



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROJETO DE LEI N. 52/2025

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.150/2024.

A Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, GELSON COELHO DO ROSÁRIO - Prefeito, sanciono a seguinte;

LEI:

Art. 1º. O art. 1º da Lei Municipal nº 1.150/2024 passa a vigorar com a seguinte redação:

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

I - Lote n. 02, da Quadra n. 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), sem benfeitorias com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº 15.461 do CRI de São João - PR. Avaliado em R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

II - Lote n. 03, da Quadra n. 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo área de 700,00m² (setecentos metros quadrados), sem benfeitorias com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº 15.462 do CRI de São João - PR. Avaliado em R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais)”.

Art. 2º. O art. 3º da Lei Municipal nº 1.150/2024 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Nesse sentido, fica o Executivo Municipal, por esta Lei, autorizado a permutar os imóveis de sua propriedade, consignados nos incisos I e II do Art. 1º, 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. 2º, avaliados em R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais)”.



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Art. 3º. Esta Lei, entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste,
Estado do Paraná, aos dezesseis dias do mês de outubro do
ano de dois mil e vinte e cinco, 62º ano de emancipação.**

GELSON COELHO DO ROSÁRIO:06473321918
18

Assinado de forma
digital por GELSON
COELHO DO
ROSÁRIO:06473321918

**Gelson Coelho do Rosário
Prefeito**



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 1.150/2024, a qual autorizou a permuta de imóveis entre o Município de São Jorge D'Oeste e o particular Sr. João Ribeiro dos Santos.

A referida alteração se faz necessária em razão da atualização registral ocorrida após a publicação da Lei nº 1.150/2024. À época da aprovação da norma, os imóveis de propriedade do Município estavam ainda reunidos sob a Matrícula nº 3.936 do Cartório de Registro de Imóveis de São João/PR. No entanto, posteriormente foram realizados os desmembramentos dos referidos lotes, gerando novas matrículas individualizadas:

Matrícula nº 15.461 – referente ao Lote nº 02, com área de 600,00m²;

Matrícula nº 15.462 – referente ao Lote nº 03, com área de 700,00m².

Ambos os imóveis continuam sendo os mesmos descritos na lei original, totalizando 1.300,00m², mas, por força do desmembramento e da formalização da nova situação jurídica no registro imobiliário, faz-se imprescindível atualizar o texto legal para constar os dados corretos das novas matrículas e metragens individualizadas.

Tal correção é exigência técnica do Cartório Registro Civil e Tabelionato de São Jorge D'Oeste, que não poderá dar prosseguimento à lavratura e registro da escritura de permuta, sob pena de nulidade do ato. A presente alteração visa, portanto, sanar a incongruência entre a legislação municipal e a realidade registral, garantindo a regularidade jurídica do processo de permuta autorizado.

Salienta-se que não houve alteração quanto aos valores de avaliação dos imóveis, tampouco quanto à área total ou aos demais aspectos da permuta, permanecendo inalterado o conteúdo substancial da negociação, conforme aprovado pela Lei Municipal nº 1.150/2024.

Diante do exposto, solicitamos a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei, em regime de urgência, tendo em vista a necessidade de regularização imediata para que o Município possa dar continuidade ao procedimento de permuta e cumprir o que já foi pactuado e autorizado.

Contamos com o apoio e a costumeira atenção dos nobres vereadores.

Atenciosamente,

GELSON COELHO DO ROSÁRIO:06473321918
Assinado de forma digital por GELSON COELHO DO ROSÁRIO:06473321918

Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROJETO DE LEI N. 52/2025

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.150/2024.

A Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, GELSON COELHO DO ROSÁRIO - Prefeito, sanciono a seguinte;

LEI:

Art. 1º. O art. 1º da Lei Municipal nº 1.150/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

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

I - Lote n. 02, da Quadra n. 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), sem benfeitorias com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº 15.461 do CRI de São João - PR. Avaliado em R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

II - Lote n. 03, da Quadra n. 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo área de 700,00m² (setecentos metros quadrados), sem benfeitorias com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº 15.462 do CRI de São João - PR. Avaliado em R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais)”.¹

Art. 2º. O art. 3º da Lei Municipal nº 1.150/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Nesse sentido, fica o Executivo Municipal, por esta Lei, autorizado a permutar os imóveis de sua propriedade, consignados nos incisos I e II do Art. 1º, 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. 2º, avaliados em R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais)”.²



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Art. 3º. Esta Lei, entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste,
Estado do Paraná, aos dezesseis dias do mês de outubro do
ano de dois mil e vinte e cinco, 62º ano de emancipação.


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito


RECEBIDO
Câmara de Vereadores
17 / 10 / 25
Horário: 14 h 42 min.

36ª Sessão Ordinária -
Câmara de Vereadores
São Jorge D'Oeste - PR
20 / 10 / 25
APRESENTADO

1ª Votoção
Câmara de Vereadores
São Jorge D'Oeste - PR
28 / 10 / 25
APROVADO

2ª Votoção
Câmara de Vereadores
São Jorge D'Oeste - PR
03 / 11 / 25
APROVADO



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 1.150/2024, a qual autorizou a permuta de imóveis entre o Município de São Jorge D'Oeste e o particular Sr. João Ribeiro dos Santos.

A referida alteração se faz necessária em razão da atualização registral ocorrida após a publicação da Lei nº 1.150/2024. À época da aprovação da norma, os imóveis de propriedade do Município estavam ainda reunidos sob a Matrícula nº 3.936 do Cartório de Registro de Imóveis de São João/PR. No entanto, posteriormente foram realizados os desmembramentos dos referidos lotes, gerando novas matrículas individualizadas:

Matrícula nº 15.461 – referente ao Lote nº 02, com área de 600,00m²;

Matrícula nº 15.462 – referente ao Lote nº 03, com área de 700,00m².

Ambos os imóveis continuam sendo os mesmos descritos na lei original, totalizando 1.300,00m², mas, por força do desmembramento e da formalização da nova situação jurídica no registro imobiliário, faz-se imprescindível atualizar o texto legal para constar os dados corretos das novas matrículas e metragens individualizadas.

Tal correção é exigência técnica do Cartório Registro Civil e Tabelionato de São Jorge D'Oeste, que não poderá dar prosseguimento à lavratura e registro da escritura de permuta, sob pena de nulidade do ato. A presente alteração visa, portanto, sanar a incongruência entre a legislação municipal e a realidade registral, garantindo a regularidade jurídica do processo de permuta autorizado.

Salienta-se que não houve alteração quanto aos valores de avaliação dos imóveis, tampouco quanto à área total ou aos demais aspectos da permuta, permanecendo inalterado o conteúdo substancial da negociação, conforme aprovado pela Lei Municipal nº 1.150/2024.

Diante do exposto, solicitamos a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei, em regime de urgência, tendo em vista a necessidade de regularização imediata para que o Município possa dar continuidade ao procedimento de permuta e cumprir o que já foi pactuado e autorizado.

Contamos com o apoio e a costumeira atenção dos nobres vereadores.

Atenciosamente,


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 154617.2.0003936-08

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SÃO JOÃO

FICHA 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 Debortoli, com as seguintes confrontações: NORTE: Confronta-se com o lote nº 1, azimuth 110°00'00" e distância 30,00m. LESTE: Confronta-se com a Rua da Casa da Cultura, azimuth 200°00'00" e distância 20,00m e azimuth 173°26'06" e distância 22,36m. SUL: Confronta-se com o lote nº 4, azimuth 290°00'00" e distância 40,00m. OESTE: Confronta-se com a Rua Francisco Debortoli, azimuth 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.- 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 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, município 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 exercício **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.-

FUNAR PEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.H5C xv.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 - ESCRIVENTE
- () JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- () MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

MATRÍCULA Nº 3.936



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154617.2.0015461-62

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SÃO JOÃO

FICHA 1

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 15.461

RUBRICA

HB

DATA: 22/10/2024.

