PROJETO DE LEI N° 020/2024

Fica o Executivo autorizado a permutar imóveis, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e Eu, Leila da Rocha, Prefeita do Município de São Jorge D'Oeste/PR, sanciono a seguinte:

PROJETO DE LEI:

Art. 1°. O Município de São Jorge D'Oeste/PR, é senhor e legítimo proprietário dos seguintes imóveis:

I) Lotes n° 02 (dois) e 03 (três), da Quadra n° 57 (cinquenta e sete), situados no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste/PR, contendo área total de 1.300,00m² (um mil e trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, com os limites e confrontações constantes na Matrícula n° 3.936 do CRI de São João – PR. Avaliado em **R$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais).**

Art. 2°. O Sr. João Ribeiro dos Santos, brasileiro, maior, capaz, casado, devidamente inscrito no CPF/MF sob n° 212.382.09-15, é senhor e legítimo proprietário dos seguintes imóveis:

I) Lotes de terras urbano n° 08 (oito) e 09 (nove), da Quadra n° 21 (vinte e um), do Patrimônio de São Jorge D'Oeste, com área total de 1.200,00m² (um mil e trezentos metros quadrados), conforme limites e confrontações constantes na Matricula n° 36.236 do CRI de Dois Vizinhos/PR. Avaliados em R$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais), contendo uma construção de 339,20m² (trezentos e trinta e nove, vírgula vinte metros quadrados), avaliado em R$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), propriedade murada, em alvenaria e em perfeito estado, conforme laudo de avaliação em anexo. Avaliação dos terrenos e edificação no importe de **R$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais).**

Art. 3°. Nesse sentido, fica o Executivo Municipal, por esta Lei, autorizado a permutar os imóveis de sua propriedade, consignados no inciso I do Art. 1°, avaliados em **R$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais)**, pelos lotes e edificação de propriedade de João Ribeiro dos Santos descritos no inciso I do Art. 2°, avaliados em **R$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais).**

Art. 4°. Em virtude da diferença das avaliações dos bens a serem permutados, fica a pessoa de João Ribeiro dos Santos, responsável por realizar às suas expensas, a substituição da Cobertura do Clube edificado sob as Chácaras 26-A e 27-A, Matrícula n° 25.457, de propriedade do Município, em até 60 (sessenta) dias contados da publicação da presente da Lei.

Parágrafo único: Compete ao Departamento de Engenharia realizar o projeto do objeto do caput, bem como acompanhar a execução.

Art. 5º. O permutante João Ribeiro dos Santos, recebe o imóvel consignado no inciso I do Artigo 1º, nas condições em que este se encontra, ficando sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, qualquer providência ou problema que possa surgir/ocorrer, em especial, para a utilização do referido imóvel, sem qualquer restrição, seja ela qual for estando o Município permutante, isento de qualquer responsabilidade, em qualquer esfera.

Parágrafo Primeiro: Fica o permutante João Ribeiro dos Santos, autorizado pelo Município à escriturar o imóvel permutado, a terceira pessoa seja física ou jurídica, que seja por ele indicado.

Parágrafo Segundo: Fica igualmente sob responsabilidade do Município, qualquer providência ou problema que possa surgir/ocorrer, em especial, para a utilização do referido imóvel, sem qualquer restrição, seja ela qual for, em referência ao imóvel consignado no inciso I do Artigo 2º.

Art. 5º. As partes arcarão com as despesas na respectiva proporção, relativamente à toda documentação exigida objetivando a efetiva transferência dos bens permutados por esta Lei.

Art. 6º. As respectivas transações ficam isentas do pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 7º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, 61º anos de emancipação.

LEILA DA ROCHA
Prefeita

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa autorizar a permuta de imóveis entre o Município de São Jorge D'Oeste e o Sr. João Ribeiro dos Santos, proporcionando uma atualização e otimização do patrimônio público. Esta iniciativa tem como objetivo principal atender ao interesse público, promovendo a adequação dos imóveis às necessidades administrativas e operacionais do Município.

A permuta de imóveis é uma prática comum na administração pública, utilizada para ajustar o patrimônio público às exigências e necessidades do município, sem onerar significativamente os cofres públicos. No caso específico, a diferença de valores entre os imóveis envolvidos será coberta pelo Sr. João Ribeiro dos Santos, assegurando que o patrimônio municipal seja devidamente compensado.

A avaliação dos imóveis fora realizada pelo Departamento de Engenharia adotando-se critérios da NBR 14653-I e II. Os laudos de avaliação considerou critérios objetivos, como localização, tamanho, estado de conservação e infraestrutura, assegurando que os valores atribuídos aos imóveis reflitam seu valor de mercado.

A permuta proposta trará benefícios significativos ao Município de São Jorge D'Oeste, possibilitando a melhor utilização dos imóveis em questão e contribuindo para a eficiência da administração pública. Contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação deste Projeto de Lei, que representa um importante avanço para a gestão do patrimônio público municipal.

Contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação deste projeto, que representa um importante avanço para a gestão eficiente do patrimônio público municipal.

Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, 61º anos de emancipação.

LEILA DA ROCHA
Prefeita

Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura Rural e Serviços Urbanos de São Jorge D'Oeste-PR

DEOSU – Departamento de Engenharia, Obras e Serviços Urbanos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

LOTES URBANOS Nº 02 e 03 da QUADRA N° 57, - SÃO JORGE D'OESTE.

VOLUME ÚNICO

São Jorge D'Oeste-PR, 08 de junho de 2024

SUMÁRIO

ANEXOS:

- ANEXO – DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL
- ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO
- ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO

Av. Iguaçu, 281 | Cx. Postal 31 | Fone/Fax 46 3534-8050 | CEP 85575-000 | São Jorge D'Oeste | PR

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E FINANÇAS.

