



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL
Estado do Paraná

Rua EXP. João Maria, nº 1020, esq. Av. Santos Dumont – Centro – Cx. Postal 121 –
85.301-410

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635-8136

<http://www.ls.pr.gov.br>

GABINETE DO PREFEITO

Gestão 2021/2024

PROJETO DE LEI Nº. 026/2023

10/10/2024

SÚMULA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER PERMUTA DE PARTE DE IMÓVEL MUNICIPAL COM PARTE DE IMÓVEL DE TERCEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELO ARTIGO 65, INCISO XXVI E ARTIGO 96 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SUBMETE A APRECIÇÃO DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL O SEGUINTE

PROJETO DE LEI

Art. 1º - Fica o Poder Executivo do Município de Laranjeiras do Sul - Estado do Paraná, autorizado a proceder permuta de parte de imóvel municipal, com parte de imóvel de propriedade de **ESTEVÃO VIOLA**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 2 [REDACTED] - SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 3 [REDACTED] 8, contato telefônico (42) 9 [REDACTED] 2, residente e domiciliado à Rua General Espírito Santo, n.º 1290, Centro, Laranjeiras do Sul/PR.

§1º - A área a ser recebida em permuta é Parte do Lote nº 01 da Quadra nº 04, do Loteamento denominado Amaral, do Bairro Água Verde, Rua Marechal Cândido Rondon, Laranjeiras do Sul-PR, com as seguintes distâncias e confrontações:

Frente: Para quem olha da Rua Marechal Cândido Rondon, limita-se por uma linha reta com uma distância de 15,429 metros, confronta com Parte do Lote nº 01, da Quadra nº 04, do Loteamento denominado Amaral, matrícula nº 22.083, de propriedade de Estevão Viola, casado com Norinda Vailati Viola;

Fundos: Limita-se por uma linha reta com uma distância de 17,409 metros, confronta com o Lote nº 01, da Quadra nº 04, do Loteamento Augustooc, matrícula nº 17.220, de Propriedade de Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul;

Lado esquerdo: De quem olha da referida rua, limita-se por linha reta com uma distância de 7,629 metros com o Lote nº 02, da Quadra nº 04, do Loteamento denominado Amaral, todos da mesma quadra.

Área: 58,829 m²

Perímetro: 40,467 m

Matrícula: 22.083

15/10/2024
Andressa Silva da Silva
Agente Administrativo
CPF: 038.607.619-78

§2º - A área de propriedade municipal a ser oferecida em permuta é Parte do Lote nº 01 da Quadra nº 04, do Loteamento Jardim Augustooc, Rua Rio Grande do Sul, Água Verde, Laranjeiras do Sul-PR, com as seguintes distâncias e confrontações:

Frente: Para quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por uma linha reta com uma distância de 7,585 metros, confronta com a Rua Rio Grande do Sul;

Lado direito: De quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por linha reta com uma distância de 15,496 metros; confronta com Parte do Lote nº 01, da Quadra nº 04, do Loteamento Augustooc, matrícula nº 17.220, de Propriedade de Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul;

Lado esquerdo: De quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por linha reta com uma distância de 17,317 metros, confronta com o Lote nº 01, da Quadra nº 04, do Loteamento denominado Amaral, matrícula nº 22.083, de propriedade de Estevão Viola, casado com Norinda Vailati Viola, todos da mesma quadra.

Área: 58,768 m²

Perímetro: 40,398 m

Matrícula: 17.220



Art. 3º - Para a realização da permuta o Poder Executivo do Município de Laranjeiras do Sul - Estado do Paraná, não deverá desembolsar nenhum recurso financeiro em virtude de que a permuta será efetuada área por área, recebendo o município área minimamente maior com valor semelhante, não trazendo nenhum prejuízo ao erário público, conforme Laudo de Avaliação da Comissão Permanente de Bens Móveis e Imóveis do Município

