios financeiros quanto ao estoque da Dívida Ativa, de acordo com o tipo de cadastro (mercantil, imobiliário ou geral), por atividade, maiores devedores e/ou outros parâmetros, com indicadores de contagem de valores a prescrever;

XI - monitorar e conferir os relatórios de cancelamento e baixa da Dívida Ativa;

XII - emitir relatórios que permitam acompanhar a evolução dos valores inscritos, evidenciando de forma clara a posição da Dívida Ativa a qualquer momento;

XIII - auxiliar a Procuradoria do Município reclassificar, com razoável certeza, o montante de créditos inscritos em dívida ativa com expectativa de recebimento no período do curto prazo (até 12 meses da data do demonstrativo) – Ativo Circulante;

XIV - acompanhar a consistência dos registros relativos à baixas, anistias, remissões, abatimentos, cancelamentos, etc. e a integração dessas informações nos registros contábeis;

XV - mensurar a apropriação de atualização monetária, juros, multas e outros encargos dos créditos inscritos;

XVI - auxiliar a Procuradoria do Município a mensurar o ajuste para perdas, que deve basear-se em estudos especializados que delineiem e qualifiquem os créditos inscritos, de modo a não superestimar e nem subavaliar o patrimônio real do Município.

Parágrafo único. As responsabilidades apontadas nos incisos deste artigo não excluem a possibilidade de que o Setor informe aos contribuintes a iminência do vencimento de tributos ainda não vencidos.

CAPÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS

Seção I

Da Cobrança da Dívida Administrativa

Art. 7º O crédito que, encerrado o prazo para pagamento não tenha seu recolhimento efetuado, será considerado Dívida Administrativa.

Art. 8º A Dívida Administrativa será objeto de cobrança amigável procedida por:

I - e-mail ou outra forma de comunicação eletrônica;

II - carta simples, quando inviável a comunicação na forma do inciso I;

III - comunicação pelo Simples Nacional;

IV - carta com aviso de recebimento.

Parágrafo único. Cabe ao contribuinte manter atualizado seu cadastro junto à Prefeitura Municipal de Maricá.

Art. 9º. No caso de créditos em Dívida Administrativa, o contribuinte poderá ser notificado ou manifestar-se espontaneamente ao Portal ou ao Atendimento das unidades do SIM ou ainda ao Setor de Arrecadação e Cobrança para consulta, pagamento à vista ou parcelamento do débito.

§ 1º O contribuinte poderá emitir seu Documento de Arrecadação da Receita Municipal (DARM) pelo site da Prefeitura de Maricá (www.marica.rj.gov.br) somente quando não estiver vencido.

§ 2º Caso o contribuinte opte pelo pagamento parcelado, será simulada a proposta de acordo mediante as condições estipuladas na legislação municipal.

§ 3º O parcelamento será consolidado mediante assinatura do Termo de Parcelamento e Confissão de Dívida juntando-se documentação hábil, se for o caso, e pagamento da 1ª parcela à vista.

§ 4º O parcelamento será rescindido de ofício na hipótese de insolvência de três parcelas consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por mais de noventa dias, independente de prévia notificação ao contribuinte.

§ 5º O Setor de Arrecadação e Cobrança deverá monitorar os relatórios de parcelamentos para verificação de eventuais estornos ou para dar sequência à cobrança da dívida.

Art. 10. Todos os parcelamentos deverão ser peticionados em processo administrativo tributário.

§ 1º A mera petição do devedor ou responsável legal não gera direito antes de seu deferimento, e não garante a concessão de eventuais benefícios legais, e ainda, não se configura transação ou novação de dívida.

§ 2º O parcelamento reconhece a exatidão da certeza do crédito a ser parcelado e concordância quanto à novação do débito, assumindo a obrigação principal e acessória e todos os demais consectários legais aplicados.

Seção II

Da Inscrição da Dívida Ativa

Art. 11. Encerrado o prazo para pagamento e depois da cobrança administrativa de que trata o artigo 8º, permanecendo a inadimplência, será apurada a certeza e liquidez do crédito e realizada a sua inscrição em Dívida Ativa.

Parágrafo único. Os créditos referentes à imputação pelo TCE-RJ, poderão sofrer rito diferenciado, conforme determinação daquele Tribunal de Contas.