1.2. FINALIDADE

Determinação do valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, para fins de Permuta.

1.3. OBJETO

Lote n° 02 e 03 da quadra nº 57, do Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 3.936

1.4. ÁREA QUE COMPÕE O IMÓVEL AVALIADO:

Área do terreno:

- **1.300 m²**
- Lote 02, com 650 m²
- Lote 03, com 650 m²

1.5. PERIODO DE ELABORAÇÃO:

1.5.1 VISTORIA

Realizada pelo profissional responsável Eng. Civil Glaciano de Oliveira em 08/06/2024.

1.5.1 REFERÊNCIA:

junho de 2024.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos que integram o processo foram cumpridos no mês de junho de 2024 e abrangem: VISTORIA / COLETA DE DADOS / e REALIZAÇÃO DE CALCULOS.

Av. Iguaçu, 281 | Cx. Postal 31 | Fone/Fax 46 3534-8050 | CEP 85575-000 | São Jorge D'Oeste | PR

Os dados coletados no mercado imobiliário local são oriundos de especulação imobiliária, portanto, são premissas aceitas como validas e corretas, fornecidas de "boa fé", em solicitação da referida pesquisa de dados e foram utilizados durante os trabalhos.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas analises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, bloqueios judiciais, superposições de divisas, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele.

Foram efetuadas medições de campo, e foram consultadas e consideradas as medidas existentes nos seguintes documentos:

- Matrícula nº 3.936, com 1.300,00 m².
-Planta/mapa da região de localização do imóvel

3. DILIGÊNCIAS REALIZADAS

a) Visita técnica para conhecer o local.
b) Registro fotográfico da visita técnica.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Francisco Debortoli e Rua da Casa da Cultura
Bairro	Centro
Município - Estado	São Jorge D'Oeste - PR
Padrão Econômico	Médio/alto
Categoria de Uso predominante	comercial / residencial
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	Comercial / residencial
Acessibilidade	Moderado
Intensidade de Tráfego	alto

4.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS – MELHORAMENTOS

Rede de Água	Existente
Coleta de Lixo	Existente
Energia elétrica	Existente
Esgoto Pluvial	Existente
Esgoto Sanitário	Inexistente
Arborização	Inexistente
Iluminação Pública	Existente
Pavimentação	Existente (CBUQ)

4.3. ATIVIDADES EXISTENTES AO ENTORNO – SERVIÇOS

Comércio	Até 50,00m
Escola	Até 600,00m
Serviços Médicos	Até 800,00m
Recreação e Lazer	Até 100,00m

Agência Bancarias	Até 500,00m

4.4. ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	Grande ocupação
Ocupação residencial	Existente
Ocupação Comercial	Existente
Ocupação Industrial	Existente
Distancia do Centro	00,00 m (centro)
Principais Vias Comerciais	Av. Prefeito Adelart Umiltro Debortoli
Principais Vias de Acesso	Rua Francisco Debortoli, Av. Prefeito Adelart Umiltro Debortoli, Av. Santa Rita

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. TERRENO

O imóvel é composto por 02 lotes urbanos com área de 650,00 m² cada um, totalizando 1.300,00 m² conforme mapa e Matriculas do imóvel, sendo atendidos com infraestrutura mínima, pavimentação asfáltica (CBUQ) na rua Francisco Debortoli e pavimentação poliédrica (calçamento) na rua da Casa da Cultura, iluminação pública, rede água e coleta de lixo.

Superfície: Seca

Topografia: Leve declive.

Frente/testada: limite do Logradouro

Zoneamento: O imóvel está localizado na ZRII (zona residencial 2)

6. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação foi utilizado a NBR 14653-I e II. Nesse caso será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o imóvel, este método tem por fundamento identificar o valor do bem através

de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE

Através deste método o valor da venda foi obtido pela comparação direta com outros imóveis na região.

a) PLANILHA DE PESQUISA DE AMOSTRAS

AMOSTRA	VALOR PEDIDO (R$)	AREA (m²)	R$/m²	LOTE
Pesquisa 01	R$ 312.000,00	650	445,00	L 02, 03 Q 57
Pesquisa 02	R$ 305.500,00	650	440,00	L 02, 03 Q 57
Pesquisa 03	R$ 299.000,00	650	445,00	L 02, 03 Q 57
Pesquisa 04	R$ 267.000,00	600	430,00	L06, Q 54
Média aritmética de valores			**R$ 440,00**	

b) VALOR DOS LOTES AVALIADOS

Após a aplicação da média aritmética entre os valores das amostras pesquisadas, temos os valores abaixo discriminados para o valor do terreno, considerando valor por metro quadrado igual a R$ 440,00 (quatrocentos e reais), sendo:

- **Matricula nº 3.936 / Lotes 02 e 03 / Quadra 57 / A = 1.300,00m²**
  1.300 x 440,00 = R$ 572.000,00
  VALOR DO TERRENO = R$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais)

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, destina-se para o atendimento dos fins propostos, totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos responsáveis.

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que compõe (incluindo os anexos relacionados abaixo) de 10 folhas escritas só de um lado devidamente assinada pelo responsável técnico pelo laudo de Avaliação.

São Jorge D'Oeste, 08 de junho de 2024.