IMÓVEL: Lote nº 02, da Quadra nº 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área de **600,00 m²** (seiscentos 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 01 por linha reta medindo 30,00 metros. LESTE: Confronta-se com a Rua da Casa da Cultura por linha reta medindo 20,00 metros. SUL: Confronta-se com o Lote 03 por uma linha reta medindo 30,00 metros. OESTE: Confronta-se com a Rua Francisco Debortoli por uma linha reta medindo 20,00 metros.- As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo Responsável Técnico Glauciano de Oliveira, CREA PR nº 157785/D.- Foi apresentada ART nº 1720244991484 do CREA/PR.- Autorização de Desmembramento datada de 03.09.2024, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.- Matrícula anterior nº 3.936 deste Cartório.- Proprietário: **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.- Selo de Fiscalização: SFRI1 HEFW7.3rbvt-4whEC.1463q. Dou fé.- São João, 22/10/2024.- *[Assinatura]* Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota: 30,00 VRC - R\$ 8,34.

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, 19 de setembro de 2025.

- () MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
- () KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCRIVENTE
- () JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- () MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.L5zVv.F3P3
P-Lx8GU.1463q

<https://selo.funarpen.com.br>

MATRÍCULA Nº 15.461



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 154617.2.0015462-59

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SÃO JOÃO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 15.462

FICHA 1

RUBRICA *HS*

DATA: 22/10/2024.

IMÓVEL: Lote nº 03, da Quadra nº 57, situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área de **700,00 m²** (setecentos 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 02 por linha reta medindo 30,00 metros. LESTE: Confronta-se com a Rua da Casa da Cultura por linha reta medindo 22,36 metros. SUL: Confronta-se com o Lote número 04 por uma linha reta medindo 40,00 metros. OESTE: Confronta-se com a Rua Francisco Debortoli por uma linha reta medindo 20,00 metros.- As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo Responsável Técnico Glauciano de Oliveira, CREA PR nº 157785/D.- Foi apresentada ART nº 1720244991484 do CREA/PR.- Autorização de Desmembramento datada de 03.09.2024, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.- Matrícula anterior nº 3.936 deste Cartório.- Proprietário: **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.- Selo de Fiscalização: **SFRH.HEZW7.3rbvt-vwPEC.1463q**. Dou fé.- São João, 22/10/2024.- *[Assinatura]* Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 30,00 VRC - R\$ 8,34.-

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, 19 de setembro de 2025.

- () MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
- () KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCRIVENTE
- () JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- () MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.L5YVv.F3P3
P-xxfGU.1463q
<https://selo.funarpen.com.br>

MATRÍCULA Nº 15.462

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Cartório Competência

jaes



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

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 Nº 57, - SÃO JORGE D'OESTE.

VOLUME ÚNICO

São Jorge D'Oeste-PR, 17 de outubro de 2025



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
3 DILIGÊNCIAS REALIZADAS.....	4
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6 METODOLOGIA EMPREGADA.....	6
7 AVALIAÇÃO/MEMÓRIA DE CALCULO.....	7
9 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	7

ANEXOS:

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



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 nº 02 da quadra nº 57, do Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 15.461, comarca de São João-PR.

Lote nº 03 da quadra nº 57, do Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 15.462, comarca de São João-PR.

1.4. ÁREA QUE COMPÕE O IMÓVEL AVALIADO:

Área do terreno:

- **1.300 m²**
- Lote 02, com 600 m²
- Lote 03, com 700 m²

1.5. PERÍODO DE ELABORAÇÃO:

1.5.1 VISTORIA

Realizada pelo profissional responsável Eng. Civil Glaciano de Oliveira em 16/10/2025.

1.5.1 REFERÊNCIA:

junho de 2025.



