PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Of. nº 941/21

Em 29 de setembro de 2021.

Senhor Presidente,

Através do presente estamos encaminhando para apreciação da Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 033/2021, que versa sobre:

P. L. nº 033/2021: *"Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a aquisição de imóvel urbano para os fins a que se destina e dá outras providências."*

Atenciosamente,

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
JOSÉ JAIME PAULA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
Nesta

PROJETO DE LEI

Nº 033 de 27/09/2021:

"Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a aquisição de imóvel urbano para os fins a que se destina e dá outras providências."

SUMÁRIO

- MINUTA 01
- JUSTIFICATIVA 02
- DOCUMENTOS COMPLEMENTARES 03 a 97

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Projeto de Lei nº 33, de 27 de setembro de 2021.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a aquisição de imóvel urbano para os fins a que se destina e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar a aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 11.950, Registro Geral Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis local, imóvel este localizado na Rua Mathilde Zimermann Oliveira, 151, Vila Claro, neste Município, de propriedade de Nilza Aparecida Freire.

Parágrafo único. O imóvel será destinado à Secretaria Municipal de Educação, para instalação de um Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI.

Art. 2º O imóvel será adquirido pelo valor total de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), valor de mercado, de conformidade com o laudo de avaliação elaborado pelo avaliador do Município, anexo ao protocolo nº 2021/6/9954.

Art. 3º Fica dispensada a licitação com fundamento no inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº. 8.666/93, tendo em vista que o imóvel a ser adquirido é o que atende a finalidade precípua da administração cujas necessidades de instalação e localização condicionaram sua escolha.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / ESTADO DO PARANÁ / PAÇO MUNICIPAL DR. ALÍCIO DIAS DOS REIS, aos 27 de setembro de 2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

FLS. 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº. 33/2021

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores.

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à deliberação desta Casa Legislativa, com amparo nos artigos 16 e 21, X da Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a adquirir imóvel urbano visando a instalação de um Centro Municipal de Educação Infantil CMEI, na Vila Claro, neste Município.

O imóvel a ser adquirido está localizado na Rua Mathilde Zimermann Oliveira, 151, Vila Claro, com área de 481 m², pertence a Sra. Nilza Aparecida Freire, e é objeto da matrícula 11.950 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escolha se deu em razão da necessidade de instalação de um CMEI nas adjacências da Vila Claro, para atendimento do público que antes era atendido pelo CMEI Loja Maçônica Saldanha Marinho que funcionava em imóvel cedido pela Maçonaria e que atualmente está instalado em imóvel locado, no centro da cidade, Rua 13 de maio, 667.

A Lei nº 9.394/96 – Lei das Diretrizes Básicas da Educação Nacional garante a toda criança vaga na escola pública de educação infantil mais próxima de sua residência, assim visando guardar observância da lei vigente e prestar um atendimento de qualidade a população da Vila Claro e adjacências é que a presente propositura se justifica.

Registra-se que o imóvel foi eleito após minuciosa busca realizada pela Secretaria Municipal de Educação que constatou ser o único no local e entornos que contempla as necessidades para instalação de um centro de educação infantil, por ser amplo e de fácil acesso, estar localizado em bairro que anteriormente já possuía um CMEI, viabilizando então o redirecionamento das crianças para perto de suas residências tal como estabelece a legislação, bem ainda ampliar as vagas.

Diante das considerações acima fica evidente o interesse público na aquisição, eis que além de ampliar a oferta de vagas na educação infantil da rede municipal de ensino, irá proporcionar vaga próximo à residência, garantindo ensino de qualidade promovido de modo descentralizado, facilitando o acesso da população, razão pela qual, de modo plenamente justificado e acompanhado de laudo de avaliação elaborado pelo arquiteto/avaliador do Município e de parecer jurídico próprio, encaminha o presente projeto de lei e espera a aprovação desta Casa de Leis.

Ao ensejo, renovo meus cumprimentos a Vossa Excelência e ilustres pares, reiterando a disposição deste Governo para assuntos de interesse municipal.

Atenciosamente,

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

N° do Protocolo..: 2021/6 /9954

Data do Processo: 24/06/21

Hora.....: 08:26

Assunto.....: ENCAMINHAMENTO

Sub-Assunto.....: SOLICITAÇÃO

Requerente.....: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

FLS. 04

FLS Nº 1 PROTOCOLO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Rua Curitiba –338- Jardim Santa Cruz- - Fone (43) – 3534-3369.
E-mail: educacao@santoantoniodaplatina.pr.gov.br
SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PARANÁ

Santo Antônio da Platina, 23 de junho de 2021.

Ofício nº 377/2021

Assunto: Aquisição de terreno

Esta Secretaria solicita de Vossa Excelência aquisição de um terreno com dimensões aproximadas de 400 a 500 m² na Vila Claro ou nas imediações para viabilizar a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil ,que funcionava na região com um prédio cedido pela Maçonaria e que atualmente se encontra em casa locada mas localizado no Centro.

Tal solicitação se faz necessária visando construir o ambiente físico destinado à Educação Infantil, promotor de aventuras, descobertas, criatividade, desafios e aprendizagens e que facilite a interação e desenvolvimento da criança. O espaço lúdico infantil deve ser dinâmico, vivo, brincável, explorável, transformável e acessível para todos, pois o atendimento a infância deve buscar a promoção de uma educação de qualidade para todas as crianças, o que envolve também o ambiente construído.

Ressaltamos que após busca minuciosa de espaço físico que contemple as necessidades de atendimento de um CMEI, encontramos um terreno que se encaixa adequadamente na proposta de atendimento aos alunos, por ser amplo e de fácil acesso e se localizar na região o qual já existia uma Instituição, assim as crianças seriam direcionadas nas proximidades de suas residências.

Segue anexa tela da imobiliária com a imagem ilustrativa do imóvel, sito a Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151- Vila Claro.

Sendo o que propúnhamos para o momento, reiteramos nossos protestos de elevada estima consideração.

Atenciosamente

Adriane Cavatoni Vicário
Secretária Municipal de Educação
Dec 10/2017 de 06/01/2017

Exmo Sr
José da Silva Coelho Neto
Prefeito Municipal
NESTA

Imobiliária
Portal do Sol
CRECI 1439-J

Área do Cliente

Entre em contato conosco
(43) 3534-7777
(43) 99928-1428

Menu

Venda

Tipo

Cidade, bairro ou código

Buscar

Pesquisa avançada

Início > Imóveis

Casa em Vila Claro - Santo Antônio da Platina

Casa em Vila Claro - Santo Antônio da Platina

Código: 3520 - Residencial / Casa

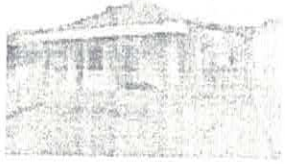
Facebook Twitter WhatsApp Mais

Area do terreno: 481 m²

Venda: **R$ 185.000**

FLS. 06
FLS Nº 3 PROTOCOLO






Descrição

Terreno grande com 14 metros de frente para a rua , área total de 481 m2 com 2 casas na Vila Claro.

Localização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** as informações e justificativas apresentadas pela Douta Secretária de Educação;
3. **CONSIDERANDO** o evidente interesse público na aquisição visando ampliar a oferta de vagas da rede Municipal de Educação, de modo a atender todas as regiões do nosso Município, através de ensino de qualidade promovido de modo descentralizado para facilitar o acesso de toda a população;
4. **DEFIRO A SOLICITAÇÃO;**
5. **ENCAMINHE-SE** à Procuradoria Jurídica para análise e parecer informando qual o adequado procedimento a ser realizado para a realização da aquisição, destacando também se seria possível a notificação à Imobiliária visando garantir a aquisição do imóvel apresentado com preferência;
6. **APÓS** manifestação do setor mencionado **ENCAMINHE-SE** à Secretaria de Fazenda para verificação orçamentária, devolvendo-se ao Gabinete para ciência e novas deliberações.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 24/06/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº 0669/2021

Protocolo nº 2021/06/9954 de 24/06/2021
Requerente: Sra. Adriane Cavatoni Vicário – Secretária Municipal de Educação
Assunto: Aquisição de terreno para construção de CMEI
Interessados: Prefeito Municipal

Trata-se de Ofício n° 377/2021 da Secretaria Municipal de Educação, de Protocolo n°. 2021/06/9954, da Sra. Adriane Cavatoni Vicário – Secretária Municipal de Educação, solicitando a aquisição de terreno com dimensões aproximadas de 400 a 500 metros quadrados na Vila Claro ou nas imediações para viabilizar a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil, que funcionava na região com um prédio cedido pela Maçonaria e que atualmente se encontra em casa locada, mas localizada no Centro.

Justificou a solicitação na necessidade de construir o ambiente físico destinado à Educação Infantil, promotor de aventuras, descobertas, criatividade, desafios e aprendizagens e que facilite a interação e desenvolvimento da criança. Informou ainda que o espaço lúdico infantil deve ser dinâmico, vivo, brincável, explorável, transformável e acessível para todos, pois o atendimento a infância deve buscar a promoção de uma educação de qualidade para todas a crianças, o que envolve também o ambiente construído.

Ressaltou ainda que após busca minuciosa de espaço físico que comtemple as necessidades de atendimento de um CMEI, foi encontrado um terreno que se encaixa adequadamente na proposta de atendimento aos alunos, por ser amplo e de fácil acesso e se localizar na região a qual já existia uma instituição, e assim as crianças seriam direcionadas nas proximidades de suas residências.

Anexou tela da imobiliária com imagem ilustrativa do imóvel situado na Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151, Vila Claro.

O pedido de aquisição foi deferido pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal considerando as informações e justificativas apresentadas pela Secretaria de Educação e considerando o evidente interesse público na aquisição visando ampliar a oferta de vagas da Rede Municipal de Educação, de modo a atender todas as regiões do nosso Município, através de ensino de qualidade promovido de modo descentralizado para facilitar o acesso de toda população.

Em seguida, o Excelentíssimo Prefeito Municipal encaminhou o Protocolo a esta Procuradoria para análise e parecer, informando qual o adequado procedimento a ser realizado para a realização da aquisição, destacando também se seria possível a notificação à imobiliária visando garantir a aquisição do imóvel apresentado com preferência.

É o relatório.

Sabe-se que embora a realização de contratos pela Administração Pública exija, em regra, a obediência ao certame licitatório, a Lei nº 8.666/93 prevê exceções em que o gestor pode prescindir da seleção formal, sendo estas denominadas como "dispensa" e "inexigibilidade". Essas hipóteses de ressalva encontram fundamento no próprio texto constitucional, uma vez que o inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, ao estabelecer a

obrigatoriedade do procedimento de licitação para os contratos feitos pela Administração, já inicia seu texto resguardando "ressalvados os casos especificados na legislação".

Neste sentido, preceitua o inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93 o que segue:

> *"Art. 24.É dispensável a licitação:*
> *(...)*
> ***X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia";***

Uma questão importante a ser destacada é que, diferentemente da inexigibilidade, na dispensa a competição seria sim possível, mas o legislador entendeu por bem torná-la não obrigatória em tais casos.

Desta feita, mesmo caracterizada uma das hipóteses do elenco do artigo 24, entendendo o gestor que a realização da licitação atende ao interesse público, poderá fazê-la, pois a hipótese de dispensa permite a faculdade de escolha sobre a realização ou não do procedimento seletivo.

Por outro lado, será admissível a utilização da hipótese legal de dispensa, mesmo que a competição seja viável, pois a permissão legal à contratação direta através de dispensa não tem como pressuposto a ausência de ambiente competitivo.

Diante do exporto, aquisição do imóvel em comento pode ser realizada por meio de dispensa de licitação, a critério da autoridade competente.

Contudo, não se pode descuidar que a aquisição de imóveis por parte do Poder Público Municipal, nos termos do artigo 16 da Lei Orgânica Municipal depende de autorização legislativa, de modo que antes de realizar o processo de dispensa para compra deverá haver autorização do Poder Legislativo Municipal mediante lei para aquisição.

No que pertine à escolha do imóvel, analisando o dispositivo legal, constata-se que assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser adquirido para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava. Entretanto, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, a razão da escolha deve ser devidamente justificada, conforme dispõe artigo 26, parágrafo único, inciso II, da Lei 8.666/93.

Dessa forma, a fim de que seja efetivada a aquisição do imóvel em questão deverão ser atendidos os seguintes critérios exigidos pela Lei:

a) que o imóvel a ser adquirido seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, demonstrando que a Administração Pública não possui no local imóvel capaz de atender suas necessidades públicas – no caso houve demonstração que o imóvel será destinado para a construção de CMEI no local, restando necessário demonstrar que

não há no patrimônio municipal imóvel no local capaz de atender suas necessidades, por meio da manifestação do Departamento de Patrimônio e Segurança dos Espaços Públicos;

b) que existem motivos justificadores da escolha do imóvel, tais como, metragem necessária para atender o fim público, necessidade de instalação de equipamento público e localização, que condicionem a sua escolha – no caso, a justificativa apresentada pela Secretária Municipal de Educação já demonstra que a escolha é devido necessidade de instalação de CMEI no local para atender a demanda educacional população local;

c) que o preço do imóvel seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, devendo constar três avaliações a fim de justificar o preço – no caso, verifica-se que não consta no protocolo avaliação prévia, não sendo possível aferir o preço de mercado do imóvel, devendo ser providenciada referida avaliação a fim de justificar o preço.

Impende destacar que quando do envio do Projeto de Lei ao Poder Legislativo Municipal para obter autorização para compra todos esses requisitos devem estar devidamente atendidos e documentados no processo.

Por fim, cabe mencionar que é possível manifestar o interesse pelo imóvel junto à imobiliária enviando uma carta de interesse, a fim de que seja dada preferência ao Poder Público na aquisição, manifestando ainda que todos as medidas administrativas estão sendo tomadas para que a aquisição seja efetivada.

Este é o nosso entendimento s.m.j. da autoridade superior, valendo ressaltar que, o presente parecer tem caráter opinativo, sem qualquer efeito vinculante.

É o parecer.

Santo Antônio da Platina, 29 de junho de 2021.

Cintia Antunes de Almeida da Silva
Advogada do Município - OAB/PR 41.023
Decreto 203/2012

Fl. FLS. 11

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** O Parecer Jurídico nº 669/2021;
3. **ENCAMINHE-SE** Carta de Interesse à Imobiliária Portal do Sol com **URGÊNCIA** manifestando e pedindo preferência para aquisição do imóvel apresentado pela Secretaria de Educação;
4. **APÓS, ENCAMINHE-SE** ao Departamento de Patrimônio para verificação de sua competência;
5. **COM A RESPOSTA DO PATRIMÔNIO ENCAMINHE-SE** à Secretaria de Planejamento para análise e avaliação formal do imóvel visando verificar se o preço apresentado pela imobiliária é condizente com o valor de mercado do imóvel;
6. **APÓS AS ANÁLISES DOS SETORES ACIMA INDICADOS DEVOLVA-SE AO GABINETE PARA NOVAS DELIBERAÇÕES.**

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 02/07/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

Of. 679/21

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Oficio nº 679/2021

Em 02 de julho de 2021.

CARTA DE INTERESSE NA COMPRA DE IMÓVEL

Prezados Senhores,

Venho, por meio desta, representando o Município de Santo Antônio da Platina – Estado do Paraná, manifestar a intenção do Município de adquirir o imóvel localizado à Rua Matilde Zimermann Oliveira, nº 151 – Vila Claro, Santo Antônio da Platina/PR.