Glaciano de Oliveira
Engº Civil-CREA/PR nº157785/D

ANEXOS

REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 154617.2.0003936-08
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SÃO JOÃO

FOLHA 1

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 3.936

RUBRICA

DATA - 13/01/2014
IMÓVEL: Lotes nºs 02 e 03 da Quadra nº 57, situados no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área total de **1.300,00 m²** (um mil e trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, com frente para a Rua da Casa da Cultura e Rua Francisco Debertoli, com as seguintes confrontações: NORTE: Confronta-se com o lote n. 1, azimute 110°00'00" e distância 30,00m. LESTE: Confronta-se com a Rua da Casa da Cultura, azimute 200°00'00" e distância 20,00m e azimute 173°26'06" e distância 22,36m. SUL: Confronta-se com o lote n. 4, azimute 290°00'00" e distância 40,00m. OESTE: Confronta-se com a Rua Francisco Debertoli, azimute 20°00'00" e distância 40,00m. As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo Responsável Técnico Cledon Somensi, CREA PR nº 28110/D. Foi apresentada ART nº 20140078744 do CREA/PR. Autorização de Unificação da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste, datada de 08.01.2014. Matrícula anterior nº 3.933 referente ao Lote nº 02 com a área de 600,00 m2 e matrícula nº 3.934 referente ao Lote nº 03 com a área de 700,00 m2, ambas deste Cartório. Proprietários: **ERNESTO WINHARSKI**, portador da CI RG n. 602.302-4 PR, inscrito no CPF sob nº 036.733.249-34, casado com **MARIA WINHARSKI**, pelo regime de comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadora da CI RG n. 1.411.993-5 PR, inscrita no CPF sob nº 016.014.609-26, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na cidade de São Jorge D'Oeste PR. Dou fé. São João, 13/01/2014. - Jorge Fernando Ribeiro da Cruz, Escrevente. -

DATA: 09/01/2014.
R.1-3.936-Prot.4.553 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls 044/045 do Livro nº 027, em data de 20.12.2013, nas Notas de Egidio Veronese, Tabelião Designado do Distrito Dr Antônio Paranhos, município de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, **ERNESTO WINHARSKI** e sua esposa **MARIA WINHARSKI**, já qualificados, venderam toda a área acima, com **1.300,00 m2**, pelo preço de **R$ 330.000,00**, sem condições. - Autorizada a aquisição conforme Lei nº 668/2013, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste, datada de 04.12.2013. - Isento ao recolhimento do ITBI conforme guia nº 0262/2013, datada de 20.12.2013. - Isento ao recolhimento do FUNREJUS conforme Art. 3º, VII, nº 19 da Lei nº 12.216. - Adquirente: **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE**, órgão público do poder executivo municipal, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.380/0001-03, com sede na Avenida Iguaçu nº 281, na cidade de São Jorge D'Oeste PR, representado por seu prefeito municipal em exercício GILMAR PAIXÃO, portador da CI RG n. 7.200.491-5 PR, inscrito no CPF sob nº 022.511.509-35. Dou fé. São João, 13/01/2014. -
Jorge Fernando Ribeiro da Cruz, Escrevente. - Cota - 4.311,97 VRC = R$ 676,98. -

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.H5Cxv.FNzW
k-hCC4j.1463q
https://selo.funarpen.com.br

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO
ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

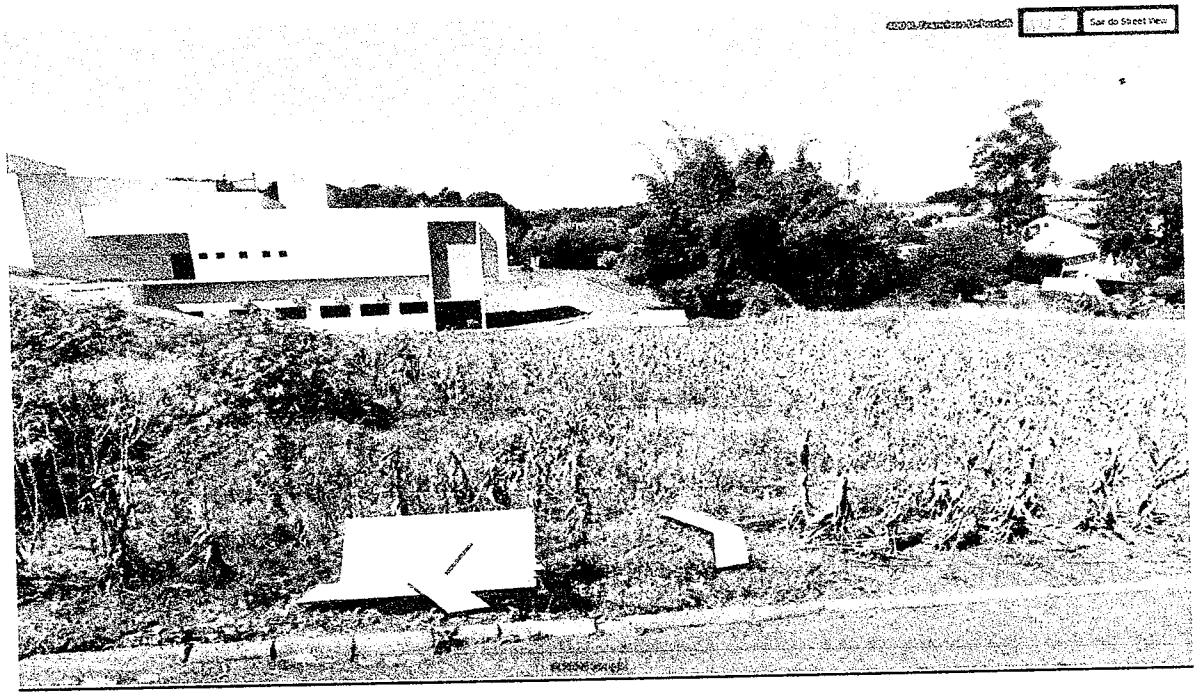
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor do original.
São João PR, 07 de junho de 2024.

( ) MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
( ) KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCREVENTE
( ) JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCREVENTE
( ) MARIZETE MARIA CUCOLOTTO - ESCREVENTE

MATRÍCULA Nº 3.936

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 07e36d05-4c51-44ba-9435-42604764834

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA DA GRACA BURKO ROCHA - 07/06/2024 10:37 PROTOCOLO: 524680153374




L 08/09 Q 21 Matrícula 36.236
Av. Santa Rita
Praça Santos Dumont
L 02/03 Q 57 Matrícula 3.936
R. das Américas

Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura Rural e Serviços Urbanos de São Jorge D'Oeste-PR

DEOSU – Departamento de Engenharia, Obras e Serviços Urbanos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

LOTES URBANOS Nº 08 e 09 da QUADRA N° 21, - SÃO JORGE D'OESTE.

VOLUME ÚNICO

São Jorge D'Oeste-PR, 08 de junho de 2024

SUMÁRIO

ANEXOS:

- ANEXO – DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL
- ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO
- ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO
- ANEXO – CUB (custo unitário de construções) Maio/2024

Av. Iguaçu, 281 | Cx. Postal 31 | Fone/Fax 46 3534-8050 | CEP 85575-000 | São Jorge D'Oeste | PR

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E FINANÇAS.

1.2. FINALIDADE

Determinação do valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, para fins de Permuta.

1.3. OBJETO

Lote n° 08 e 09 da quadra nº 21, do Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 36.236

1.4. ÁREA QUE COMPÕE O IMÓVEL AVALIADO:

Área do terreno:

- **1.200 m²**
- Lote 08, com 600 m²
- Lote 09, com 600 m²

Área da Edificação:

Casa alvenaria, com 140m² aproximados

1.5. PERIODO DE ELABORAÇÃO:

1.5.1 VISTORIA

Realizada pelo profissional responsável Eng. Civil Glaciano de Oliveira em 08/06/2024.

1.5.1 REFERÊNCIA:

junho de 2024.

Av. Iguaçu, 281 | Cx. Postal 31 | Fone/Fax 46 3534-8050 | CEP 85575-000 | São Jorge D'Oeste | PR

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos que integram o processo foram cumpridos no mês de junho de 2024 e abrangem: VISTORIA / COLETA DE DADOS / e REALIZAÇÃO DE CALCULOS.

Os dados coletados no mercado imobiliário local são oriundos de especulação imobiliária, portanto, são premissas aceitas como validas e corretas, fornecidas de "boa fé", em solicitação da referida pesquisa de dados e foram utilizados durante os trabalhos.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas analises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações especificas relativas a defeitos em títulos, invasões, bloqueios judiciais, superposições de divisas, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele.

Foram efetuadas medições de campo, e foram consultadas e consideradas as medidas existentes nos seguintes documentos:

- Matrícula nº 36.236, com 1.200 m².
-Planta/mapa da região de localização do imóvel

3. DILIGÊNCIAS REALIZADAS

a) Visita técnica para conhecer o local.

b) Registro fotográfico da visita técnica.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Mato Grosso
Bairro	Centro
Município - Estado	São Jorge D'Oeste - PR
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso predominante	residencial
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	residencial
Acessibilidade	Moderado
Intensidade de Tráfego	Moderado

4.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS – MELHORAMENTOS

Rede de Água	Existente
Coleta de Lixo	Existente
Energia elétrica	Existente
Esgoto Pluvial	Existente
Esgoto Sanitário	Inexistente
Arborização	Inexistente
Iluminação Pública	Existente
Pavimentação	Existente (calçamento)

4.3. ATIVIDADES EXISTENTES AO ENTORNO – SERVIÇOS

Comércio	Até 500,00m

Escola	Até 400,00m
Serviços Médicos	Até 1200,00m
Recreação e Lazer	Até 100,00m
Agência Bancarias	Até 900,00m

4.4. ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	Grande ocupação
Ocupação residencial	Existente
Ocupação Comercial	Existente
Ocupação Industrial	Existente
Distancia do Centro	400,00 m
Principais Vias Comerciais	Av. Prefeito Adelart Umiltro Debortoli
Principais Vias de Acesso	Rua Mato Grosso, Av. Prefeito Adelart Umiltro Debortoli, Av. Santa Rita, Rua Norberto Nelonschek

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. TERRENO

O imóvel é composto por 02 lotes urbanos com área de 600,00 m² cada um, totalizando 1.200,00 m² conforme mapa e Matriculas do imóvel, sendo atendidos com infraestrutura mínima, pavimentação asfáltica (CBUQ), iluminação pública, rede água e coleta de lixo.

Superfície: Seca

Topografia: plana.