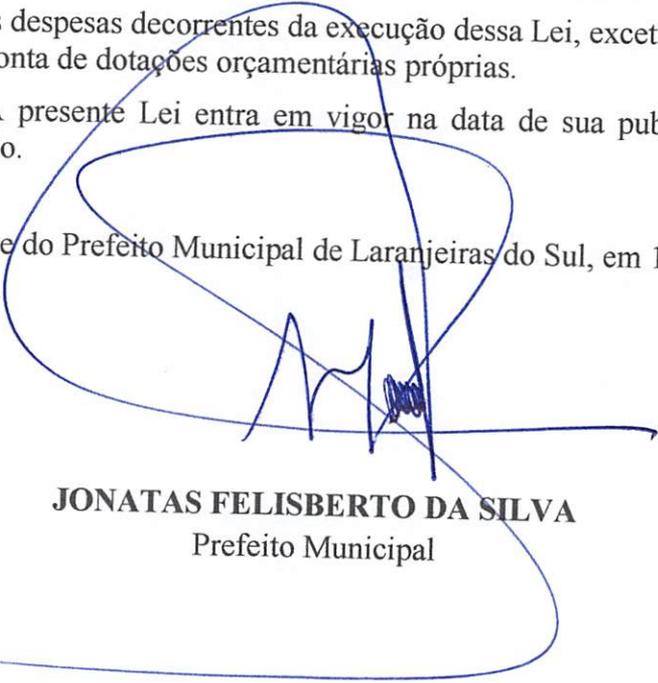
Parágrafo único: A permuta deverá ser realizada sem qualquer pagamento de diferenças de valores verificados no Laudo de Avaliação 008/2024, sendo do tipo imóvel por imóvel.

Art. 4º - As despesas de escrituração e registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, bem como demais documentos necessários para a efetivação da negociação correrão por conta do proprietário do Imóvel constante do §1º do art. 1º deste Projeto de Lei.

Art. 5º - As despesas decorrentes da execução dessa Lei, exceto as descritas no artigo anterior, correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, em 10 de outubro de 2024.



JONATAS FELISBERTO DA SILVA
Prefeito Municipal

À
CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL
Palácio Território do Iguaçu
Laranjeiras do Sul - PR

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Tem esta a finalidade de submeter à apreciação dos Nobres Vereadores em o Projeto de Lei nº 026/2024, que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER PERMUTA DE PARTE DE IMÓVEL MUNICIPAL COM PARTE DE IMÓVEL DE TERCEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para que nesta Egrégia Casa de Leis tenha trâmite para sua aprovação.

O projeto visa possibilitar a permuta de parte de imóvel urbano pertencente ao patrimônio público municipal com parte de imóvel de terceiro, com o objetivo de corrigir distorção nos imóveis e possibilitar a execução de obra de esgotamento sanitário.

Recentemente, o particular, com interesse de realizar edificação no local, buscou o órgão competente para fazer a ligação de sua propriedade à rede de esgoto, foi informado sobre a impossibilidade de executar as instalações em razão das condições estruturais do imóvel e do desnível acentuado do solo.

Ou seja, em razão do declive do solo e das medidas do terreno, não foi possível alcançar a inclinação necessária para a passagem da tubulação do esgoto.

Em visita ao local, constatou-se que a realização de permuta de área parcial entre os imóveis confrontantes será suficiente para a realização do esgotamento sanitário pretendido, isto porque com a melhor distribuição das medidas do imóvel alcançar-se-á inclinação necessária para a tubulação do esgoto, o que solucionará o problema de saneamento.

A permuta de parcela dos imóveis não ocasionará qualquer lesividade ao patrimônio público, tendo em vista tratar-se de imóveis confrontantes, ambos sem benfeitorias, com mesmas condições de solo e avaliações imobiliárias equivalentes, confirmado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Laranjeiras do Sul, através do Laudo de Avaliação nº 008/2024.

Destaca-se, ainda, que as despesas com escritura e registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis correrão às expensas do requerente, proprietário do imóvel a ser permutado com o município.

Diante do exposto e certo da conveniência deste Projeto de Lei, solicito que o mesmo seja apreciado, por essa Casa Legislativa e, na oportunidade, reitero os meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul-PR, em 10 de outubro de 2024.