Aguardo seu contato para concretizarmos a negociação, informando que o Poder Público já está realizando os atos jurídicos para realizar a aquisição que dependerá de aprovação de Lei própria pela Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

02 JUL. 2021
RECEBIDO

À
IMOBILIÁRIA PORTAL DO SOL
Nesta

FLS. 13

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

N° do Protocolo..: 2021/7 /10659

Data do Processo: 19/07/21

Hora.....: 11:07

Assunto.....: ENCAMINHAMENTO

Sub-Assunto.....: SOLICITAÇÃO

Requerente.....: IMOBILIARIA PORTAL DO SOL LTDA

Rua Marechal Deodoro, 1328
86430-000 – Santo Antônio da Platina - PR
43-3534-7777
contato@portaldosolimoveis.com.br
www.portaldosolimoveis.com.br

À PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA

IMOBILIARIA PORTAL DO SOL LTDA. Pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ no. 02.358.502/0001-14, vem requerer a análise do contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, tendo em vista as tratativas realizadas anteriormente do imóvel sito a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, 151, Vila Claro, conforme matrícula 11.950.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Santo Antônio da Platina, 19 de julho de 2021.

Imobiliária Portal do Sol Ltda. - ME

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, de um lado, **NILZA APARECIDA FREIRE,** brasileira, divorciada, do lar, portadora do RG 11.467.977-4 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 112.564.628-45 residente e domiciliada a Rua Petronilia Faião Nogueira, 361, casa 4 Bairro Portal do Edem, no município de Itu-SP, aqui denominada simplesmente **COMPROMITENTE VENDEDORA** e de outro lado **MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DA PLATINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 76.968.627/0001-00, estabelecida a Praça Nossa Senhora Aparecida s/n, no município de Santo Antonio da Platina – PR, neste ato representado pelo Digníssimo Sr Prefeito Municipal, José da Silva Coelho Neto**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 518.870.029-87, residente e domiciliado a Rua Rui Barbosa, 966, Centro, no município de Santo Antonio da Platina-PR, aqui denominados simplesmente **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, os quais ajustam e contratam o seguinte:

Cláusula Primeira – A **COMPROMITENTE VENDEDORA**, acima mencionada e qualificada, é senhora única e legítima possuidora da propriedade descrita a seguir:

- **É objeto da presente Promessa de Compra e Venda de Imóvel , composto pelo lote 09 da Quadra "E" da Vila Claro, medindo 14,60 (quatorze metros e sessenta centímetros) de frente para a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, por 33,00 (trinta e três metros) da frente aos fundos, com área de 481,80 m2 (quatrocentos e oitenta e um metros e oitenta centímetros), no município de Santo Antonio da Platina-Pr, conforme Matrícula 11.950 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Santo Antonio da Platina-PR.**

Cláusula Segunda – que possuindo ela **COMPROMITENTE VENDEDORA**, o imóvel acima, por este instrumento particular que assina e na melhor forma de direito, dela se compromete a fazer a venda com a outorga definitiva da Escritura Pública de Compra e Venda ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** e este obriga se a adquirir daquela a propriedade constituída do imóvel descrito e mencionado na cláusula anterior sujeitando-se às seguintes disposições;

Cláusula Terceira – que o preço da presente compra e venda é de R$180.000,00 (Cento e oitenta mil reais) a ser pago pela forma e condições seguintes:

Cláusula Terceira "A" – R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) com prazo de 90 (noventa) dias úteis.

Cláusula Quarta - A **Compromitente Vendedora** e o **Compromissário Comprador** declaram estarem informados e cientes dos prazos, condições e da documentação exigida para liberação dos recursos para pagamento da parcela estabelecida na cláusula acima, podendo em caso de atraso na liberação do mesmo, esse prazo ser prorrogado por 30 (trinta) dias ou ser antecipado, caso o mesmo seja liberado em data anterior.

Cláusula Quinta – A **Compromitente Vendedora** declara que o imóvel encontra se livre e desembaraçado de ônus e obriga se a entregar ao **Compromissário Comprador** todas as documentações do imóvel, incluindo todas as certidões negativas e documentos pessoais que se façam necessários para a liberação do pagamento.

Cláusula Sexta – Os prazos e obrigações consignados neste instrumento vencer-se-ão independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula Sétima – A **Compromitente Vendedora** declara estar ciente de que a liberação do valor do pagamento depende da autorização legislativa e da avaliação do poder público.

Cláusula Oitava – A **Compromitente Vendedora** declara, que a posse do imóvel só se dará após o pagamento integral do valor do imóvel.

Cláusula Nona – Todas as despesas referentes a documentação, escritura pública definitiva, registro, transmissão, custas, emolumentos e certidões, correrão por conta do **Compromissário Comprador**, que se obriga a efetuar os respectivos pagamentos na época em que for solicitado.

Cláusula Décima – Este Contrato de Promesssa de Compra e Venda de Imóvel é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando assim as partes, seus herdeiros e sucessores, **podendo apenas ser rescindido** se ocorrer a hipótese abaixo descrita, situação em que poderá ser solicitada a rescisão deste contrato independente de qualquer notificação judicial ou extra judicial:

- **Na hipótese da não autorização legislativa e avaliação do poder público.**

Cláusula Décima Primeira – Que fica eleito o Foro da Comarca de Santo Antonio da Platina-Pr, expressa e livremente escolhido pelas partes para nele ser discutida toda e qualquer dúvida que por ventura entre eles venha a surgir com referência ao presente compromisso, renunciando as mesmas partes, a qualquer outro foro por mais especial que ele seja.

Cláusula Décima Segunda – Pelos, **COMPROMITENTE VENDEDORA E COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, falando cada um por sua vez sucessivamente e na presença das testemunhas no final assinadas, disseram que aceitam este **COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL** em todo os seus termos , cláusulas e condições estipuladas tal como regidas, como tudo o que nele se contém estando todos de

pleno acordo, por estar ele conforme com o que por eles foi ajustado e contratado, e por isto mesmo o assinam na presença e juntamente com duas testemunhas.

Santo Antonio da Platina, 19 de julho de 2021

COMPROMITENTE VENDEDORA:

_____

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:

_____

TESTEMUNHAS

1)_____ 2)_____

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

N° do Protocolo..: 2021/7 /10942

Data do Processo: 20/07/21

Hora.....: 16:00

Assunto.....: SOLICITAÇÃO

Sub-Assunto.....: ANALISE DE DOCUMENTO

Requerente.....: PORTAL DO SOL IMOVEIS

FLS. 19

IMOBILIÁRIA
Portal do Sol

Fone (43) 3534-7777
Rua Marechal Floriano Peixoto, 582
Sala 20 - CEP 86430-000
Santo Antônio da Platina PR
www.portaldosolimoveis.com.br

Santo Antônio da Platina, 20 de julho de 2021.

Á PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA

IMOBILIARIA PORTAL DO SOL LTDA. Pessoa jurídica de direito privado, inscrito sob CNPJ nº. 02.358.502/0001-14 , em resposta ao ofício 679/2021 da Prefeitura Municipal de Santo Antonio da Platina-PR, vem requerer a análise do contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, tendo em vista as tratativas realizadas anteriormente do imóvel sito a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, 151, Vila Claro, conforme matrícula 11.950, protocolado no dia 19/07/2021 sob o nº 2021/7/10659.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Santo Antônio da Platina, 20 de julho de 2021.

Imobiliária Portal do Sol Ltda. - ME

FLS. 20

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Ofício nº 679/2021

Em 02 de julho de 2021.

CARTA DE INTERESSE NA COMPRA DE IMÓVEL

Prezados Senhores,

Venho, por meio desta, representando o Município de Santo Antônio da Platina – Estado do Paraná, manifestar a intenção do Município de adquirir o imóvel localizado à Rua Matilde Zimermann Oliveira, nº 151 – Vila Claro, Santo Antônio da Platina/PR.

Aguardo seu contato para concretizarmos a negociação, informando que o Poder Público já está realizando os atos jurídicos para realizar a aquisição que dependerá de aprovação de Lei própria pela Câmara de Vereadores.

Atenciosamente.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

À
IMOBILIÁRIA PORTAL DO SOL
Nesta

FLS 21

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

CÓPIA

N° do Protocolo..: 2021/7 /10659

Data do Processo: 19/07/21

Hora.....: 11:07

Assunto.....: ENCAMINHAMENTO

Sub-Assunto.....: SOLICITAÇÃO

Requerente.....: IMOBILIARIA PORTAL DO SOL LTDA

Senha Internet: BWLR363

Observação.....: Site para consulta na internet:

www.santoantoniodaplatina.pr.gov.br

Departamento de Protocolo Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Platina
Telefone para contato: (43) 3534-8705

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** os Protocolos nº 2021/7/10659 e 2021/7/10942 juntados ao presente **ENCAMINHE-SE** à Procuradoria Jurídica para análise verificando se seria possível assinar o Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel encaminhado pela Imobiliária;
3. **APÓS**, DEVOLVA-SE AO GABINETE PARA NOVAS DELIBERAÇÕES.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 21/07/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº 0750/2021

Protocolo nº. 2021/06/009954, de 24/06/2021; nº. 2021/07/010659, de 19/07/2021 e nº. 2021/07/010942, de 20/07/2021.
Requerente: Prefeito Municipal
Assunto: Análise de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.
Interessados: Gabinete do Prefeito

Trata-se de Despacho, exarado nos Protocolos nº. 2021/06/009954, de 24/06/2021; nº. 2021/07/010659, de 19/07/2021 e nº. 2021/07/010942, de 20/07/2021, do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, José da Silva Coelho Neto, encaminhando para análise e verificação se seria possível assinar o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, elaborado pela Imobiliária Portal do Sol Ltda., referente as tratativas acerca da aquisição do imóvel sito a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, nº. 151, Vila Claro, conforme matrícula nº. 11.950, com a finalidade de construir um CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil.

Refere-se ao Ofício nº. 377/2021-SME, da Sra. Adriane Cavatoni Vicário – Secretária Municipal de Educação, contido no Protocolo nº. 2021/06/009954, o qual solicita a aquisição de um terreno com dimensões aproximadas de 400 m^2 a 500 m^2, na Vila Claro ou imediações, para viabilizar a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil, tendo esta Procuradoria Jurídica se manifestado acerca do tema através do Parecer Jurídico nº. 0669/2021, exarado em 29 de junho de 2021, o qual consignou os seguintes pontos a serem observados:

> a) que o imóvel a ser adquirido seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, demonstrando que a Administração Pública não possui no local imóvel capaz de atender suas necessidades públicas – no caso houve demonstração que o imóvel será destinado para a construção de CMEI no local, restando necessário demonstrar que não há no patrimônio municipal imóvel no local capaz de atender suas necessidades, por meio da manifestação do Departamento de Patrimônio e Segurança dos Espaços Públicos;
> b) que existem motivos justificadores da escolha do imóvel, tais como, metragem necessária para atender o fim público, necessidade de instalação de equipamento público e localização, que condicionem a sua escolha – no caso, a justificativa apresentada pela Secretária Municipal de Educação já demonstra que a escolha é devido necessidade de instalação de CMEI no local para atender a demanda educacional população local;
> c) que o preço do imóvel seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, devendo constar três avaliações a fim de justificar o preço – no caso, verifica-se que não consta no protocolo avaliação prévia, não sendo possível aferir o preço de mercado do imóvel, devendo ser providenciada referida avaliação a fim de justificar o preço.

> Impende destacar que quando do envio do Projeto de Lei ao Poder Legislativo Municipal para obter autorização para compra todos esses requisitos devem estar devidamente atendidos e documentados no processo.

Por conseguinte, o Município, na pessoa do Sr. Prefeito Municipal, encaminhou Carta de Interesse na Compra do Imóvel, através do Ofício nº. 679/2021,tendo a Imobiliário responsável pela venda do imóvel, por meio do Protocolo nº. 2021/07/010659, encaminhado minuta de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.

Desta forma, o Exmo. Sr. Prefeito Municipal encaminhou a esta Procuradoria Jurídica, para Parecer acerca da viabilidade de assinatura de referido contrato.

É o relatório.

Da análise tem-se que esta Procuradoria Jurídica, no Parecer Jurídico nº. 0669/2021, que versa acerca da possível aquisição de imóvel situado na Vila Claro, para posterior construção de um Centro Municipal de Educação Infantil, asseverado a possibilidade de que o Administrador pode proceder a aquisição de imóvel nos termos do art. 24, inciso X, da Lei de Licitações.

Entretanto, também condicionou a pretendida aquisição, a obtenção de prévia autorização legislativa, nos termos do art. 16, da Lei Orgânica Municipal e a apresentação de justificativa para escolha do imóvel que se pretende adquirir, bem como do seu preço, consoante disposição do art. 26, parágrafo único, incisos II e III, da Lei Federal nº. 8.666/1993.

> ***ARTIGO 16, da Lei Orgânica do Município de Santo Antônio da Platina*** *– A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.*
>
> ***Art. 26, da Lei Federal nº. 8.666/1993 -*** *(...)*
> *Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:*
> *(...)*
> *II - razão da escolha do fornecedor ou executante;*
> *III - justificativa do preço.*

No caso, foi apresentado Contrato Particular de Compromisso de Compra em Venda entre Particulares. Em que pese a Administração Pública também possa se posicionar na condição de particular para realizar negócio jurídico, a exemplo do contrato de locação, tem-se que não se pode descuidar que nesses tipos de contrato também devem ser

observadas as cláusulas de direito público, visto que as normas particulares são derrogadas pelas normas de direito público.

Desta forma, tem-se que a Cláusula Terceira é inaplicável, vez que sequer foi realizado a prévia avaliação do imóvel pretendido, avaliação essa exigida na parte final do inciso X, do art. 24, da Lei de Licitações, bem como do art. 16, da Lei Orgânica Municipal e que sem a qual, impossibilita sequer o envio de Projeto de Lei à Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina, com vistas a obter a devida autorização legislativa para a aquisição do imóvel.

Vale dizer, em outras palavras, o valor pretendido pelo alienante, não necessariamente será o valor aferido feito pela imobiliária, razão pela qual esta Procuradoria Jurídica recomenda a retirada de cláusula que conste qualquer valor monetário nesse momento, uma vez que o imóvel ainda passará por processo de avaliação por parte do Poder Público.

E ainda, em relação ao prazo previsto para efetivação do negócio na Cláusula Terceira "A", recomenda-se que seja aplicado prazo maior, uma vez que os trâmites administrativos e legais para aquisição demandam maior tempo.

Quanto a Cláusula Décima, tem-se que a mesma não se aplica ao caso em tela, não se admitindo que o Ente Público firme avença de caráter irrevogável e/ou irretratável, não havendo que se falar em obrigação por parte do Município, vez que sequer eventual Lei que venha autorizar a aquisição, teria o condão de perpetrar tal condição, uma vez que a aquisição depende de processo licitatório na modalidade de dispensa de licitação, com o respectivo registro imobiliário.

Dessa forma, esta Procuradoria opina pela possibilidade de assinatura do referido contrato, desde que sejam feitas as alterações mencionadas.

Este é o nosso entendimento s.m.j. da autoridade superior, valendo ressaltar que, o presente parecer tem caráter opinativo, sem qualquer efeito vinculante.