Frente/testada: acima do Logradouro

Zoneamento: O imóvel está localizado na ZRI (zona residencial 1)

6. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação foi utilizado a NBR 14653-I e II. Tendo em vista que não foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e

benfeitorias semelhantes às do imóvel edificado no lote urbano, de maneira que possibilite realizar a comparação direta, será adotado o MÉTODO EVOLUTIVO para avalição do bem. O método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos. Nesse caso será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS, com emprego do CUB/SINDUSCON-PR/maio 2024 – (Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/m²) para avaliar as benfeitorias, vez que tal planilha foi a última publicada pelo SINDUSCON, portanto a mais atualizada até o momento. O valor do imóvel será determinado pela somatória do valor do terreno (método comparativo direto) + valor aproximado da construção das benfeitorias (método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado do imóvel e tempo de construção.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE

Através deste método o valor da venda foi obtido pela comparação direta com outros imóveis na região.

a) PLANILHA DE PESQUISA DE AMOSTRAS

AMOSTRA	VALOR PEDIDO (R$)	AREA (m²)	R$/m²	LOTE
Pesquisa 01	R$ 222.000,00	600	370,00	L 08,09 Q 21
Pesquisa 02	R$ 180.000,00	600	300,00	L 08,09 Q 21
Pesquisa 03	R$ 198.000,00	600	330,00	L 08,09 Q 21
Pesquisa 04	R$ 108.000,00	300	360,00	L11-a, Q46
Média aritmética de valores			**R$ 340,00**	

b) VALOR DOS LOTES AVALIADOS

Após a aplicação da média aritmética entre os valores das amostras pesquisadas, temos os valores abaixo discriminados para o valor do

terreno, considerando valor por metro quadrado igual a R$ 340,00 (trezentos e quarenta reais), sendo:

- **Matricula nº 3.936 / Lotes 02 e 03 / Quadra 57 / A = 1.200,00m²**

1.200 x 340,00 = R$ 408.000,00

VALOR DO TERRENO = R$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais)

7.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A área avaliada é de 339,20m² e será enquadrada, compreendendo piso térreo de uso do Colégio Pe. José de Anchieta, padrão normal, e que se enquadra na referência R-1 do CUB SINDUSCON/PR-MAIO/2024.

Valor do imóvel = metragem da construção x referência R-1 (Padrão Normal) CUB MAIO 2024
VI = 160,00 m² x R$ 2.836,62
VI = R$ 453.859,2

Para o cálculo da depreciação, utilizaremos o Método da Linha Direta, IBAPE/PR, sendo que este método fornece o valor presente, depreciado, relativo a idade "X" (real) da benfeitoria na época da avaliação através da formula seguinte:

Kd = [(n-x)/n]*Pd + Pr, onde:
Kd = Coeficiente de Depreciação
Pd = Parcela Depreciável, na forma decimal
Pr = Parcela residual, na forma decimal
N = Vida Útil
X = Idade real

Considerando a idade atual da construção é de 40 anos, e a vida útil para o empreendimento de 50 anos e o valor residual não depreciável (incidência das partes não depreciáveis, levando-se em conta as manutenções realizadas), de 10% (dez por cento), calculamos o coeficiente de depreciação pelo método da linha reta.

Kd = [(50-40)/50]*0,90+0,10

Kd = 0,28

Portanto:

VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO (V2) = VI * Kd

R$ 453.859,20* 0,28

V2 = R$ 127.080,58

V2 ajustado = R$ 127.000,00

7.3. VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO => VT = V1+V2

V1 = R$ 408.000,00

V2 = R$ 127.000,00

VT = R$ 408.000,00 + R$ 127.000,00

VT = R$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais).

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

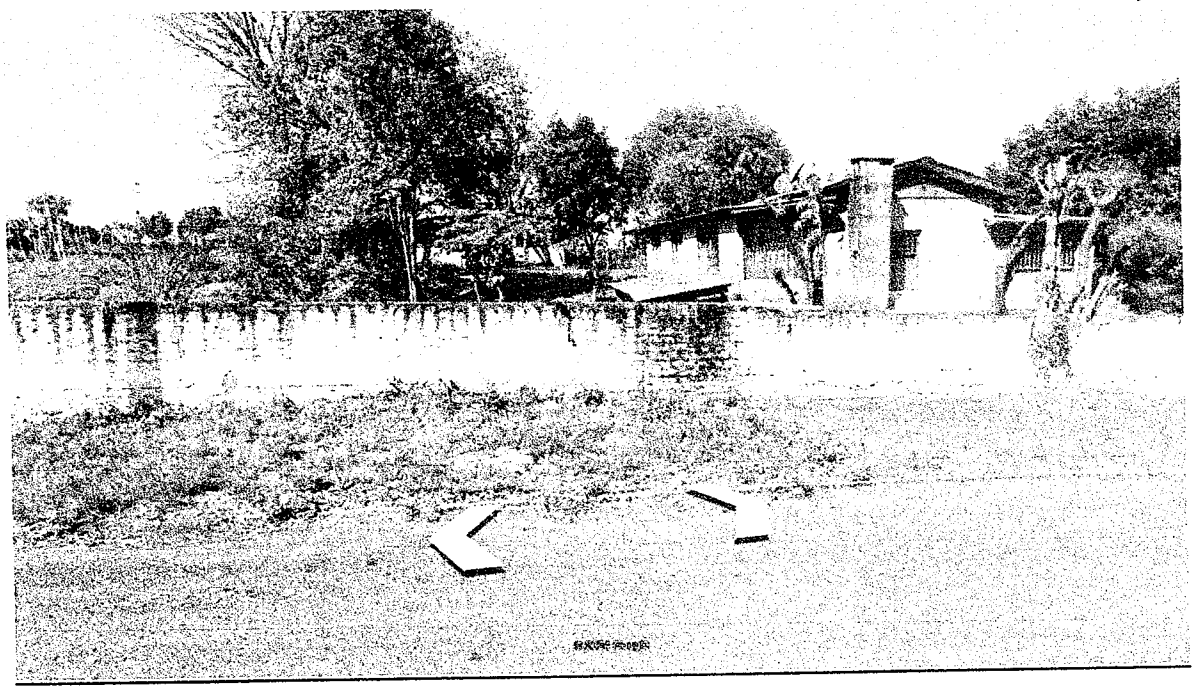
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, destina-se para o atendimento dos fins propostos, totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos responsáveis.