2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos que integram o processo foram cumpridos no mês de junho de 2025 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. As pesquisas foram feitas via WhatsApp com as Corretoras Santos, JP, e Fabi Fay, e uma amostra do Código Tributário, totalizando quatros amostras.

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 análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas 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 15.461, com 600,00 m².
- Matrícula nº 15.461, com 700,00 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 Bancárias	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 Lote nº02 urbano com a área de 600,00 m², conforme mapa e Matrículas 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.

O Lote nº03 urbano com a área de 700,00 m², conforme mapa e Matrículas 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.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

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
Amostra 01	R\$ 312.000,00	650	445,00	L 02, 03 Q 57
Amostra 02	R\$ 305.500,00	650	440,00	L 02, 03 Q 57
Amostra 03	R\$ 299.000,00	650	445,00	L 02, 03 Q 57
Amostra 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 quarenta reais), sendo:



- **Matricula nº 15.461 / Lote 02 / Quadra 57 / A = 600,00m²**

600,00 x 440,00 = R\$ 264.000,00

VALOR DO TERRENO = R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)

- **Matricula nº 15.462 / Lote 03 / Quadra 57 / A = 700,00m²**

700,00 x 440,00 = R\$ 308.000,00

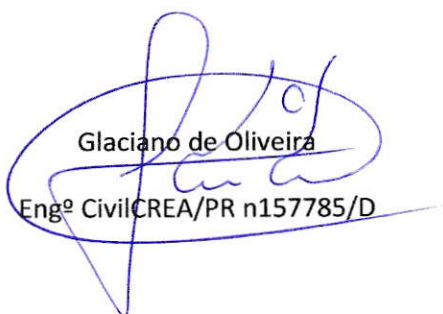
VALOR DO TERRENO = R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais)

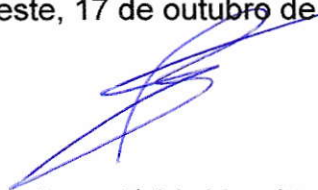
8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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, 17 de outubro de 2025.


Glaciano de Oliveira
Engº Civil CREA/PR nº 157785/D


Benno Aluisio Marmitt
Engº Civil-CREA/PR nº 171013/D
Decreto- 4494/2025


Itacir Secco
Engº Agrônomo-CREA/MT nº 4901/D
Decreto- 4483/2025



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE

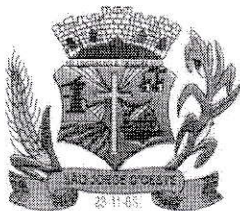
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

ANEXOS



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03





Câmara de Vereadores de São Jorge D'Oeste

administracao@camarasjo.pr.gov.br

15ª Legislatura

Rua Concórdia, 428 - Fone: (46) 3534 1072 / CEP 85575-000/São Jorge D'Oeste - Paraná

São Jorge D'Oeste, 22 de Outubro de 2025.

DESPACHO À ASSESSORIA JURÍDICA

Prezada Assessora Jurídica da Mesa Diretora, encaminhamos por meio deste o **Projeto de Lei nº 52/2025** de autoria do Executivo Municipal que "*Altera dispositivos da Lei Municipal nº. 1.150/2024*" para vossa análise e parecer, bem como encaminhamentos necessários às Comissões Permanentes desta casa legislativa, e que após aprovação das Comissões, retornem o projeto, os pareceres e seus anexos para encaminhamento ao plenário.

Atenciosamente,

LEANDRO PAGLIARI JACOBS.
Diretor Administrativo

Recebi em: <u>22/10/25</u>
Às <u>09</u> h <u>40</u> min.
Assinatura:

Fernanda Mayoneze
Advogada
OAB/PR 76.847



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE

Poder Legislativo Municipal
“Fé, Trabalho e Progresso” – 15ª Legislatura 2025/2028

ANÁLISE JURÍDICA PRÉVIA

PROJETO DE LEI Nº 52/2025

ASSUNTO

Análise do Projeto de Lei do Executivo nº 52/2025, com a seguinte
súmula:

“Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.150/2024.”