É o parecer.

Santo Antônio da Platina, 23 de julho de 2021.

JULIANO DEL ANTONIO

Assinado de forma digital por JULIANO DEL ANTONIO
Dados: 2021.07.23 14:30:18 -03'00'

Juliano Del Antonio
Advogado do Município - OAB/PR 62.353
Decreto 211/2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** o Parecer Jurídico nº 750/2021;
3. **CONSIDERANDO** a necessidade de realização de Avaliação do Imóvel,
4. **CONSIDERANDO** a necessidade de modificações no Compromisso de Compra e Venda de Imóvel;
5. **ENCAMINHE-SE** o presente para a Secretaria de Planejamento para avaliação do imóvel;
6. **APÓS, devolva-se ao Gabinete.**

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 26/07/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ARQUITETURA E URBANISMO

DESPACHO

1. Ciente.
2. Conforme solicitado pelo protocolo 9954/21, uma avaliação sito ao lote na Rua Matilde Zimmermann Oliveira, nº 151, Vila Claro.
3. Informo que foi realizada visita técnica pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo na data de 28 de Julho do corrente ano, o qual constatou que o imóvel apresenta-se com estado regular de conservação. Foram avaliadas as condições de acabamento, pintura e estrutura encontrados, tido como bom o estado de conservação do imóvel, complementamos ainda que, depois de feita pesquisa de valor de mercado justificado, foi também comparado com imóvel de acabamento, localização e/ou tamanho aproximado. Concluímos que o valor justo de mercado é de **R$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).
4. O imóvel acima citado aparentemente, adequado para o fim que se destina.
5. Esta avaliação tem caráter opinativo, sem qualquer efeito vinculante, devendo, o responsável pela Secretaria Municipal de Educação se pronunciar quanto a sua utilização ser ou não apropriada.
6. Ao Gabinete para parecer quanto ao solicitado.

DMAU, em 30/07/2021.

DANIEL VIDAL DA SILVA
Diretor do Deptº Mun. de Arquitetura e Urbanismo
Avaliador Municipal - Portaria 700/14

Ref.: Protocolo nº 9954/21, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** a avaliação realizada que identificou que o valor previsto para aquisição do imóvel é condizente com o valor de mercado;
3. **CONSIDERANDO** as informações apresentadas pela Procuradoria Jurídica no seu Parecer nº 750/2021;
4. **CONSIDERANDO** o evidente interesse público na aquisição do imóvel conforme justificativas apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação;
5. **ENCAMINHE-SE** resposta aos Protocolos nºs 2021/7/10659 e 2021/7/10942 (que estão anexados ao presente protocolo) da Imobiliária Portal do Sol informando o interesse na aquisição do imóvel destacando a necessidade de mudanças no Compromisso de Compra e Venda apresentado conforme estabelecido no Parecer Jurídico nº 750/2021;
6. **APÓS** a apresentação pela Imobiliária Portal do Sol do Compromisso de Compra e Venda devidamente corrigido **DEVOLVA-SE** à Procuradoria Jurídica para análise e, após, assinatura do senhor Prefeito e elaboração do necessário PL a ser encaminhado à Câmara de Vereadores com URGÊNCIA.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 02/08/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

FLS. 29

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

N° do Protocolo..: **2021/6 /9954**

Data do Processo: 24/06/21

Hora.....: 08:26

Assunto.....: ENCAMINHAMENTO

Sub-Assunto.....: SOLICITAÇÃO

Requerente.....: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

FLS. 30

FLS Nº PROTOCOLO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Rua Curitiba –338- Jardim Santa Cruz- - Fone (43) – 3534-3369.
E-mail: educacao@santoantoniodaplatina.pr.gov.br
SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PARANÁ

Santo Antônio da Platina, 23 de junho de 2021.

Ofício nº 377/2021

Assunto: Aquisição de terreno

Esta Secretaria solicita de Vossa Excelência aquisição de um terreno com dimensões aproximadas de 400 a 500 m² na Vila Claro ou nas imediações para viabilizar a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil ,que funcionava na região com um prédio cedido pela Maçonaria e que atualmente se encontra em casa locada mas localizado no Centro.

Tal solicitação se faz necessária visando construir o ambiente físico destinado à Educação Infantil, promotor de aventuras, descobertas, criatividade, desafios e aprendizagens e que facilite a interação e desenvolvimento da criança. O espaço lúdico infantil deve ser dinâmico, vivo, brincável, explorável, transformável e acessível para todos, pois o atendimento a infância deve buscar a promoção de uma educação de qualidade para todas as crianças, o que envolve também o ambiente construído.

Ressaltamos que após busca minuciosa de espaço físico que contemple as necessidades de atendimento de um CMEI, encontramos um terreno que se encaixa adequadamente na proposta de atendimento aos alunos, por ser amplo e de fácil acesso e se localizar na região o qual já existia uma Instituição, assim as crianças seriam direcionadas nas proximidades de suas residências.

Segue anexa tela da imobiliária com a imagem ilustrativa do imóvel, sito a Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151- Vila Claro.

Sendo o que propúnhamos para o momento, reiteramos nossos protestos de elevada estima consideração.

Atenciosamente

Adriane Cavatoni Vicário
Secretária Municipal de Educação
Dec 10/2017 de 06/01/2017

Exmo Sr
José da Silva Coelho Neto
Prefeito Municipal
NESTA

FLS. 31
Nº 2
PROTOCOLO

Imobiliária Portal do Sol

Área do cliente

Entre em contato conosco:

(43) 3534-7777

(43) 99928-1428

Menu

Buscar

Pesquisa avançada

Casa em Vila Claro - Santo Antônio da Platina

Casa em Vila Claro - Santo Antônio da Platina

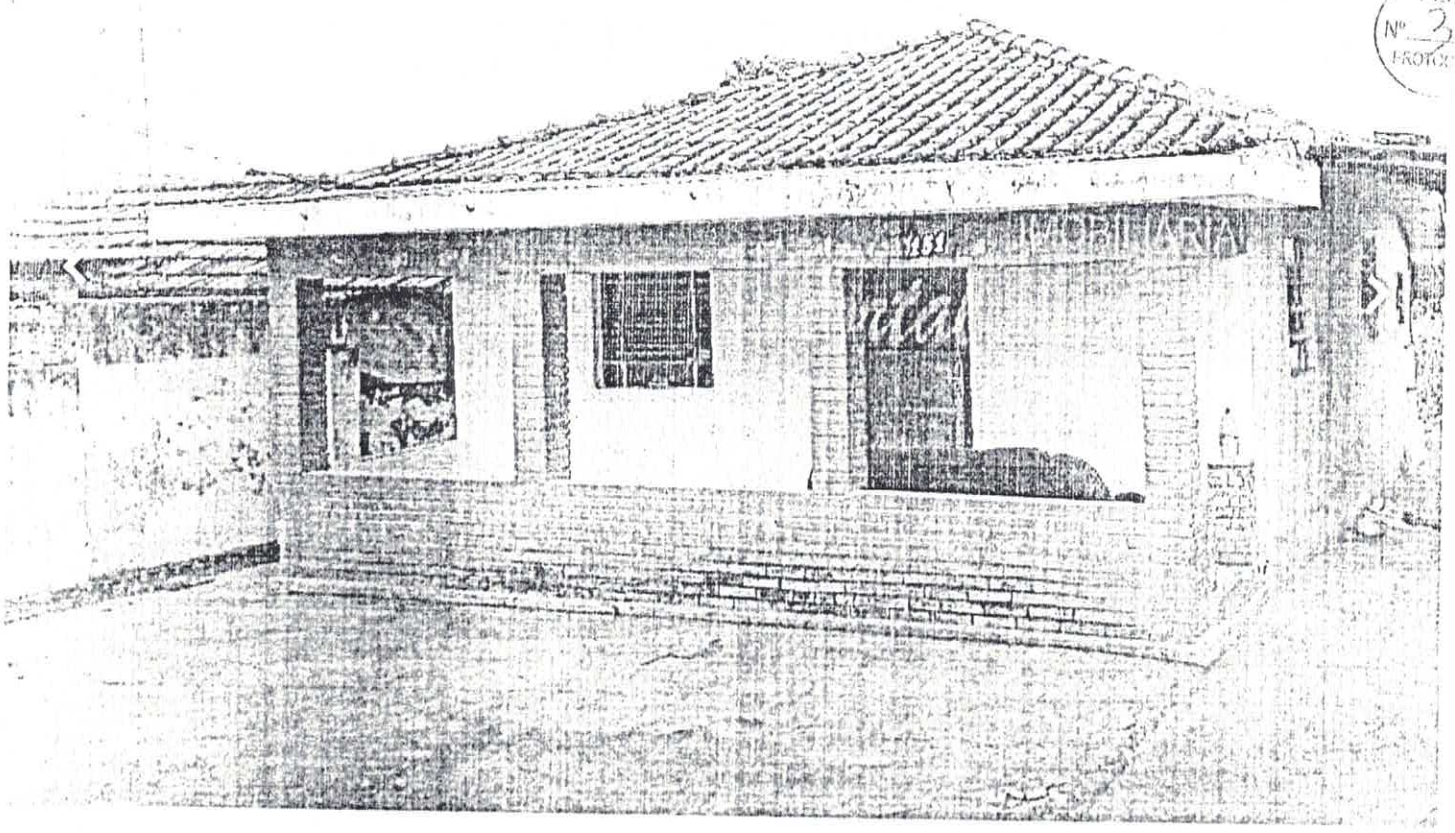
Residencial / Casa

Twitter

Área do terreno: 481 m²

Venda: **R$ 185.000**

FLS. 32
FLS Nº 2 PROTOCOLO

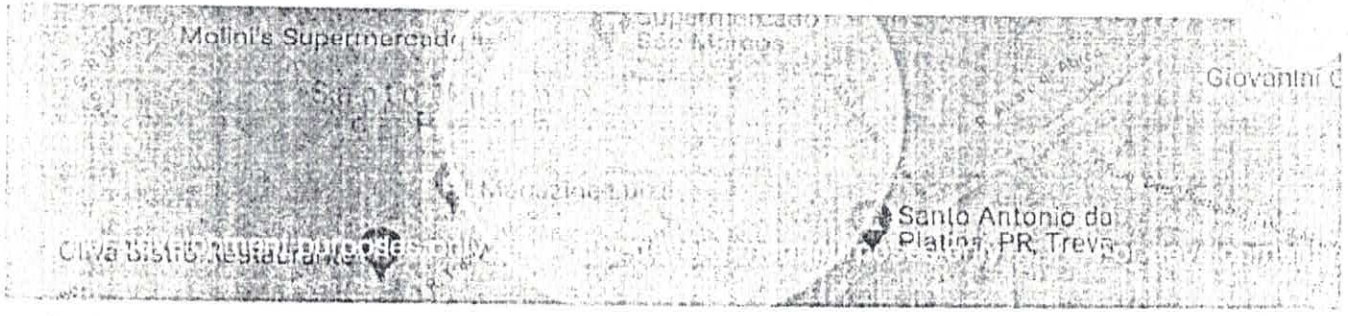




Descrição

[illegible] com 14 metros de frente para a rua. Área total de 481 m² com 2 casas na Vila Clara.

Localização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** as informações e justificativas apresentadas pela Douta Secretária de Educação;
3. **CONSIDERANDO** o evidente interesse público na aquisição visando ampliar a oferta de vagas da rede Municipal de Educação, de modo a atender todas as regiões do nosso Município, através de ensino de qualidade promovido de modo descentralizado para facilitar o acesso de toda a população;
4. **DEFIRO A SOLICITAÇÃO;**
5. **ENCAMINHE-SE** à Procuradoria Jurídica para análise e parecer informando qual o adequado procedimento a ser realizado para a realização da aquisição, destacando também se seria possível a notificação à Imobiliária visando garantir a aquisição do imóvel apresentado com preferência;
6. **APÓS** manifestação do setor mencionado **ENCAMINHE-SE** à Secretaria de Fazenda para verificação orçamentária, devolvendo-se ao Gabinete para ciência e novas deliberações.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 24/06/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº 0669/2021

Protocolo nº 2021/06/9954 de 24/06/2021
Requerente: Sra. Adriane Cavatoni Vicário – Secretária Municipal de Educação
Assunto: Aquisição de terreno para construção de CMEI
Interessados: Prefeito Municipal

Trata-se de Ofício nº 377/2021 da Secretaria Municipal de Educação, de Protocolo nº. 2021/06/9954, da Sra. Adriane Cavatoni Vicário – Secretária Municipal de Educação, solicitando a aquisição de terreno com dimensões aproximadas de 400 a 500 metros quadrados na Vila Claro ou nas imediações para viabilizar a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil, que funcionava na região com um prédio cedido pela Maçonaria e que atualmente se encontra em casa locada, mas localizada no Centro.

Justificou a solicitação na necessidade de construir o ambiente físico destinado à Educação Infantil, promotor de aventuras, descobertas, criatividade, desafios e aprendizagens e que facilite a interação e desenvolvimento da criança. Informou ainda que o espaço lúdico infantil deve ser dinâmico, vivo, brincável, explorável, transformável e acessível para todos, pois o atendimento a infância deve buscar a promoção de uma educação de qualidade para todas a crianças, o que envolve também o ambiente construído.

Ressaltou ainda que após busca minuciosa de espaço físico que comtemple as necessidades de atendimento de um CMEI, foi encontrado um terreno que se encaixa adequadamente na proposta de atendimento aos alunos, por ser amplo e de fácil acesso e se localizar na região a qual já existia uma instituição, e assim as crianças seriam direcionadas nas proximidades de suas residências.

Anexou tela da imobiliária com imagem ilustrativa do imóvel situado na Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151, Vila Claro.

O pedido de aquisição foi deferido pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal considerando as informações e justificativas apresentadas pela Secretaria de Educação e considerando o evidente interesse público na aquisição visando ampliar a oferta de vagas da Rede Municipal de Educação, de modo a atender todas as regiões do nosso Município, através de ensino de qualidade promovido de modo descentralizado para facilitar o acesso de toda população.

Em seguida, o Excelentíssimo Prefeito Municipal encaminhou o Protocolo a esta Procuradoria para análise e parecer, informando qual o adequado procedimento a ser realizado para a realização da aquisição, destacando também se seria possível a notificação à imobiliária visando garantir a aquisição do imóvel apresentado com preferência.

É o relatório.

Sabe-se que embora a realização de contratos pela Administração Pública exija, em regra, a obediência ao certame licitatório, a Lei nº 8.666/93 prevê exceções em que o gestor pode prescindir da seleção formal, sendo estas denominadas como "dispensa" e "inexigibilidade". Essas hipóteses de ressalva encontram fundamento no próprio texto constitucional, uma vez que o inciso XXI do artigo 37, da Constituição Federal, ao estabelecer a

obrigatoriedade do procedimento de licitação para os contratos feitos pela Administração, já inicia seu texto resguardando "ressalvados os casos especificados na legislação".

Neste sentido, preceitua o inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93 o que segue:

> *"Art. 24.É dispensável a licitação:*
> *(...)*
> ***X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia";***

Uma questão importante a ser destacada é que, diferentemente da inexigibilidade, na dispensa a competição seria sim possível, mas o legislador entendeu por bem torná-la não obrigatória em tais casos.