JONATAS FELISBERTO DA SILVA
Prefeito Municipal

15/10/2024
Andressa Silva da Silva
Agente Administrativo
CPF: 038.607.619-78



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2024 PMLS

A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL – PR, nomeada pela Portaria n.º 306/2023, de 09/10/2023, de conformidade com suas atribuições legais e atendendo assunto de interesse público, conforme solicitação do Poder Executivo Municipal, através de memorando interno do Senhor Secretário Municipal de Finanças, oriunda da necessidade de atendimento à solicitação de permuta de parte de imóvel municipal, no perímetro urbano, vem através do presente, proceder a seguinte avaliação:

1. LOTES A SEREM AVALIADOS

1) A área a ser recebida em permuta é Parte do Lote n° 01 da Quadra n° 04, do Loteamento denominado Amaral, do Bairro Água Verde, Rua Marechal Cândido Rondon, Laranjeiras do Sul-PR, com as seguintes distâncias e confrontações.

Frente: Para quem olha da Rua Marechal Cândido Rondon, limita-se por uma linha reta com uma distância de 15,429 metros, confronta com Parte do Lote n° 01, da Quadra n° 04, do Loteamento denominado Amaral, matrícula n° 22.083, de propriedade de Estevão Viola, casado com Norinda Vailati Viola;

Fundos: Limita-se por uma linha reta com uma distância de 17,409 metros, confronta com o Lote n° 01, da Quadra n° 04, do Loteamento Augustooc, matrícula n° 17.220, de Propriedade de Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul;

Lado esquerdo: De quem olha da referida rua, limita-se por linha reta com uma distância de 7,629 metros com o Lote n° 02, da Quadra n° 04, do Loteamento denominado Amaral, todos da mesma quadra.

WP



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL
Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



Área: 58,829 m²
Perímetro: 40,467 m
Matrícula: 22.083

2) A área de propriedade municipal a ser oferecida em permuta é Parte do Lote n° 01 da Quadra n° 04, do Loteamento Jardim Augustooc, Rua Rio Grande do Sul, Água Verde, Laranjeiras do Sul-PR, com as seguintes distâncias e confrontações:

Frente: Para quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por uma linha reta com uma distância de 7,585 metros, confronta com a Rua Rio Grande do Sul;

Lado direito: De quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por linha reta com uma distância de 15,496 metros; confronta com Parte do Lote n° 01, da Quadra n° 04, do Loteamento Augustooc, matrícula n° 17.220, de Propriedade de Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul;

Lado esquerdo: De quem olha da Rua Rio Grande do Sul, limita-se por linha reta com uma distância de 17,317 metros, confronta com o Lote n° 01, da Quadra n° 04, do Loteamento denominado Amaral, matrícula n° 22.083, de propriedade de Estevão Viola, casado com Norinda Vailati Viola, todos da mesma quadra.

Área: 58,768 m²
Perímetro: 40,398 m
Matrícula: 17.220

2. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi elaborada, levando-se em consideração os procedimentos básicos necessários para uma correta avaliação do objeto que compreende os seguintes passos:

1. Pesquisa de Mercado: Primeiramente a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com características semelhantes aos do imóvel avaliando.



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



2. Homogeneização dos Valores: Efetuar a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando (quando necessário).

3. Análise Estatística: Após a homogeneização dos valores pesquisados, fazer a análise estatística para encontrar os prováveis valores, ou melhor, os intervalos de valores, para poder anunciar um valor ou um leque de valores prováveis ao imóvel avaliando.

Para tanto, tomou-se por base a média dos valores estimados e indicados, obtido junto às imobiliárias conceituadas na cidade de Laranjeiras do Sul, através de pesquisa mercadológica nos dias que antecederam a presente avaliação, tendo-se consciência plena de que as mesmas não possuem habilitação para avaliação de imóveis e sim apenas para indicação e orientação de valor de Mercado, cabendo a avaliação aos profissionais de engenharia e arquitetura inscritos junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme NBR 14653-1: Avaliação de bens - Procedimentos gerais, Avaliação de Bens Imóveis ABNT
- NBR 14653-2: Avaliação de imóveis urbanos
- NBR 14653-3: Avaliação de imóveis rurais
- NBR 14653-4: Avaliação de empreendimentos, profissionais estes que fazem parte da presente comissão de avaliação mais precisamente as indicações de valores conforme planta genérica de valores o valor estimado pelos membros da **Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do município** de Laranjeiras do Sul, no uso de suas prerrogativas legais e técnicas, conferidas pelo Conselho De Engenharia e Agronomia-CREA, chamada de (amostra A₁).