RELATÓRIO

Trata-se de recomendação expedida pela Assessoria Jurídica da Câmara de Vereadores de São Jorge D'Oeste – PR, com o objetivo de orientar os vereadores quanto a análise do Projeto de Lei do Executivo nº 52/2025.

O presente instrumento destina-se a realização de análise de constitucionalidade, regularidade e tramitação do projeto de lei, bem como sobre a instrução documental do mesmo.

Tem-se que o referido Projeto de Lei fora protocolado na Câmara Municipal em data de 17/10/2025, e realizada a leitura na sessão do dia 20/10/2025, despacho encaminhando às Comissões em 22/10/2025. Recepcionado pela Assessoria Jurídica dia 22/10/2025.

FUNDAMENTAÇÃO

DA COMPETÊNCIA DE INICIATIVA E CONSTITUCIONALIDADE

O presente Projeto de Lei destina-se a alterar o art. 1º da Lei Municipal nº 1.150/2024, haja vista que, na justificativa do projeto, afirma que, em suas palavras: **“(...) À época da aprovação da norma, os imóveis de propriedade do Município estavam ainda reunidos sob a Matrícula nº 3.936 do Cartório de Registro de Imóveis de São João/PR. No entanto, posteriormente foram realizados os desmembramentos dos referidos lotes, gerando novas matrículas individualizadas: Matrícula nº 15.461 – referente ao Lote nº 02, com área de 600,00m², Matrícula nº 15.462 – referente ao Lote nº 03, com área de 700,00m². (...)”**

A iniciativa do referido projeto foi do Executivo Municipal, o qual é competente para propor o referido Projeto de Lei, conforme previsto na Constituição Federal, bem como na Lei Orgânica e no Regimento Interno.

Constituição Federal
Art. 30. Compete aos Municípios:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE

Poder Legislativo Municipal
“Fé, Trabalho e Progresso” – 15ª Legislatura 2025/2028

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Lei Orgânica

Art. 9º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

XXXIV – prover sobre qualquer outra matéria de sua competência exclusiva.

Regimento Interno

Art. 38. São atribuições do Plenário:

I - elaborar, com a participação do Poder Executivo, as leis municipais;

Sob o aspecto da legitimidade para a propositura do presente projeto de lei vislumbra-se, que o Poder Executivo detém a prerrogativa de iniciar o processo legislativo, sendo assim, o **autor da matéria é competente** no presente caso.

Portanto, conforme consta nos dispositivos normativos acima, não se verifica nenhum vício de iniciativa na propositura do Projeto de Lei, uma vez que todas as competências foram respeitadas.

No que diz respeito a Constitucionalidade da matéria objeto do Projeto de Lei em análise, entendemos que é constitucional, estando previsto na Constituição Federal e demais normas aplicáveis a competência do Poder Executivo para propor a matéria, estando revestido da legalidade e constitucionalidade.

DO MÉRITO

Quanto ao mérito tratado no Projeto de Lei do Executivo nº 52/2025 verifica-se por sua própria justificativa que o mesmo está revestido da legalidade, haja vista que, tem por objetivo apenas a adequação da redação, pelo desmembramento das matrículas, a fim de possibilitar o município e o permutante realizarem as transferências junto ao Registro de Imóveis.

Desta forma, demonstra-se cabível a presente proposição.

DO REGIME DE TRAMITAÇÃO

A tramitação da presente proposição deverá seguir o rito ordinário, uma vez que não foi determinada sua tramitação em regime de urgência nos termos no art. 118 e seguintes do Regimento Interno.

Assim, deverá ser observada a tramitação do rito ordinário regimental.