Desta feita, mesmo caracterizada uma das hipóteses do elenco do artigo 24, entendendo o gestor que a realização da licitação atende ao interesse público, poderá fazê-la, pois a hipótese de dispensa permite a faculdade de escolha sobre a realização ou não do procedimento seletivo.

Por outro lado, será admissível a utilização da hipótese legal de dispensa, mesmo que a competição seja viável, pois a permissão legal à contratação direta através de dispensa não tem como pressuposto a ausência de ambiente competitivo.

Diante do exporto, aquisição do imóvel em comento pode ser realizada por meio de dispensa de licitação, a critério da autoridade competente.

Contudo, não se pode descuidar que a aquisição de imóveis por parte do Poder Público Municipal, nos termos do artigo 16 da Lei Orgânica Municipal depende de autorização legislativa, de modo que antes de realizar o processo de dispensa para compra deverá haver autorização do Poder Legislativo Municipal mediante lei para aquisição.

No que pertine à escolha do imóvel, analisando o dispositivo legal, constata-se que assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser adquirido para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava. Entretanto, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, a razão da escolha deve ser devidamente justificada, conforme dispõe artigo 26, parágrafo único, inciso II, da Lei 8.666/93.

Dessa forma, a fim de que seja efetivada a aquisição do imóvel em questão deverão ser atendidos os seguintes critérios exigidos pela Lei:

a) que o imóvel a ser adquirido seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, demonstrando que a Administração Pública não possui no local imóvel capaz de atender suas necessidades públicas – no caso houve demonstração que o imóvel será destinado para a construção de CMEI no local, restando necessário demonstrar que

não há no patrimônio municipal imóvel no local capaz de atender suas necessidades, por meio da manifestação do Departamento de Patrimônio e Segurança dos Espaços Públicos;

b) que existem motivos justificadores da escolha do imóvel, tais como, metragem necessária para atender o fim público, necessidade de instalação de equipamento público e localização, que condicionem a sua escolha – no caso, a justificativa apresentada pela Secretária Municipal de Educação já demonstra que a escolha é devido necessidade de instalação de CMEI no local para atender a demanda educacional população local;

c) que o preço do imóvel seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, devendo constar três avaliações a fim de justificar o preço – no caso, verifica-se que não consta no protocolo avaliação prévia, não sendo possível aferir o preço de mercado do imóvel, devendo ser providenciada referida avaliação a fim de justificar o preço.

Impende destacar que quando do envio do Projeto de Lei ao Poder Legislativo Municipal para obter autorização para compra todos esses requisitos devem estar devidamente atendidos e documentados no processo.

Por fim, cabe mencionar que é possível manifestar o interesse pelo imóvel junto à imobiliária enviando uma carta de interesse, a fim de que seja dada preferência ao Poder Público na aquisição, manifestando ainda que todos as medidas administrativas estão sendo tomadas para que a aquisição seja efetivada.

Este é o nosso entendimento s.m.j. da autoridade superior, valendo ressaltar que, o presente parecer tem caráter opinativo, sem qualquer efeito vinculante.

É o parecer.

Santo Antônio da Platina, 29 de junho de 2021.

Cintia Antunes de Almeida da Silva
Advogada do Município - OAB/PR 41.023
Decreto 203/2012

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** O Parecer Jurídico nº 669/2021;
3. **ENCAMINHE-SE** Carta de Interesse à Imobiliária Portal do Sol com **URGÊNCIA** manifestando e pedindo preferência para aquisição do imóvel apresentado pela Secretaria de Educação;
4. **APÓS, ENCAMINHE-SE** ao Departamento de Patrimônio para verificação de sua competência;
5. **COM A RESPOSTA DO PATRIMÔNIO ENCAMINHE-SE** à Secretaria de Planejamento para análise e avaliação formal do imóvel visando verificar se o preço apresentado pela imobiliária é condizente com o valor de mercado do imóvel;
6. **APÓS AS ANÁLISES DOS SETORES ACIMA INDICADOS DEVOLVA-SE AO GABINETE PARA NOVAS DELIBERAÇÕES.**

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 02/07/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

Of. 679/21

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Ofício nº 679/2021

Em 02 de julho de 2021.

CARTA DE INTERESSE NA COMPRA DE IMÓVEL

Prezados Senhores,

Venho, por meio desta, representando o Município de Santo Antônio da Platina – Estado do Paraná, manifestar a intenção do Município de adquirir o imóvel localizado à Rua Matilde Zimermann Oliveira, nº 151 – Vila Claro, Santo Antônio da Platina/PR.

Aguardo seu contato para concretizarmos a negociação, informando que o Poder Público já está realizando os atos jurídicos para realizar a aquisição que dependerá de aprovação de Lei própria pela Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

02 JUL. 2021
RECEBIDO

À
IMOBILIÁRIA PORTAL DO SOL
Nesta

FLS. 39

Fl.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **ANTES DO ENVIO À PROCURADORIA JURÍDICA ENCAMINHE-SE PRIMEIRAMENTE AO DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO** para análise e manifestação conforme já estabelecido no Despacho datado de 02/07/2021, itens 4 e 5;
3. **APÓS MANIFESTAÇÃO DO PATRIMÔNIO DEVOLVA-SE PARA AO GABINETE PARA NOVAS PROVIDÊNCIAS;**

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 10/08/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

FLS. 40

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Of. nº 748/2021

Em 04 de agosto de 2021.

CÓPIA

Prezados Senhores,

Em atenção aos requerimentos nºs 2021/7/10659 e 2021/7/10942, informamos o interesse da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Platina na aquisição do imóvel. Destacamos ainda, a necessidade de mudanças no Compromisso de Compra e Venda apresentado conforme estabelecido no Parecer Jurídico nº 750/2021.

Atenciosamente,

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

RECEBIDO EM 09/08/21
NOME: Fabíola Pascoal
CPF/RG: 76048/109-00
ASSINATURA:

À
IMOBILIÁRIA PORTAL DO SOL LTDA – ME
NESTA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE CONTABILIDADE E INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

DESPACHO

1. Ciente.

2. Ilustríssimo Senhor, após o despacho do Excelentíssimo Senhor José da Silva Coelho Neto, Prefeito Municipal, venho através deste, encaminhar cópia do processo que trata de aquisição de imóvel urbano pra edificação de um CMEI no Bairro Vila Claro, conforme protocolo nº 2021/6/9954-SME, para que Vossa Senhoria informe se há imóvel registrado em nome do município nesse bairro, que atenta tais necessidades, conforme estabelece o item a, do Parecer Jurídico nº 0669/2021, parte integrante deste processo.

3. André Luiz Rodrigues
Diretor Municipal do Departamento de Patrimônio

DMCIM, em 09/08/2021.

NILTON SANTOS DE LIMA
Diretor do Deptº Mun. de Contabilidade e Inf. Municipais

Protocolo nº 9954/6/2021, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
SECRETARIA DE GESTÃO
DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO E SEGURANÇA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

DESPACHO

1. Ciente.

2. INFORMAMOS A **INDISPONIBILIDADE** DE IMÓVEL que possa atender a solicitação, s.m.j..

3. Ao Departamento de Contabilidade e Inf. Municipais.

DPS, 10 de agosto de 2021.

André Luiz Rodrigues
DIRETOR / DECRETO nº. 092/19

Protocolo: 2021/06/9954_ENCAMINHAMENTO_SOLICITAÇÃO_SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

CodigoPlaca/Aquis.	Descricao/Fornecedor	UG	Localizacao/Classificacao	V.Aquis/Valor em 10/06/2021	NF/Est
tens da Conta Contabil: 5712					
0013646 13646	Imovel, matricula 12149, area de 2.858,74 metros quadrados.(Estacao de Oficio.)	0000	0	100.059,40	
13644628/05/1985	00001-Prefeitura Municipal de San		0	314.461,40	
0013647 13647	Imovel, matricula 11144, area de 364,35 metros quadrados.(area verde - Vila Pinto)	0000	0	12.752,25	
13644703/05/1985	00001-Prefeitura Municipal de San		0	80.313,12	
0013648 13648	Imovel, matricula 11703, area de 730,12 metros quadrados.(Bosque - posterior a area verde)	0000	0	12.412,56	
13644802/07/1997	00001-Prefeitura Municipal de San		0	80.313,12	
0013963 13963	Imovel, matricula 10040, area 5441.15 metros quadrados.(Escola Pedro Claro.)	0000	0	17.747,49	
13646302/12/2008	11150-A.R.M.METALURGICA LTDA		0	101.587,75	
0026271 26271	Imovel, matricula 30, area de 752,50 metros quadrados.(Barracao de Obras)	0000	0	24.327,50	
26271123/12/2011	00001-Prefeitura Municipal de San		0	101.587,75	
0026272 26272	Imovel, matricula 31 , area de 1737,50 metros quadrados.(Barracao de Obras)	0000	0	56.177,50	
26272223/12/2011	00001-Prefeitura Municipal de San		0	101.587,75	

Qtde. de itens Cadastrados: 6
Total Valor Atual: 1.303.529,87

tal de itens Cadastrados...: 6
lor total dos itens.....: 1.303.529,87

FLS. 44

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / PR

Em atendimento ao ofício nº 748/2021, de 04 de agosto de 2021, informamos que foram efetuadas as mudanças no Compromisso de Compra e Venda, solicitadas conforme estabelecido no Parecer Jurídico nº 750/2021.

Nestes Termos
Pedimos deferimento

Santo Antônio da Platina, quarta-feira, 10 de agosto de 2021.

Imobiliária Portal do Sol ME

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, de um lado, **NILZA APARECIDA FREIRE,** brasileira, divorciada, do lar, portadora do RG 11.467.977-4 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 112.564.628-45 residente e domiciliada a Rua Petronilia Faião Nogueira, 361, casa 4 Bairro Portal do Edem, no município de Itu-SP, aqui denominada simplesmente **COMPROMITENTE VENDEDORA** e de outro lado **MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DA PLATINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 76.968.627/0001-00, estabelecida a Praça Nossa Senhora Aparecida s/n, no município de Santo Antonio da Platina – PR, neste ato representado pelo Digníssimo Sr Prefeito Municipal, José da Silva Coelho Neto**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 518.870.029-87, residente e domiciliado a Rua Rui Barbosa, 966, Centro, no município de Santo Antonio da Platina-PR, aqui denominados simplesmente **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, os quais ajustam e contratam o seguinte:

Cláusula Primeira – A **COMPROMITENTE VENDEDORA**, acima mencionada e qualificada, é senhora única e legítima possuidora da propriedade descrita a seguir:

- **É objeto da presente Promessa de Compra e Venda de Imóvel , composto pelo lote 09 da Quadra "E" da Vila Claro, medindo 14,60 (quatorze metros e sessenta centímetros) de frente para a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, por 33,00 (trinta e três metros) da frente aos fundos, com área de 481,80 m2 (quatrocentos e oitenta e um metros e oitenta centímetros), no município de Santo Antonio da Platina-Pr, conforme Matrícula 11.950 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Santo Antonio da Platina-PR.**

Cláusula Segunda – que possuindo ela **COMPROMITENTE VENDEDORA**, o imóvel acima, e conforme Carta de Interesse na Compra de Imóvel, ofício nº 679/2021, de 02 de julho de 2021, por este instrumento particular que assinam, e na melhor forma de direito, dela se compromete a fazer a venda com a outorga definitiva da Escritura Pública de Compra e Venda ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** e este obriga se a adquirir daquela a propriedade constituída do imóvel descrito e mencionado na cláusula anterior sujeitando-se às seguintes disposições;

Cláusula Terceira – que o preço da presente compra e venda depende de avaliação prévia, sendo que o valor pretendido pela proprietária é de R$180.000,00 (Cento e oitenta mil reais), não havendo interesse em negociação por valor menor.

Cláusula Terceira "A" – R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) com prazo de 90 (noventa) dias úteis.

Cláusula Quarta - A **Compromitente Vendedora** e o **Compromissário Comprador** declaram estarem informados e cientes dos prazos, condições e da documentação exigida para liberação dos recursos para pagamento da parcela estabelecida na cláusula acima, **podendo em caso de atraso na liberação do mesmo, esse prazo ser prorrogado por 90 (noventa) dias ou ser antecipado, caso o mesmo seja liberado em data anterior.**

Cláusula Quinta – A **Compromitente Vendedora** declara que o imóvel encontra se livre e desembaraçado de ônus e obriga se a entregar ao **Compromissário Comprador** todas as documentações do imóvel, incluindo todas as certidões negativas e documentos pessoais que se façam necessários para a liberação do pagamento.

Cláusula Sexta – Os prazos e obrigações consignados neste instrumento vencer-se-ão independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula Sétima – A **Compromitente Vendedora** declara estar ciente de que a liberação do valor do pagamento depende da autorização legislativa, da avaliação do poder público e da homologação do processo de dispensa de licitação.

Cláusula Oitava – A **Compromitente Vendedora** declara, que a posse do imóvel só se dará após o pagamento integral do valor do imóvel.

Cláusula Nona – Todas as despesas referentes a documentação, escritura pública definitiva, registro, transmissão, custas, emolumentos e certidões, correrão por conta do **Compromissário Comprador**, que se obriga a efetuar os respectivos pagamentos na época em que for solicitado.

Cláusula Décima – Este Contrato de Promesssa de Compra e Venda de Imóvel esta sendo firmado, **podendo apenas ser rescindido** se ocorrer a hipótese abaixo descrita, situação em que poderá ser solicitada a rescisão deste contrato independente de qualquer notificação judicial ou extra judicial:

- **Na hipótese da não autorização legislativa e/ou avaliação do poder público menor que o valor pretendido.**

Cláusula Décima Primeira – Que fica eleito o Foro da Comarca de Santo Antonio da Platina-Pr, expressa e livremente escolhido pelas partes para nele ser discutida toda e qualquer dúvida que por ventura entre eles venha a surgir com referência ao presente compromisso, renunciando as mesmas partes, a qualquer outro foro por mais especial que ele seja.

Cláusula Décima Segunda – Pelos, **COMPROMITENTE VENDEDORA E COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, falando cada um por sua vez sucessivamente e na

FLS. 44

presença das testemunhas no final assinadas, disseram que aceitam este **COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL** em todo os seus termos , cláusulas e condições estipuladas tal como regidas, como tudo o que nele se contém estando todos de pleno acordo, por estar ele conforme com o que por eles foi ajustado e contratado, e por isto mesmo o assinam na presença e juntamente com duas testemunhas.

Santo Antonio da Platina, 10 de agosto de 2021

COMPROMITENTE VENDEDORA:

_____

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:

_____

TESTEMUNHAS

1)_____ 2)_____

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** a manifestação do Departamento de Patrimônio e as justificativas e informações da Secretaria de Educação **MANIFESTO-ME FAVORÁVEL A CONTINUIDADE DO PROCESSO PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL tendo em vista o relevante interesse público e a necessidade de contínua ampliação do acesso à educação beneficiando toda a população platinense**;
3. **ENCAMINHE-SE** à Procuradoria Jurídica verificando a possibilidade de assinatura do Compromisso de Compra e Venda, bem como para a elaboração do necessário PL a ser encaminhado ao Poder Legislativo para deliberação de sua competência.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 11/08/2021.