A avaliação feita pela presente Comissão levou em consideração a metodologia denominada Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Para Valores Imobiliários, sendo este o método mais apropriado e



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



recomendado para avaliações da natureza ora praticada. Neste método são consideradas as características de imóveis de natureza e características semelhantes, principalmente dentro da mesma região geográfica e estudando-se diversos dados do mercado imobiliário com médias ponderadas, excluindo-se as amostras altamente conflitantes ou divergentes (homogeneização normatizada de amostras) Com a utilização deste método, ou seja, com metodologia padrão normatizada, tem-se a plena convicção de que o valor final encontrado para os imóveis, resultante de pesquisa de amostras da mesma região geográfica, reflete a obtenção de um resultado altamente confiável, pois foram observadas as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. Saliencia-se que também se atendeu as exigências das Normas Técnicas de Perícias e Avaliações contando com a assessoria do engenheiros Civil Lucas Kiyoshi Yamazaki CREA 81.408-D/PR, além dos outros ilibados membros da Comissão de Avaliação que possuem notória experiência no assunto.

Notou-se que as indicações imobiliárias, demonstraram que a indicação do valor de mercado para a comercialização dos imóveis, já que as mesmas não tem competência legal para avaliação de imóveis e sim somente para estimativas de valor mercadológico, apontaram um valor mercadológico homogêneo não havendo nenhum ponto fora da curva que necessitasse ser desconsiderado.

Por esse motivo é que a NBR 14.653 utiliza vários outros critérios para a obtenção das amostragens, possibilitando então o uso de média de valores, não somente a média aritmética das indicações mercadológicas. Daí então a necessidade da avaliação ser feita por profissionais da área de engenharia e arquitetura, devidamente respaldada pela emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia- CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

5.1.1.1 - AMOSTRAS

WP



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



Amostra A₁ - (Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis de Laranjeiras do Sul, segundo critérios técnicos) - CERTIDÃO Nº 006/2023 S.O.U.

ITEM	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	ÁREA (M2)	MATRÍCULA	COMISSÃO PERMANENTE	VALOR TOTAL
1	AMARAL	4	P/L01	58,829	22083	R\$ 173,51	R\$ 10.207,42
2	JARDIM AUGUSTOOC	4	P/L01	58,768	17220	R\$ 173,51	R\$ 10.196,84
TOTAL				117,60		R\$ 20.404,26	

Como o valor da avaliação do imóvel obtida pela Comissão junto

5.2. - HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

Tendo em vista a amostra coletada que são as abaixo descritas na tabela, com seus respectivos valores, é possível, facilmente, através de rápida observação e observando exemplos de alguns fatores físicos (por exemplo: frente, área, formato), localização (por exemplo: localidade, distância do centro comercial, vias de acesso), econômicas (por exemplo: oferta, época, forma de pagamento) e outros atributos que se revelem importantes dependendo de como será utilizado o imóvel e que determinam o valor de avaliação de imóvel, analisando os seguintes critérios:

- Fator oferta: Adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura;
- Fator localização: Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.
- Fator topografia: imóvel localizado em topografia acidentada ou passível de alagamento pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado.
- Fator frente x fundos: Terrenos com pouca profundidade formato não retangular ou quadrada, pode sofrer desvalorização, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprida. Testadas em esquina tem acréscimo em relação ao lote comum, o mesmo acontecendo com frente maior do que a usual.

WP



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



- Fator padrão construtivo: para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.
- Fatores que influenciam especificamente no tipo e uso a que o imóvel se destina, características do imóvel urbano, padrão construtivo possível para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.
- Disponibilidade de encontrar-se área do tamanho necessário adequada ao projeto que se pretende implementar, com a facilidade de ligação com os grandes centros consumidores e situados numa região de vazio sanitário, com atestados de sanidades animal, área livre de embargos ou restrições para a atividade a ser implantada, facilidade de oferecimento da infraestrutura adequada e outros fatores sui generis que as áreas oferecem.