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que compõe (incluindo os anexos relacionados abaixo) de 12 folhas escritas só de um lado devidamente assinada pelo responsável técnico pelo laudo de Avaliação.

São Jorge D'Oeste, 08 de junho de 2024.

Glaciano de Oliveira

Engº Civil-CREA/PR nº157785/D




08 09 O 21 Matrícula 36.236
R. Alto Cruzeiro
Igreja Evangélica Assembleia de Deus em
Av. Santa Rita
Av. Santa Rita
Praça Santos Dumont
02 03 O 57 Matrícula 3.936
R. das Américas
R. das Américas

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA
1

MATRÍCULA Nº 36.236

RUBRICA

Data: 12/04/2011.
IMÓVEL: Os lotes de terras urbanos sob nºs 08 (oito) e 09 (nove), da quadra nº 21 (vinte e um), do Patrimônio São Jorge D'Oeste, da cidade de São Jorge D'Oeste, da Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total de 1.200,00m² (um mil duzentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: SUL: PP (ponto inicial) junto a divisa do lote nº 07 da mesma quadra segue em linha reta 40,00m, acompanhando a divisa. OESTE: P1 (ponto um) segue em linha reta com distância de 30,00m, junto a divisa da Rua Mato Grosso da mesma quadra. NORTE: P2 (ponto dois) segue em linha reta junto a divisa do lote nº 10, da mesma quadra com distância de 40,00m. LESTE: P3 (ponto tres) segue em linha reta junto a divisa dos lotes nºs 16 e 17 da mesma quadra, com distância de 30,00m. PROPRIETÁRIO: **SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE SÃO JORGE D'OESTE**, inscrito no CNPJ sob nº 75.636.431/0001-48, com sede na cidade de São Jorge D'Oeste-PR. Registro Anterior: R-1-M-34.904, deste Ofício. Custas: Isento. Dou fé. Oficial Substituto. _____.

R-1-M- 36.236 - **Protocolo nº 87.472 de 08/02/2012** - **DOAÇÃO** - Escritura Pública de Doação, lavrada às fls. 201/202, do livro nº 35, nas Notas do Tabelionato da cidade de São Jorge D'Oeste, da Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 12 de dezembro de 2.011. Adquirente: **JOÃO RIBEIRO DOS SANTOS**, encarregado de armazém, inscrito no CPF/MF sob nº 212.382.009-15, casado pelo regime de comunhão universal de bens, com SALETE ORALDINA RIBEIRO DOS SANTOS, servente, inscrita no CPF/MF sob nº 748.214.749-72, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São Jorge D'Oeste-PR. Transmitente: SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS DE SÃO JORGE D'OESTE, qualificado na Matrícula nº 36.236, neste ato representada por seus presidente Valsir Luis Copelli e tesoureiro Arcildo Roos. Valor: R$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais). Condições: as da escritura. **Guia do ITCMD s/nº, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná, em 19/09/2011.** Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS nº 00.000.012-14021040, emitida em 02/02/2012. Custas: (4312 VRC) - R$ 607,99. Funrejus: Conforme Escritura. **Data: 08/02/2012.** Dou fé. Oficial Substituto _____.

MATRÍCULA 36.236

SEGUE NO VERSO

DATA:-13/01/2014.
IMÓVEL: Lotes nºs.02 e 03, da Quadra nº 57, situados no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área total de **1.300,00 m²** (um mil e trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, com frente para a Rua da Casa da Cultura e Rua Francisco Debortoli, com as seguintes confrontações: NORTE: Confronta-se com o lote nº 1, azimute 110°00'00" e distância 30,00m. LESTE: Confronta-se com a Rua da Casa da Cultura, azimute 200°00'00" e distância 20,00m e azimute 173°26'06" e distância 22,36m. SUL: Confronta-se com o lote nº 4, azimute 290°00'00" e distância 40,00m. OESTE: Confronta-se com a Rua Francisco Debortoli, azimute 20°00'00" e distância 40,00m.- As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo Responsável Técnico Cleiton Somensi, CREA PR nº 28110/D.- Foi apresentada ART nº 20140078748 do CREA/PR.- Autorização de Unificação da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste, datada de 08.01.2014.- Matricula anterior nº 3.933 referente ao Lote nº 02 com a área de 600,00 m2, e matricula nº 3.934 referente ao Lote nº 03 com a área de 700,00 m2, ambas deste Cartório.- Proprietários: **ERNESTO WINHARSKI**, portador da CI RG nº 602.392-4 PR, inscrito no CPF sob nº 036.733.249-34, casado com **MARIA WINHARSKI**, pelo regime de comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadora da CI RG nº 1.411.903-5 PR, inscrita no CPF sob nº 016.014.699-26, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na cidade de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 13/01/2014.- _____, Jorge Fernando Ribeiro da Cruz, Escrevente.-

DATA:- 09/01/2014.-
R.1-3.936-Prot.4.553:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.044/045 do Livro nº 027, em data de 20.12.2013, nas Notas de Egidio Veronese, Tabelião Designado do Distrito Dr Antônio Paranhos, municipio de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, **ERNESTO WINHARSKI** e sua esposa **MARIA WINHARSKI**, já qualificados, venderam toda a área supra, com **1.300,00 m2**, pelo preço de R$ 330.000,00, sem condições.- Autorizada a aquisição conforme Lei nº 668/2013, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste, datada de 04.12.2013.- Isento ao recolhimento do ITBI conforme guia nº 0262/2013, datada de 20.12.2013.- Isento ao recolhimento do FUNREJUS conforme Art. 3º, VII, nº 19 da Lei nº 12.216.- Adquirente: **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE**, órgão público do poder executivo municipal, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.380/0001-03, com sede na Avenida Iguaçu nº 281, na cidade de São Jorge D'Oeste PR, representado por seu prefeito municipal em exercicio GILMAR PAIXÃO, portador da CI RG nº 7.200.451-5 PR, inscrito no CPF sob nº 022.511.509-35.- Dou fé.- São João, 13/01/2014.- _____, Jorge Fernando Ribeiro da Cruz, Escrevente.- Cota:- 4.311,97 VRC = R$ 676,98.-

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.H5Cxv.FNzW k-hCC4j.1463q
https://selo.funarpen.com.br

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor da original.
São João PR, 07 de junho de 2024.

( ) MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA – OFICIAL
( ) KATIA MARIA RIBEIRO BURKO – ESCREVENTE
( ) JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ – ESCREVENTE
( ) MARIZETE MARIA CUCOLOTTO – ESCREVENTE

MATRÍCULA Nº 3.936

AVENIDA SANTA RITA

RUA FRANCISCO DEBORTOLI

AVENIDA PREFEITO ADELARTE DEBORTOLI

RUA DAS AMERICAS

17 x 4 = 546-000,00

CARTA DE INTENCÃO DE PERMUTA.

São Jorge D'Oeste – Paraná em 06 de junho de 2024.

A Exma. Sra. Prefeita,
LEILA DA ROCHA,
São Jorge D'Oeste – PR.

Eu, JOÃO RIBEIRO DOS SANTOS, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF nº. 748.214.749-72, vêm por meio deste, manifestar minha intenção em realizar PERMUTA de minha propriedade, referente aos lotes de terras urbanos sob n.º 08 e 09, da quadra nº. 21 do patrimônio de São Jorge D'Oeste, da comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.200,00 m² (Um Mil e Duzentos Metros Quadrados), conforme Matrícula nº. 36.236. Em anexo a esta carta, encontra-se laudos de avaliação com o informe do valor de ambos os lotes, para que façam parte do devido processo necessário para a realização da permuta.

Atenciosamente,

JOÃO RIBEIRO DOS SANTOS.
PERMUTANTE.

IGUAÇU
Metalúrgica - Vidraçaria

Barracões em Geral
Vidraçaria Completa - Churrasqueiras Giratórias
Portões - Cercas e Aberturas em Alumínio

46. 99903-5805 Alex
46. 99905-8170 Alas

Prolongamento da Rua Concórdia - s/n
São Jorge D'Oeste - PR
(46) 3534-1330
iguaçumetalúrgica@hotmail.com

Cliente: Clube de Idosos do Albino Corti
Cidade: São Jorge D'Oeste
Data: 18/06/2024
Orçamento

Produto	Quantidade	Valor unitário	Valor total
Cobertura trapezoidal TP25 - 0,43, 100% nacional da Arcelor Mittal (m^2)	502,00	R$ 73,71	R$ 37.000,00
		TOTAL	**R$ 37.000,00**

ELSON CORRETOR – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - F-19095 / CNAI - 06370

RUA CONCÓRDIA Nº 385 FONE (46) 999282019

SÃO JORGE D'OESTE – PR

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO

- **PROPRIETÁRIO (A): MUNICIPIO DE SÃO JORGE DO OESTE,** portador do CNPJ sob nº:76.995.380/0001-03, com sede na Avenida Iguaçu nº281 Município de São Jorge D'Oeste – PR.
- **IMÓVEL:** LOTES URBANO nº02 (DOIS) e 03 (TRES) da quadra nº 57(CINQUENTA E SETE) do Quadro urbano de São Jorge D'Oeste.
- **BENFEITORIAS:** sem Benfeitorias.
- **LOCALIZAÇÃO:** Rua Francisco Debortoli, s/n Cidade de São Jorge D'Oeste – PR.
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 1.300m² (MIL E TREZENTOS METROS QUADRADOS).
- **NÚMERO DA MATRÍCULA:** Nº:3.936 Do Registro de Imóveis da Comarca de São Joao -PR.
- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** Pavimentação em asfalto, luz e agua potável.
- **CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:** Proporção, Localização e mercado.
- **SOLICITAÇÃO:** Secretaria municipal de administração contabilidade e finanças de São Jorge do Oeste-PR
- **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Valor comercial do imóvel.
- **VALOR DO IMÓVEL:450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

ELSON ZWICKER
CRECI-F 19095

Valores válidos para presente data. E por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração em duas vias de igual teor e forma.

São Jorge D'Oeste-PR, 18 de junho de 2024

ELSON ZWICKER
CRECI-F 19095

ELSON CORRETOR – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - F-19095 / CNAI - 06370

RUA CONCÓRDIA Nº 389. FONE (46) 3534-1869 e (46) 999282019

SÃO JORGE D'OESTE – PR

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO

- **PROPRIETÁRIO (A): JOÃO RIBEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, aposentado, portador do CPF/MF sob nº: 212.382.009-15 residente e domiciliado na Rua Waldemar Hobold nº 30, jardim das palmeiras no Município de Ampere PR.
- **IMÓVEL:** Os LOTES URBANO nº08 (OITO) e 09 (NOVE) da quadra nº 21(VINTE E UM) do patrimônio de São Jorge D'Oeste.
- **BENFEITORIAS:** Casa em alvenaria, coberta de telhas de amianto medindo aproximadamente 150m², em razoável estado de conservação.
- **LOCALIZAÇÃO:** Rua Mato Grosso, Cidade de São Jorge D'Oeste – PR.
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 1.200m² (MIL E DUZENTOS METROS QUADRADOS).
- **NÚMERO DA MATRÍCULA:** Nº:36.236 Do Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos.
- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** Pavimentação em calcamento, luz e agua potável.
- **CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:** Proporção, Localização e mercado.
- **SOLICITAÇÃO:** João Ribeiro Dos Santos
- **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Valor comercial do imóvel.
- **VALOR DOS TERRENOS R$: 420.000,00(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS).**