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº 0874/2021

Protocolo nº. 2021/06/009954, de 24/06/2021; nº. 2021/07/010659, de 19/07/2021 e nº. 2021/07/010942, de 20/07/2021.
Requerente: Prefeito Municipal
Assunto: Análise de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.
Interessados: Gabinete do Prefeito

Trata-se de Despacho, exarado nos Protocolos nº. 2021/06/009954, de 24/06/2021; nº. 2021/07/010659, de 19/07/2021 e nº. 2021/07/010942, de 20/07/2021, do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, José da Silva Coelho Neto, encaminhando para análise e verificação quanto a assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, elaborado pela Imobiliária Portal do Sol Ltda., referente as tratativas acerca da aquisição do imóvel sito a Rua Matilde Zimermann de Oliveira, nº. 151, Vila Claro, conforme matrícula nº. 11.950, com a finalidade de construir um CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil, bem como para elaboração do necessário Projeto de Lei a ser encaminhado ao Poder Legislativo.

O Sr. Daniel Vidal da Silva – Diretor do Departamento Municipal de Arquitetura e Urbanismo, apresentou Laudo de Avaliação, lavrado na data de 28 de julho de 2021, no qual consignou que: a) o imóvel encontra-se com estado regular de conservação, sendo avaliados as condições de acabamento, pintura e estrutura encontradas, tido como bom o estado de conservação do imóvel; b) que, depois de feita pesquisa de valor de mercado justificado, foi também comparado com imóvel de acabamento, localização e/ou tamanho aproximado, concluindo que o valor justo de mercado é de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); c) que aparentemente o imóvel é adequado para o fim que se destina.

O Sr. André Luiz Rodrigues – Diretor do Departamento Municipal de Patrimônio e Segurança dos Espaços Públicos, informou que não há disponibilidade de imóvel no Município que possa atender à solicitação da Secretaria Municipal de Educação.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal, José da Silva Coelho Neto, remeteu o presente protocolo a esta Procuradoria para análise e viabilidade de assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda devidamente corrigido conforme apontamentos externados no Parecer Jurídico nº. 750/2021, apresentado pela Imobiliária Portal do Sol.

É o relatório.

No caso em tela, tem-se que esta Procuradoria Jurídica se manifestou acerca do tema, através do Parecer Jurídico nº. 0750/2021, de 23 de julho de 2021, no qual foi analisada a minuta do Contrato Particular de Compromisso de Compra em Venda entre Particulares,

tendo sido apontadas situações em que se fazia necessária a adequação do mesmo, a fim de que possa ter validade jurídica face a Administração Pública.

Denote-se que em que pese a Administração Pública também possa se posicionar na condição de particular para realizar negócio jurídico, a exemplo do contrato de locação, tem-se que não se pode descuidar que nesses tipos de contrato também devem ser observadas as cláusulas de direito público, visto que as normas particulares são derrogadas pelas normas de direito público.

Todavia, tem-se que se faz necessária a devolução do presente Protocolo ao Avaliador do Município, com o desiderato de explicar o método adotado para elaboração do laudo de avaliação, a fim de dirimir quaisquer dúvidas que venham a macular a referida aquisição, uma vez tratar-se a comprovação do preço compatível com o valor de mercado, de pressuposto indispensável para a aplicação da hipótese constante no inciso X, do art. 24, da Lei de Licitações.

Por fim, sem prejuízo das informações prestadas, tem-se que deve a avaliação se adequar à norma ABNT NBR-14653, consoante disposição do Tribunal de Contas da União – TCU – no Acórdão nº. 6259/2011-2ª Câmara, *in verbis*:

> ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão da 2ª Câmara, ante as razões expostas pelo Relator, em:
> 9.1. conhecer da presente representação, nos termos dos arts. 235 e 237, inciso III, e parágrafo único, do Regimento Interno do TCU, para, no mérito, considerá-la parcialmente procedente;
> (...)
> 9.3. dar ciência ao Conselho Regional de Enfermagem do Rio Grande do Sul (Coren/RS) que restaram comprovadas as seguintes falhas nos presentes autos:
> (...)
> 9.3.2. a dispensa de licitação para a aquisição do imóvel destinado ao Centro Histórico e Cultural não atendeu ao requisito da comprovação de sua destinação ao atendimento das finalidades precípuas da entidade, em desacordo com o disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
> 9.3.3. **os laudos de avaliação prévia utilizados para amparar as aquisições dos imóveis** destinados ao Centro Histórico e Cultural e à Subseção de Santa Maria, bem como aqueles utilizados para amparar as alienações dos imóveis situados nos municípios de Santa Maria e de Cruz Alta/RS **não foram realizados em conformidade com as normas vigentes aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no caso a NBR 14653**;
> (...)
> (TCU – Acórdão nº. 6259/2021 – 2ª Câmara. TC 022.476/2008-2. Rel. André Luis de Carvalho. j. 16/08/2011).

Dessa forma, esta Procuradoria opina no sentido de que não há óbice para a assinatura do referido contrato, desde que haja a prévia regularização do Laudo de Avaliação, o qual demonstre a compatibilidade do valor de mercado, de que trata o inciso X, do art. 24, da Lei de Licitações, nos termos da jurisprudência da Corte de Contas.

Este é o nosso entendimento s.m.j. da autoridade superior, valendo ressaltar que, o presente parecer tem caráter opinativo, sem qualquer efeito vinculante.

É o parecer.

Santo Antônio da Platina, 19 de agosto de 2021.

JULIANO DEL ANTONIO

Assinado de forma digital por JULIANO DEL ANTONIO
Dados: 2021.08.19 16:29:48 -03'00'

Juliano Del Antonio
Advogado do Município - OAB/PR 62.353
Decreto 211/2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
GABINETE DO PREFEITO

DESPACHO

1. Ciente.
2. **CONSIDERANDO** as análises realizadas pela Procuradoria Jurídica no Parecer Jurídico nº 874/2021 **ENCAMINHE-SE** à Secretaria de Planejamento para complementação de laudo de avaliação e devolução à Procuradoria Jurídica visando a elaboração do PL a ser encaminhado à Câmara de Vereadores.

Santo Antonio da Platina/PR, Gabinete do Prefeito, em 23/08/2021

JOSÉ DA SILVA COELHO NETO
Prefeito Municipal

Ref.: Protocolo nº 2021/6/9954, de 24/06/2021.

FLS. 53

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

DESPACHO

1. Ciente.
2. Encaminhe-se a Comissão de Avaliação de Imóveis nomeada pela Portaria n°329/2021 para regularização do Laudo de Avaliação conforme despacho do Chefe do Executivo, atendendo ao Parecer Jurídico n°0874/2021.

SMP, em 25/08/2021.

AIRTON SÉRGIO DINIZ
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto N° 063/18

Ref.: Protocolo n° 9954/21, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Platina
Objetivo da avaliação: Aquisição de imóvel

Endereço do Imóvel:

Logradouro: Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151 Bairro: Vila Claro
Cidade: Santo Antônio da Platina - PR CEP: 86430-000

Método(s) utilizado(s):

MÉTODO EVOLUTIVO

Resultados da avaliação:

Valor de mercado do imóvel:

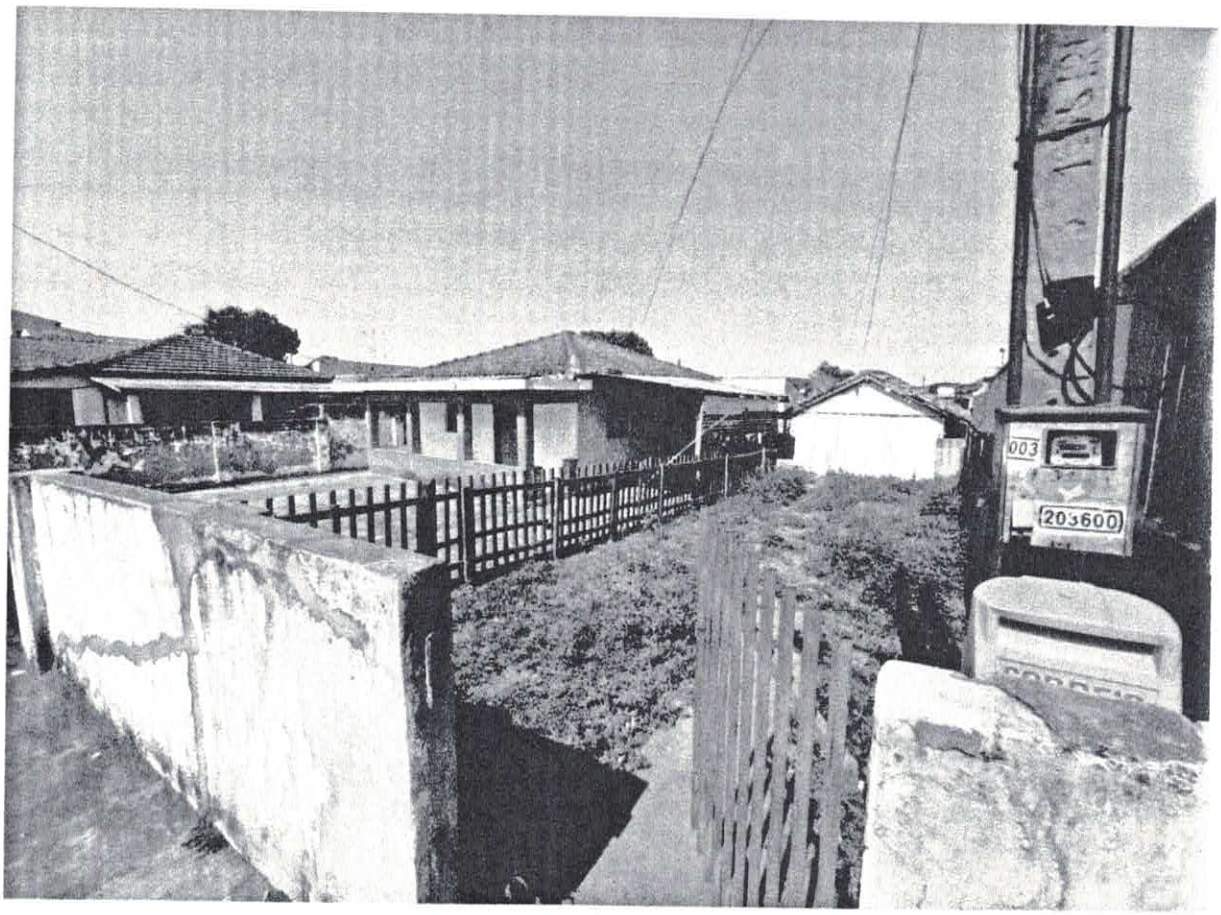
R$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Média
Grau de Fundamentação do Laudo: II

DANIEL VIDAL DA SILVA
Diretor do Dep. Mun.de Arquitetura e Urbanismo
Arquiteto e Urbanista
CAU A100205-8

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151, Bairro: Vila Claro
21/09/2021
Santo Antônio da Platina - PR

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE 4
2. OBJETIVO 4
3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 4
4. CARACTERÍSTICAS GERAIS 4
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 18
6. METODOLOGIA 18
7. DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS 19
8. RESULTADOS 19
9. ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES 20
10. ENCERRAMENTO 22

1- SOLICITANTE:

a. O solicitante deste Laudo é a Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Platina.

2- OBJETIVO:

a. O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151, Bairro: Vila Claro para aquisição do mesmo pelo Município de Santo Antônio da Platina.

3- PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

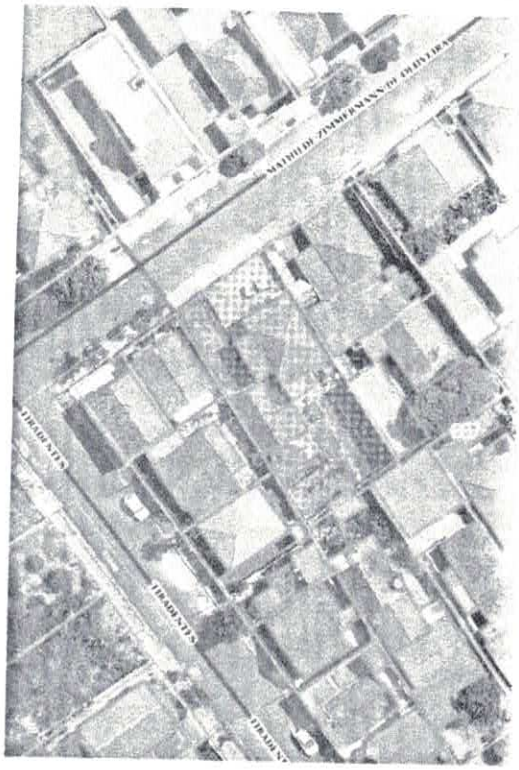
a. Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo;
b. O profissional não tem, nem contempla interesse algum no bem objeto deste laudo;
c. A profissional não aufere qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo;
d. As análises e opiniões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
e. O presente laudo foi elaborado com estreita observância aos postulados do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

4- CARACTERÍSTICAS GERAIS:

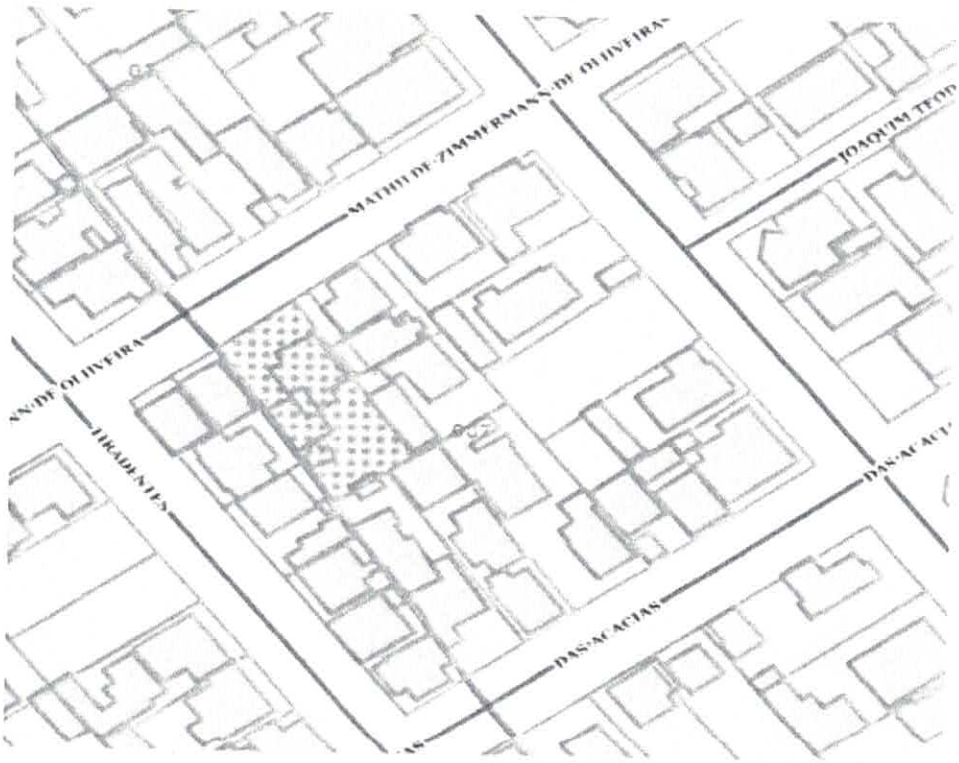
a. Localização

O imóvel está localizado na Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151, Bairro: Vila Claro em Santo Antônio da Platina - PR, ZR1 (Zona Residencial 1) sob número cadastral 1030370036001, conforme o sistema de informações Webgis e cadastro urbano municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR



Cadastro	Não informado
Inscrição	10303720036001
Inscrição Anterior	Não informado
Distrito	Não informado
Nº do setor	3
Nº da Quadra	037
Nº de lote	0009
Logradouro	MATHILDE ZIMMERMANN DE OLIVEIRA
Nº predial	181
Bairro	VILA CLARO
Loteamento	Não informado
Zoneamento	ZR1 G
Área do terreno (Cadastro)	481,00 m²
Área do terreno (Imagem)	497,20 m²
Edificado	Sim
Área Total Construída (Cadastro)	182,00 m²
Área Total Construída (Imagem)	156,02 m²



b. Logradouro/Vizinhança

A Rua Matilde Zimermann Oliveira é uma via de mão dupla, com pavimentação em asfalto e iluminação pública. O local apresenta ocupação de imóveis residenciais com boa infraestrutura de serviços básicos.