DAS COMISSÕES COMPETENTES

Desta feita, conforme acima exposto, o presente Projeto de Lei, em obediência ao contido no Regimento Interno, antes de ser submetido a votação deverá passar pelas comissões competentes para parecer, devendo manifestarem-se as seguintes comissões:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE

Poder Legislativo Municipal
“Fé, Trabalho e Progresso” – 15ª Legislatura 2025/2028

I – Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final. (Competência: Art. 57 do Regimento Interno);

Assim, cabe a comissão acima nominadas, analisar o mérito da matéria correspondente às suas atribuições, conforme previsto no Regimento Interno.

DA DELIBERAÇÃO E VOTAÇÃO

Após concluídos os pareceres necessários e desde que favoráveis, nos termos do art. 144 do Regimento Interno desta casa a matéria contida no Projeto de Lei nº 52/2025 deverá ter **duas discussões (dois turnos de votação)**

Quanto a aprovação deste Projeto de Lei, de acordo com o previsto no artigo 157 do Regimento Interno, o mesmo dependerá de voto favorável da maioria de votos, presentes a maioria de seus membros.

Art. 157. As deliberações da Câmara, salvo disposição em contrário, serão sempre tomadas por maioria de votos, presentes a maioria de seus membros.

Quanto ao voto da Presidente, a mesma poderá manifestar de acordo com o inciso III, do artigo 33 do Regimento Interno.

Art. 33. O Presidente da Câmara poderá votar nos seguintes casos:

I – na eleição da Mesa;

II – quando a matéria exigir, para sua aprovação, voto favorável de dois terços ou da maioria absoluta dos membros da Câmara;

III – nos casos de empate.

No que concerne ao quesito mérito e conveniência e aprovação ou não do projeto, deverá se pronunciar o soberano Plenário, pois, não compete à assessoria jurídica adentrar nestas questões, cabendo ao mesmo somente a análise formal e constitucional.

Em vista da análise, a proposta está dentro da competência constitucional do Ente Municipal, possui oportunidade e conveniência, não apresentando, no nosso entendimento, nenhum óbice de natureza legal ou constitucional.

CONCLUSÃO

Considerando que esta assessoria limita-se a analisar os requisitos Legais e Constitucionais do presente Projeto de Lei e, diante do exposto, em razão da análise efetuada, de acordo com a fundamentação supra, conclui-se que o Projeto de Lei do Executivo nº 52/2025, possuiu base legal quanto a competência e iniciativa, inexistindo, *a priori*, inconstitucionalidade, ou ilegalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE

Poder Legislativo Municipal
“Fé, Trabalho e Progresso” – 15ª Legislatura 2025/2028

Esta é a recomendação, a qual serve de orientação as comissões e vereadores quanto a matéria tratada no Projeto de Lei, ressaltando que a mesma não é vinculativa, cabendo aos senhores vereadores acatá-la ou não.

São Jorge D'Oeste/PR, aos 23 dias do mês de outubro de 2025.

WATSON MÜELLER

OAB/PR 36.172

FERNANDA CRISTIELI MARONEZE

OAB/PR 76.847



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE

Poder Legislativo Municipal
"Fé, Trabalho e Progresso" – 15ª Legislatura 2025/2028

São Jorge D'Oeste/PR, 23 de outubro de 2025.

PARECER PL 52/2025

Projeto de Lei nº 52/2025 de autoria do Executivo Municipal cuja súmula dispõe:
Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.150/2024.

Os membros da Comissão de **Legislação, Justiça e Redação**, reuniram-se extraordinariamente no dia 23 de outubro de 2025 e juntos analisaram o projeto de Lei.

A Comissão composta pelos Vereadores Adir Antônio Marafon, Moacir Antônio Costa e Silva e Soeli Stermer, que reunidos sob a presidência do Vereador Adir Antônio Marafon, juntos analisaram o **Projeto de Lei nº 52/2025** de Autoria do Executivo Municipal e nada havendo em contrário os Membros da comissão deram parecer favorável, e considerando o plenário soberano que o mesmo tenha discussão em plenário.

Sem mais este é o parecer da Comissão.

Adir Antônio Marafon
Presidente da Comissão

Moacir A. Costa e Silva
Relator

Soeli Stermer
Secretária