ELSON ZWICKER
CRECI-F 19095

- **VALOR DAS BENFEITORIAS R$: 120.000,00(CENTO E VINTE MIL REAIS**

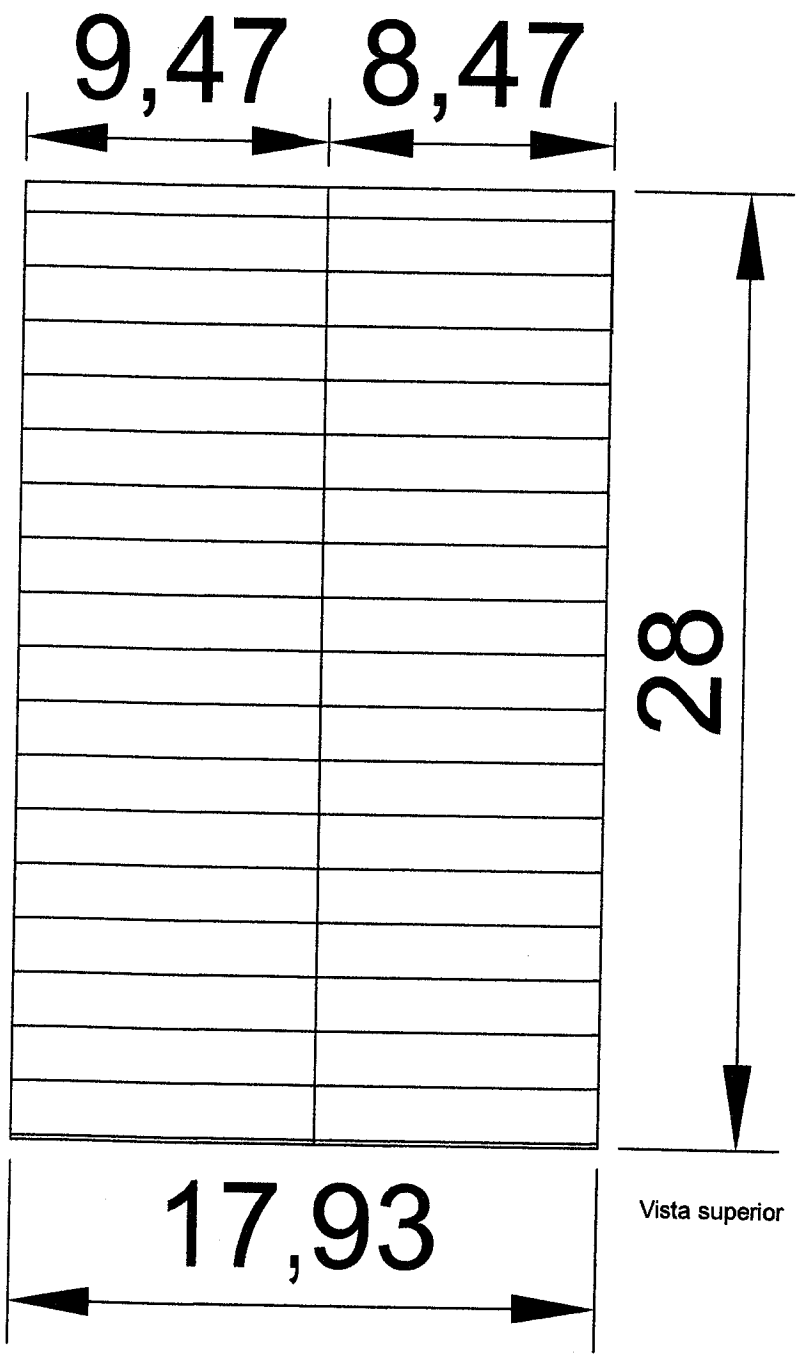
- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL R$:540.000,00 (QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS).**

Valores válidos para presente data. E por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração em duas vias de igual teor e forma.

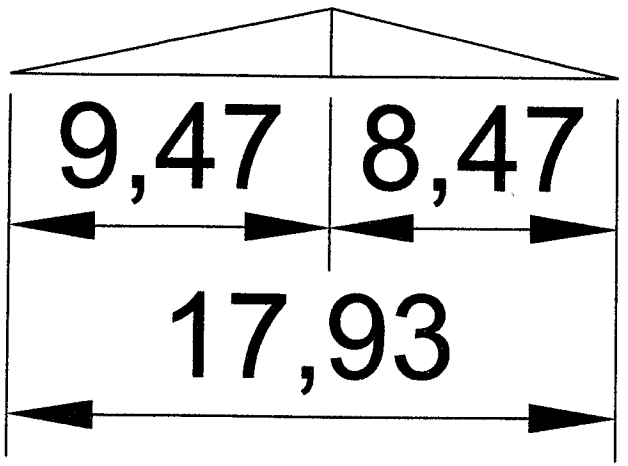
São Jorge D`Oeste-PR, 18 de junho de 2024

ELSON ZWICKER
CREC/CF 19095

clube de idosos - Albino Corti
Cobertura duas águas



Vista superior



Execução de troca de cobertura do pavilhão
Remoção das telhas de fibrocimento e colocação
de cobertura em aluzinco TP25-0,43mm