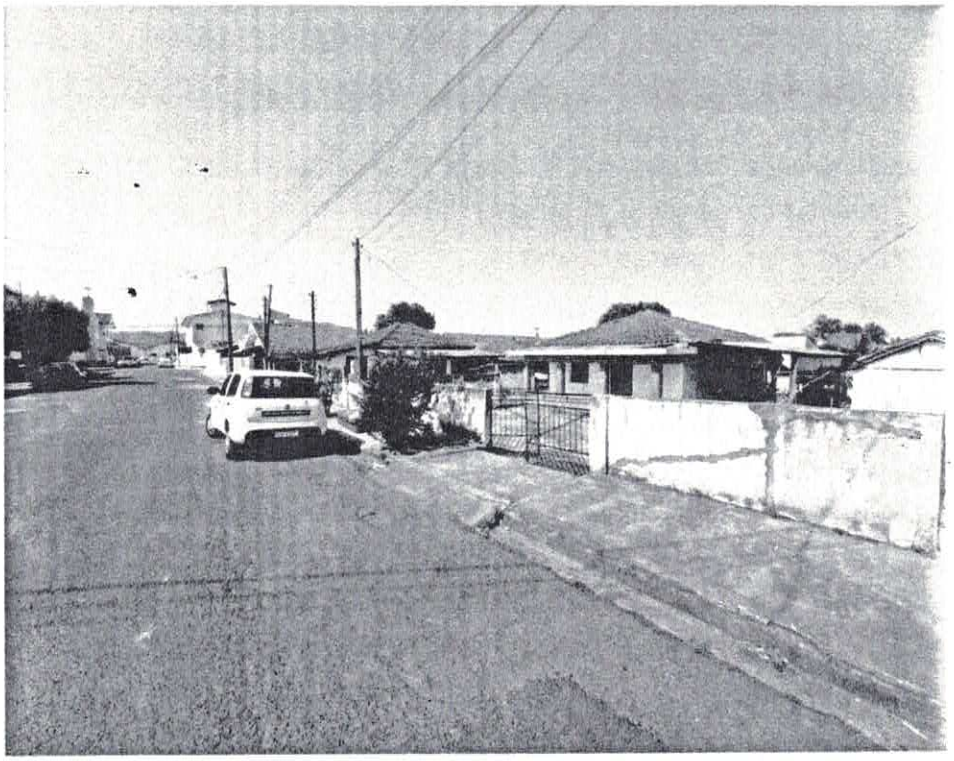
O local dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade, tais como: redes distribuidoras de água; energia elétrica; telefone (sinal regular para telefonia celular); redes coletoras de esgoto e coleta de lixo.

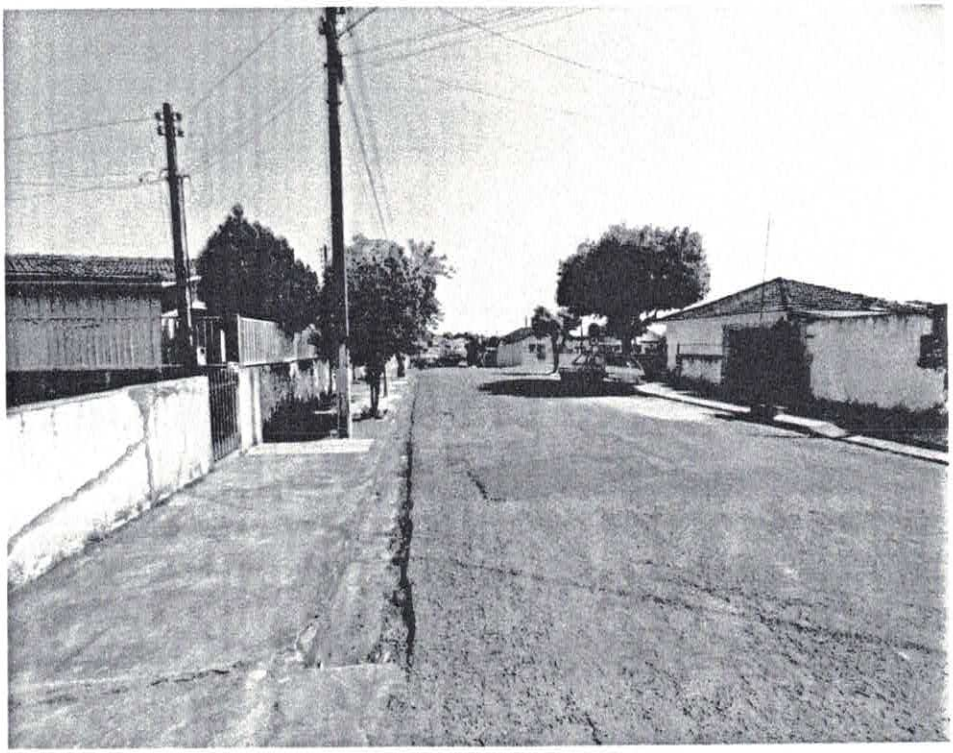
c. Terreno

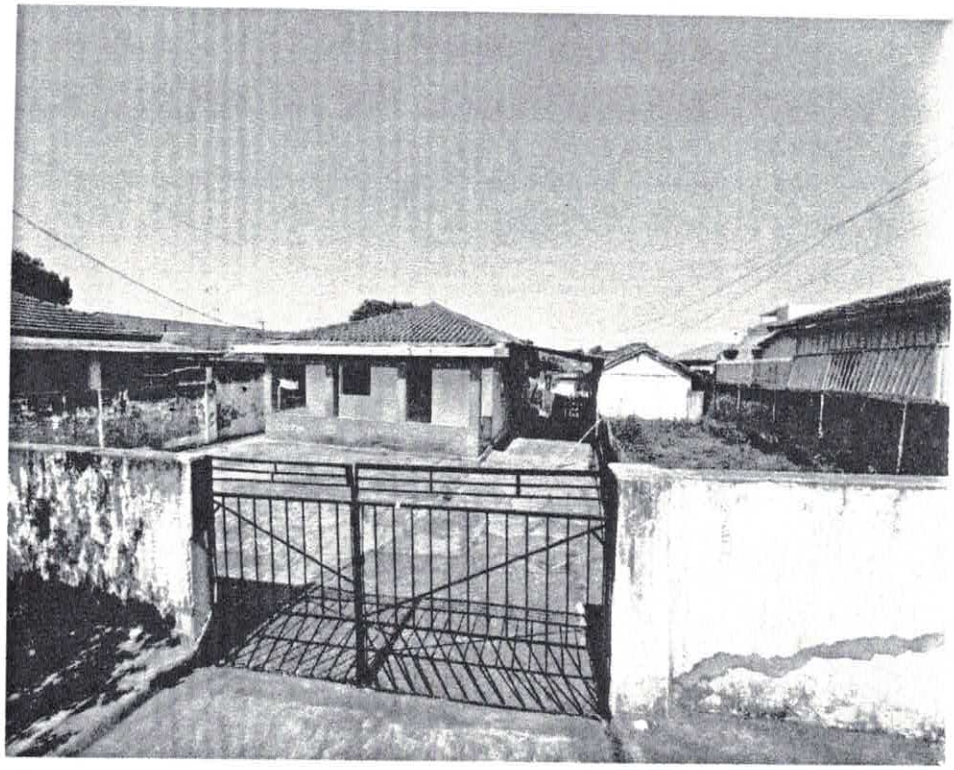
O terreno, conforme matricula do Registro de Imóveis n°11.950, situado na Rua Matilde Zimermann Oliveira, mede: "...medindo 14,60 metros de frente para a rua nº5 (atual rua Matilde Zimmermann de Olveira), por 33,00 metros da frente aos fundos, dividindo com os lotes ns. 7 e 8 e com Aurélio Ribeiro dos Reis.", atualmente pertencente à Srª Nilza Aparecida Freire.

d. Benfeitorias

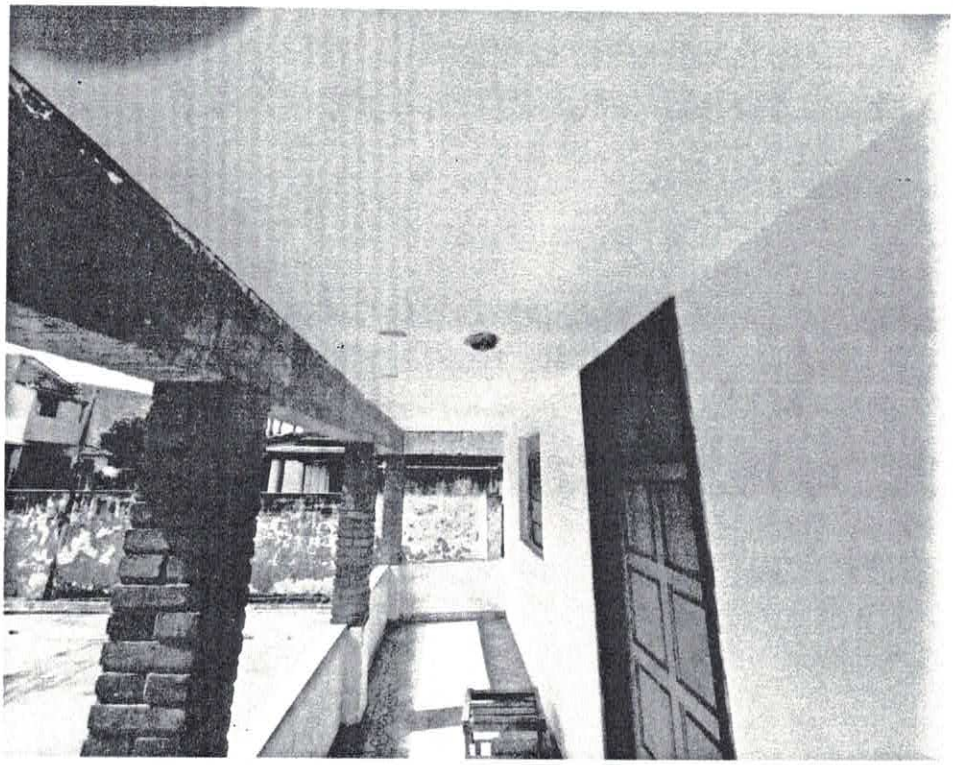
Duas residências dispostas em um unico terreno, a área total das edificações é de aproximadamente 119,00m², sendo destes considerados apenas 79m² de área construida para avaliação, pois o restante se encontra em área sem valor ou áreas de varandas improvisadas feitas também com material já sem valor. A benfeitoria considerada é composta de alvenaria, sendo o forro ou de madeira ou de PVC e ja apresentam necessidade de reparos. A edificação possui piso cerâmico e calçamento ao seu entorno; possui reboco, porém a pintura necessita ser refeita eoutras tubulações dipostas irregularmente também. O imóvel esta em um estado entre reparos simples e importantes.