AMOSTRAS COLETADAS

AMOSTRAS PRIMITIVAS COLETADAS		
FONTE	TIPO DA AMOSTRA	VALOR RS/M ²
COMISSÃO AVALIAÇÃO MUNICIPAL	A ₁	Planilha

Procedendo-se a homogeneização das amostras teremos as seguintes amostras válidas:

AMOSTRAS SANEADAS		
FONTE	TIPO DA AMOSTRA	VALOR RS/M ²
COMISSÃO AVALIAÇÃO MUNICIPAL	A ₄	Planilha

5.3 - CÁLCULO DO VALOR POR M² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO

V_{a_{pah}} = Valor de avaliação para as amostras homogeneizadas

V_{a_{pah}} = (Média aritmética)



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL
Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



ITEM	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	ÁREA (M2)	MATRÍCULA	COMISSÃO PERMANENTE	VALOR TOTAL
1	AMARAL	4	P/L01	58,829	22083	R\$ 173,51	R\$ 10.207,42
2	JARDIM AUGUSTO OC	4	P/L01	58,768	17220	R\$ 173,51	R\$ 10.196,84
TOTAL				117,60		R\$ 20.404,26	

5.4. - CÁLCULO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

V_{mai} = Valor médio da avaliação do imóvel.

V_{mai} = valor/m² x área do imóvel

ITEM	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	ÁREA (M2)	MATRÍCULA	COMISSÃO PERMANENTE	VALOR TOTAL
1	AMARAL	4	P/L01	58,829	22083	R\$ 173,51	R\$ 10.207,42
2	JARDIM AUGUSTO OC	4	P/L01	58,768	17220	R\$ 173,51	R\$ 10.196,84
TOTAL				117,60		R\$ 20.404,26	

V_{mai} = R\$ 173,51 (Cento e setenta e três reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado).

INTERVALO DE AVALIAÇÃO:

A avaliação admite um intervalo entre o valor mínimo e o valor máximo, fruto da própria flutuação do mercado. Geralmente, utiliza-se a variação de 5% (cinco por cento), contudo, pela estabilização da moeda nacional, com a inflação em patamares aceitáveis, aconselhamos a não utilização da variação, o que nos dará o seguinte valor final da avaliação, considerando-se o mesmo, como valor médio:

$V_{MÉDIO}$ = R\$ 173,51 (Cento e setenta e três reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado).

Esta comissão por consenso de seus membros houve por bem avaliar o referido imóvel através dos critérios acima descritos, sem benfeitorias, conforme suas peculiaridades, principalmente com relação à sua privilegiada localização dentro da área rural municipal, suas possibilidades e sem limitações construtivas (potencial construtivo), e sem nenhum tipo de óbice para a implantação das atividades previstas, no seguinte valor:

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO $N = V_{mai} =$ R\$ 173,51 (Cento e setenta e três reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado).

(A presente avaliação para o objeto em estudo alcançou o valor final de R\$ 173,51 (Cento e setenta e

WP



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL
Estado do Paraná

Av. Vereador Honório Babinski, 120 – Centro – 85301-270
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8124



três reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado). Valor este perfeitamente dentro do preço de mercado atual, pelas características das áreas avaliada, podendo ser considerado uma permuta de equilíbrio, sendo que é de interesse público.

Finalizamos reafirmando que todos os procedimentos técnicos tomados para a realização da presente avaliação foram criteriosamente observados, sendo a mesma revestida de todo o cuidado necessário para que resultado refletisse o valor mais aproximado possível da realidade e que isso se transformasse numa boa e correta avaliação.

Por ser a expressão da verdade e, para que produzam os devidos e jurídicos efeitos, datamos e assinamos o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, encaminhando cópia ao Senhor Prefeito Municipal para o conhecimento e providências.

Laranjeiras do Sul, 14 de outubro de 2.024.

WILLIAN EVALDO PAVLAK
Eng.º Civil – CREA 9.990-D/PR
Suplente

LUCAS KIYOSHI YAMAZAKI
Eng. Civil – CREA PR 81.408/D
Presidente

MARCOS REINALDO COLETH
Membro

SÉRGIO SLUSOVSKI
Membro