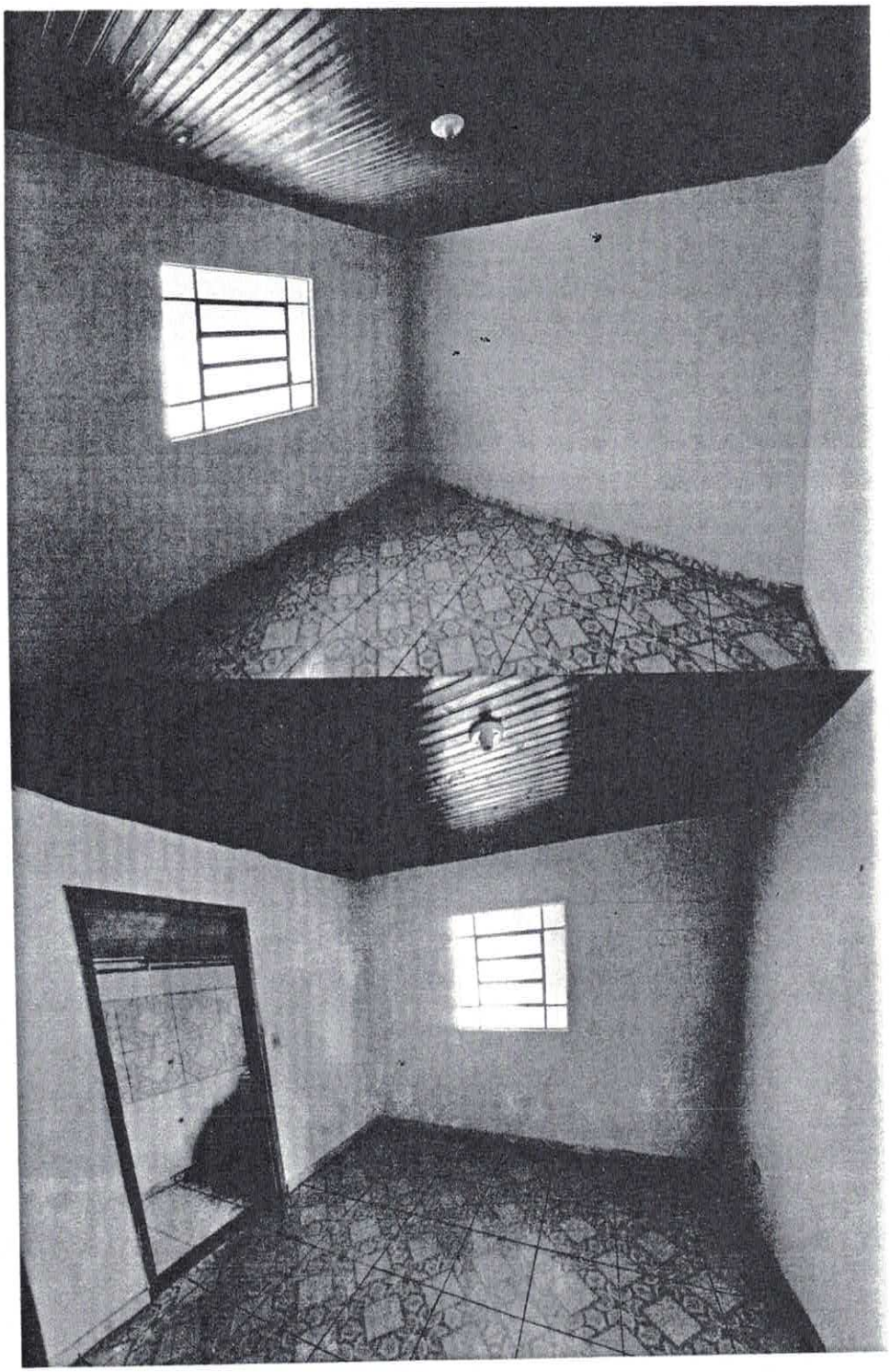






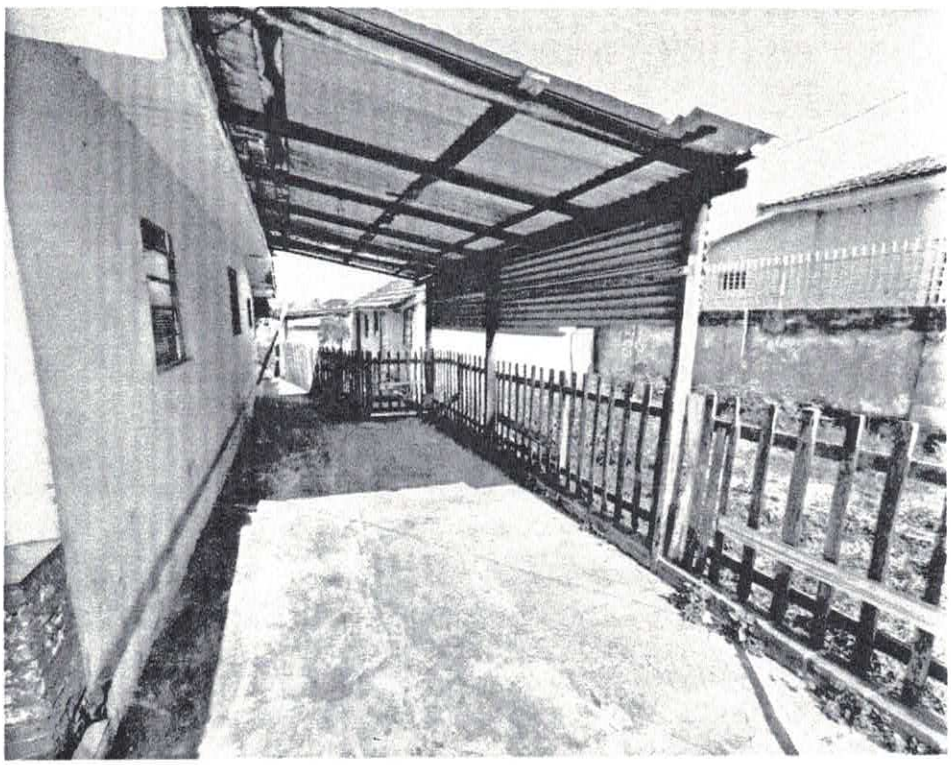


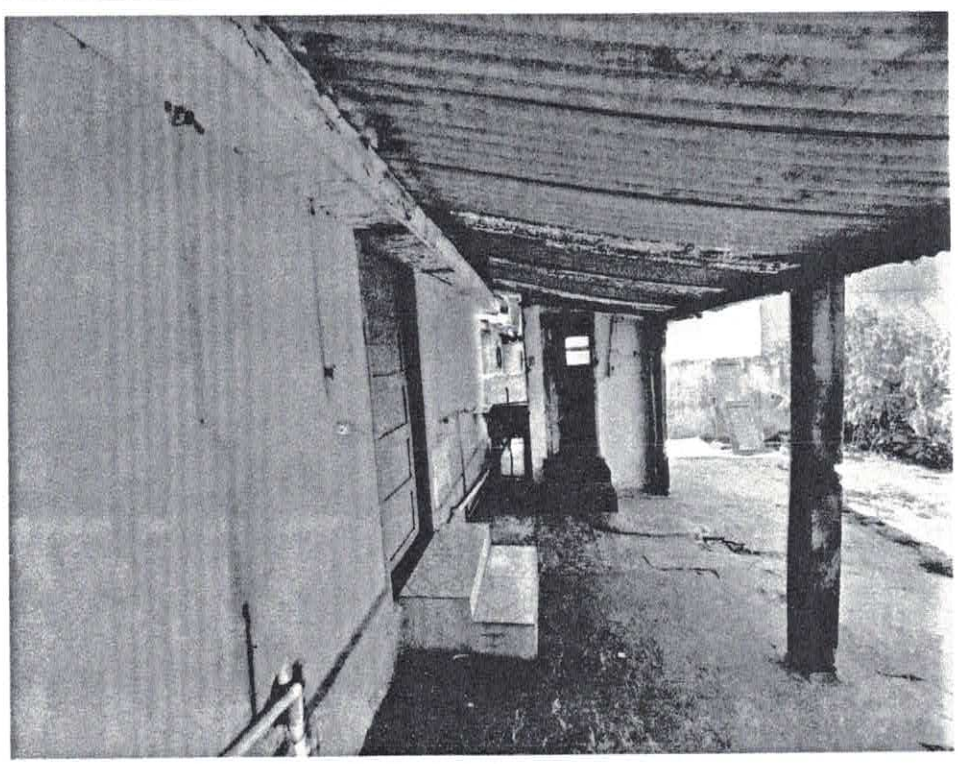


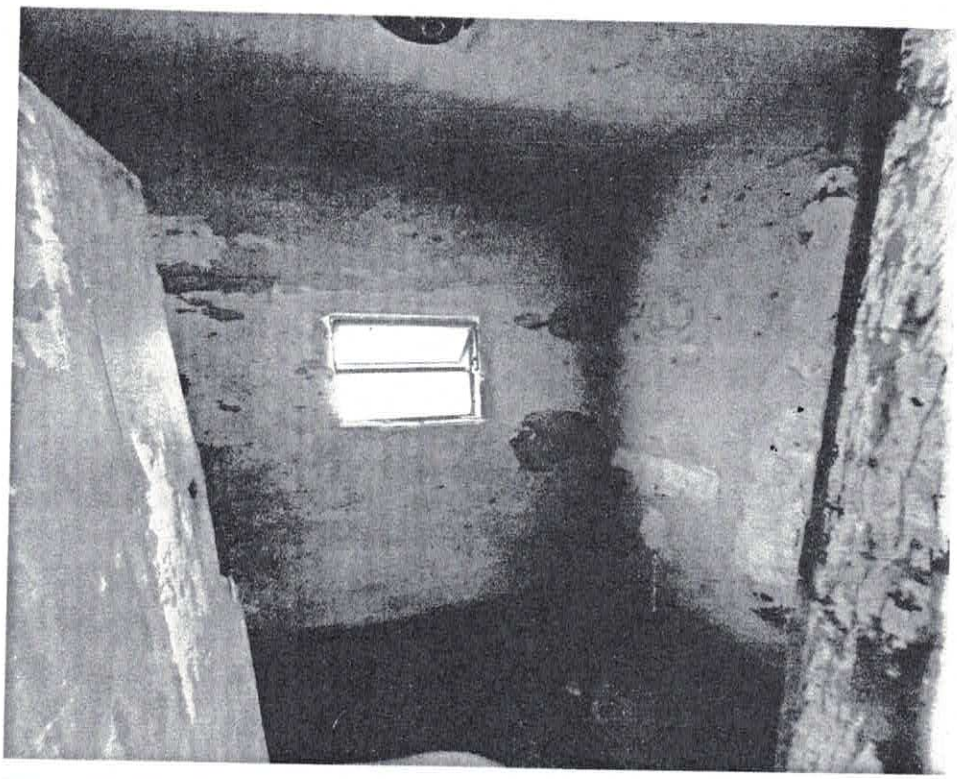






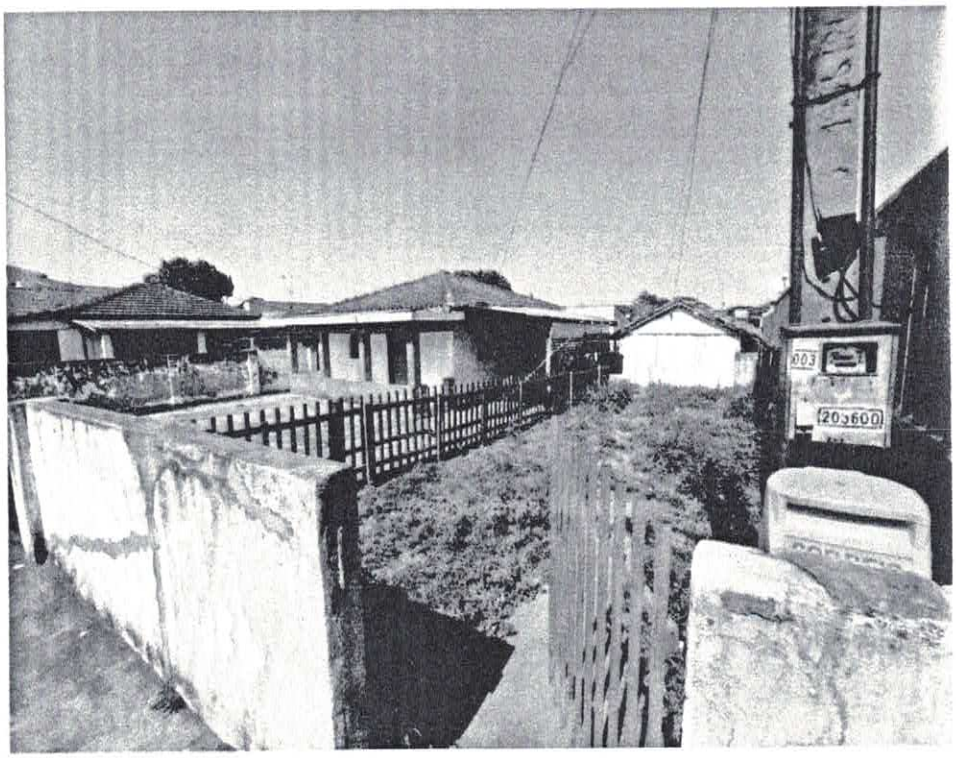


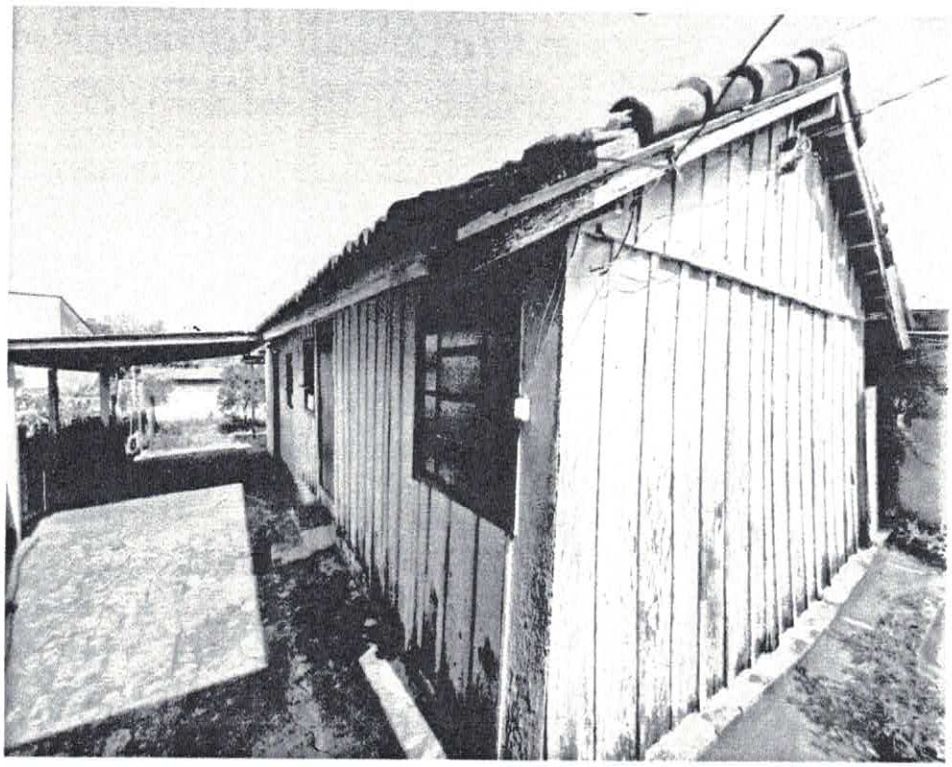


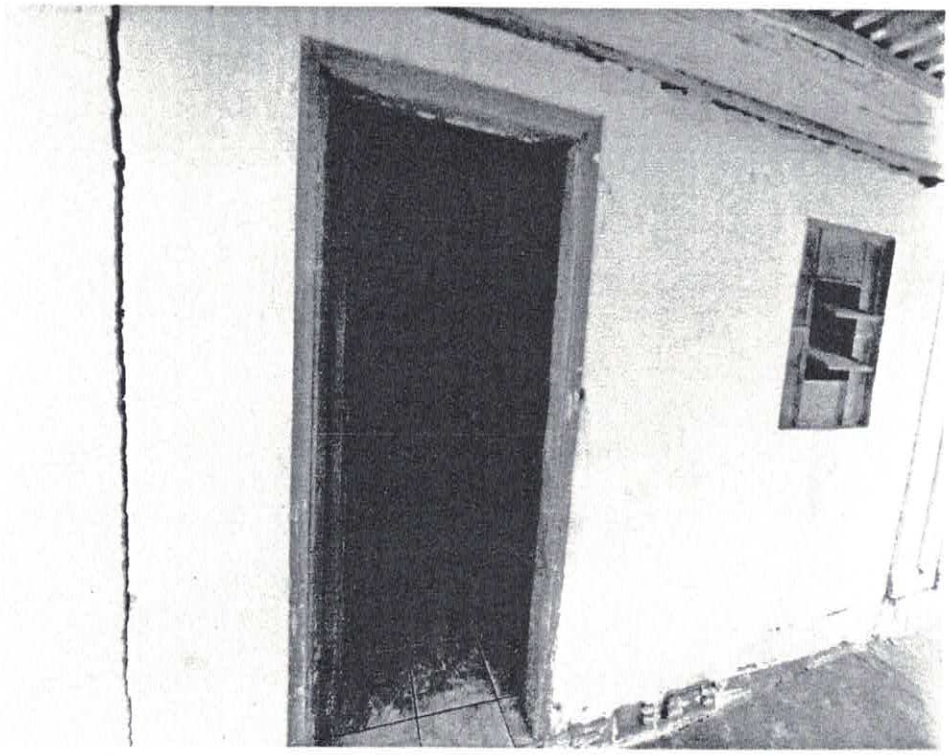


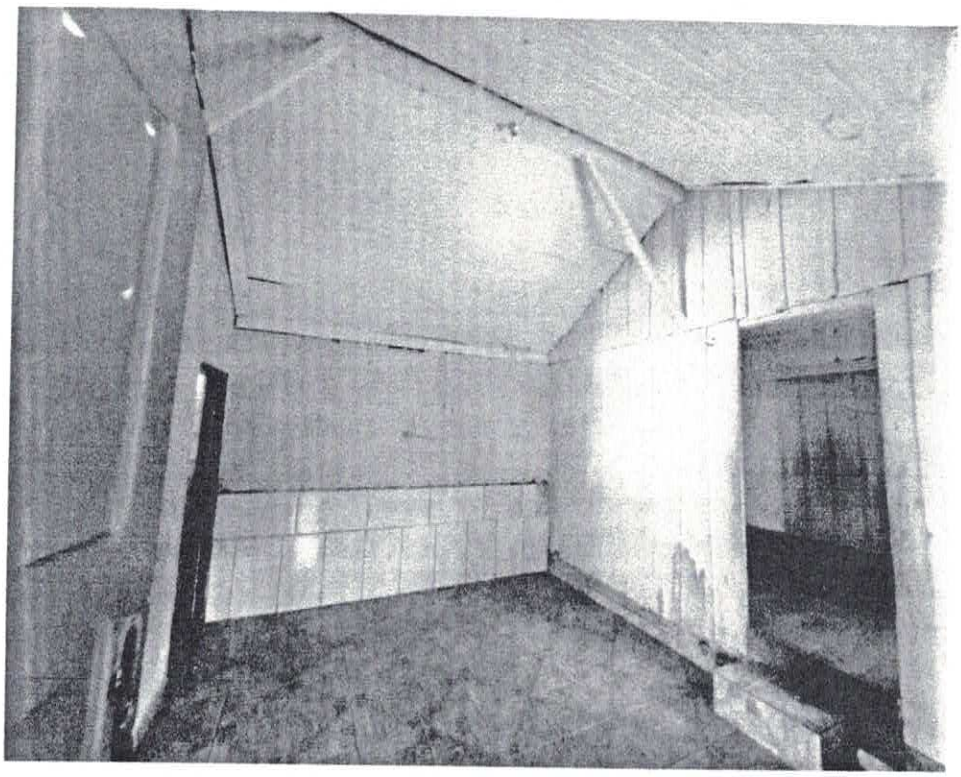


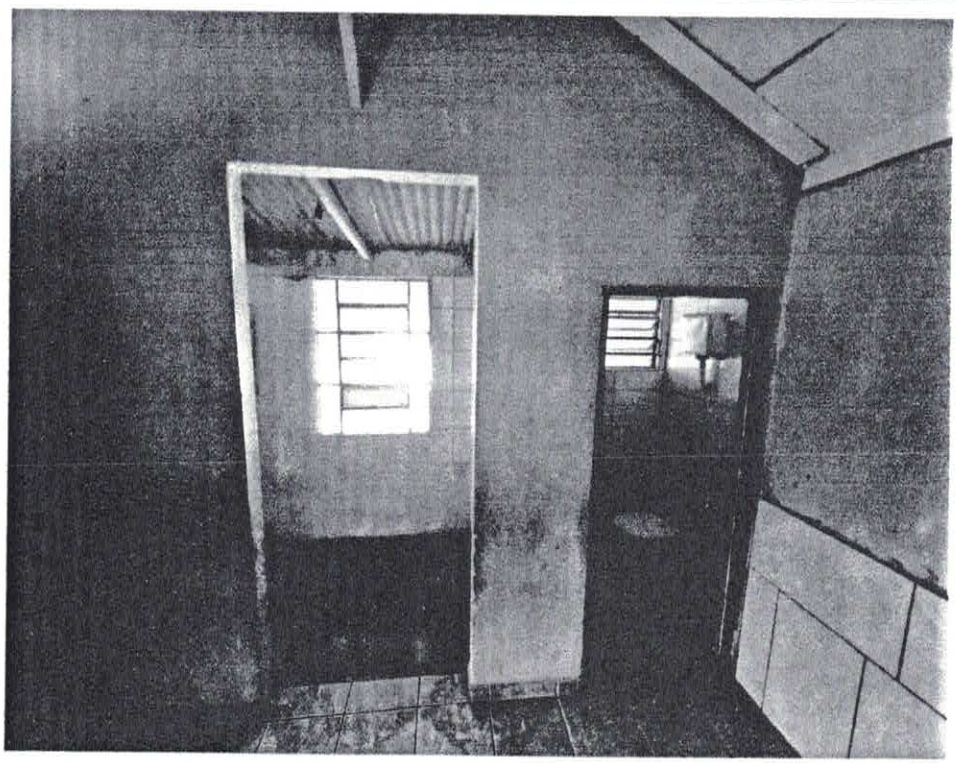


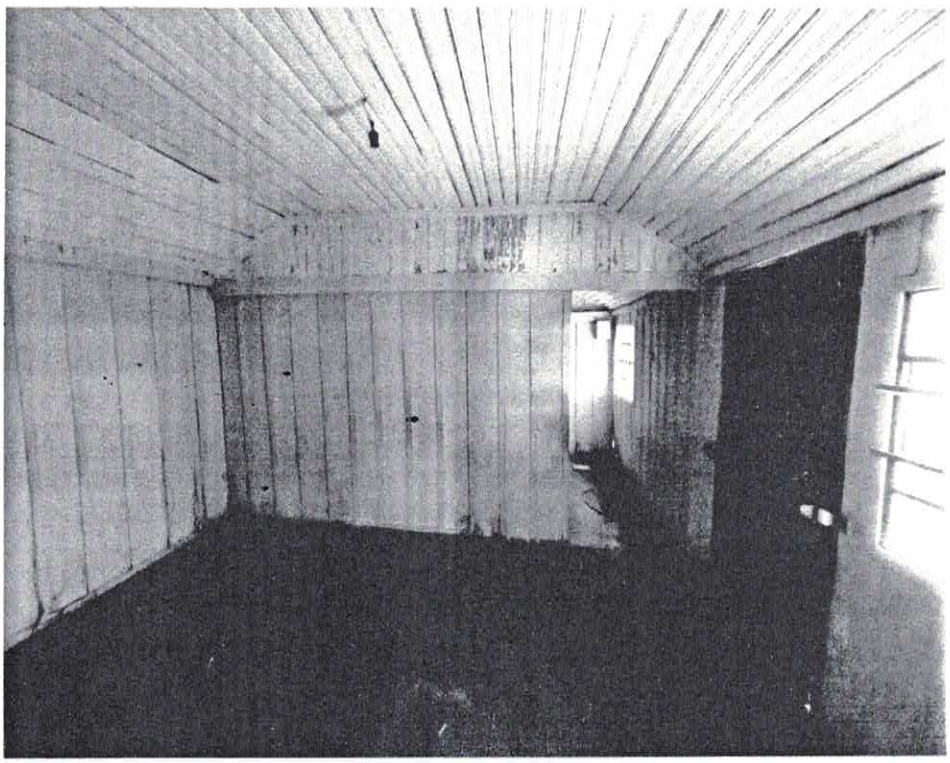


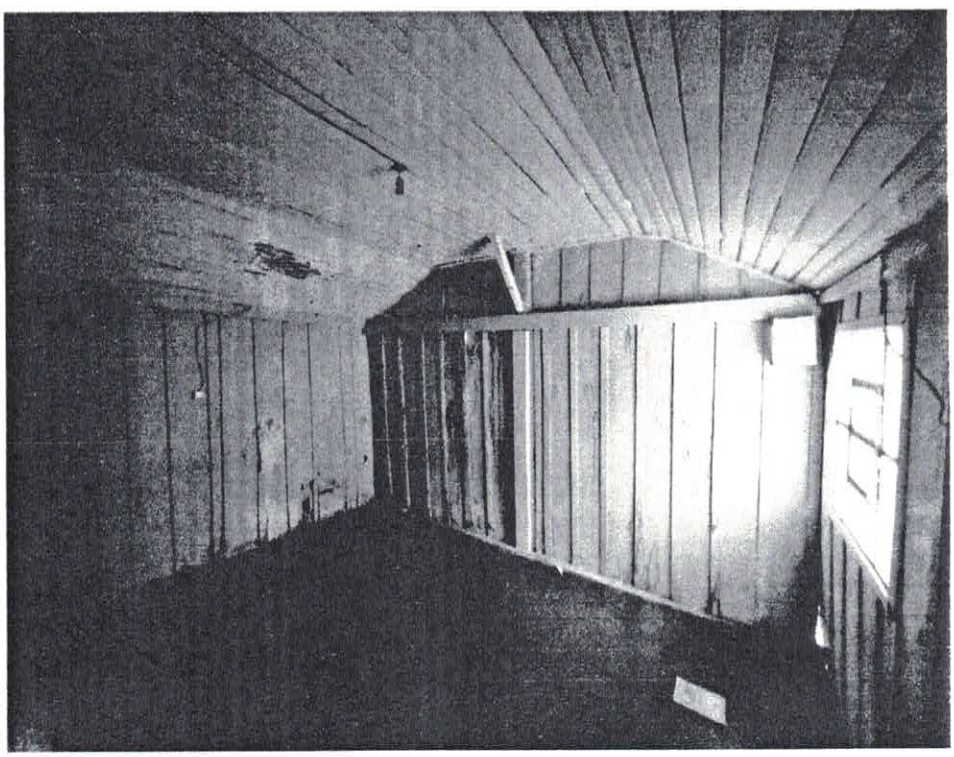












e. Utilização

O imóvel encontra-se apto a ser utilizado no momento presente, apesar do padrão simples e dos reparos que devem ser realizados.

5- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

a. O mercado imobiliário está aquecido, principalmente para novas construções onde os financiamentos e investimentos foram estimulados por programas sociais e juros baixos. Quanto a edificações desta idade e desta tipologia, principalmente neste municipio, há poucas indicações de demanda, tornando a sua liquidez intermediária.

6- METODOLOGIA:

Dos diversos métodos de avaliação existentes, aquele que mais se coaduna com a situação do imóvel em análise e que indica o real valor potencial do imóvel, inserindo-o no mercado imobiliário local, é o Método Evolutivo. Este método está previsto na Norma Brasileira que disciplina o assunto.

O Método Evolutivo conforme a NBR 14.653-1 consiste de:

> "A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT + VB). FC".

O Método Evolutivo consiste no somatório do valor do terreno calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado somado ao valor das benfeitorias existentes, com a aplicação de um Fator de Comercialização. Assim, tem-se:

VI = (VT + VB). FC

Sendo :

VI = valor do imóvel novo. VT = valor do terreno.

VB = valor das benfeitorias, no estado. VB=Cub/m² x Área x BDI x Depreciação

FC = coeficiente de mercado, em função do bairro onde se situa o imóvel, suas características construtivas e situação do mercado imobiliário na época da avaliação. No presente caso, adotou-se FC = 1,00.

7- DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

a. Calculo do Valor do Terreno:

Para o cálculo do valor do terreno utilizou-se o Método Comparativo de Mercado ao qual determinou-se o valor de R$ 150.600,00 com grau de precisão III e de fundamentação II. (ANEXO I)

a. Avaliação das Benfeitorias:

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor de uma nova construção, que é calculado através de índices divulgados pelo SINDUSCON PARANÁ NORTE - 08/2021(ANEXO II), com custos diretos e indiretos e a sua depreciação.

Sendo assim foi arbitrado o BDI em 24%, sendo o valor médio utilizado em obras municipais de acordo com as taxas praticadas pelo município.

Para a depreciação, considerou-se a vida útil do imóvel de 65 anos e sua idade aparente de 55 anos considerando seu estado de conservação entre necessitando de reparos simples e importantes de acordo com a Tabela de Ross-Hedeick(ANEXO III). Chegou-se a depreciação de 84,50% do valor do imóvel. D=84,50%.

Sendo VB=(Área(m²)*CUB/m²) * BDI * D

VB=(79*1930,23) * 1,24 * ((100-84,50)/100)

VB=R$ 29.308,22

8- RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Terreno: R$ 150.600,00

Benfeitorias: R$ 29.308,22

FC: 1

VI = (VT + VB) . FC

VI = (150.600,00 + 29.308,22) . 1,00

VI = R$ 179.908,22

Com base no estudo realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau I de fundamentação, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do terreno em questão, em julho de 2021, já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até ±1%.

Valor de avaliação do imóvel é de R$ 180.000,00.

9- ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES:

De acordo com a metodologia utilizada e consoante o preconizado na NBR-14653:

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno		x	
2	Estimativa dos custos de reedição		x	
3	Fator de comercialização			x
TOTAL = 5 pontos				

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

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

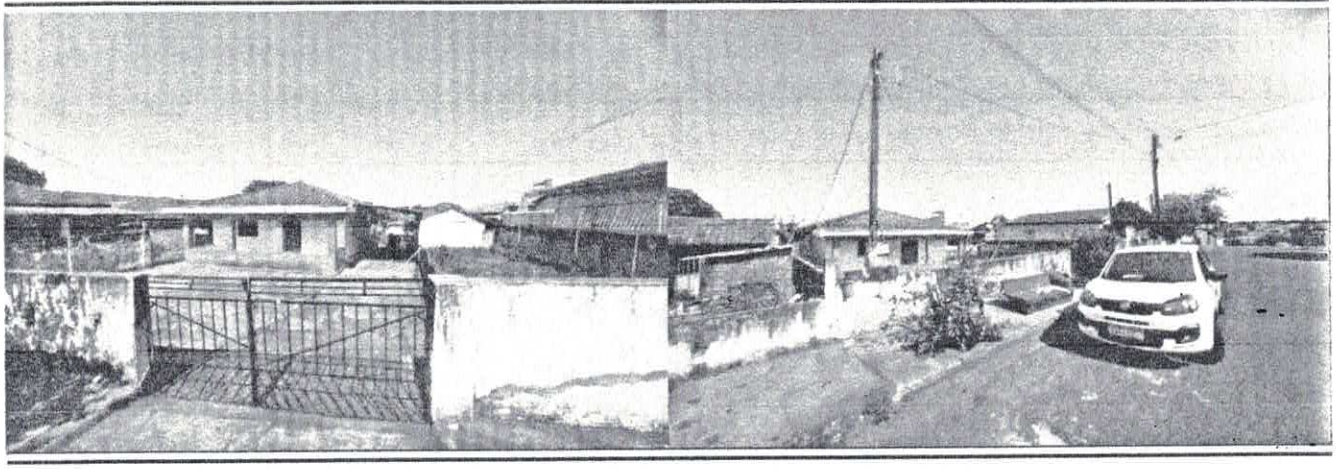
Grau II de fundamentação

10-ENCERRAMENTO:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários. O presente laudo consta de 22 (vinte e duas) páginas rubricadas, sendo a última assinada, e 03 (três) anexos.

DANIEL VIDAL DA SILVA
Diretor do Dep. Mun.de Arquitetura e Urbanismo
Arquiteto e Urbanista
CAU A100205-8

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano



Informações Gerais

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Platina	Data da Solicitação:	25/08/2021
Proprietário:	Imobiliária (representante)	Data da Vistoria:	03/09/2021
Endereço:	Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151	Data do Laudo:	09/09/2021
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	11.950 - 1º CRI de Santo Antônio da Platina - PR
Bairro:	Vila Claro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Santo Antônio da Platina UF: PR CEP: 86430-000	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	481,00	m²	Terreno:	-	m²
Construída:	-	m²	Construída:	-	m²
Comum:	-	m²	Fração Ideal:	-	
Garagem:	-	m²	**Área Considerada**		
Depósito:	-	m²	Terreno:	481,00	m²
Total:	481,00	m²	Construída:	-	m²
Fração Ideal:	-				

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	-
Topografia:	Caído para os fundos até 5% a 10%
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R$ 150.600,00

(CENTO E CINQUENTA MIL, SEISCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Para fins de avaliação posterior pelo Método Evolutivo, desconsiderou-se quaisquer benfeitorias no local avaliado.

Responsável Técnico: Daniel Vidal da Silva
Telefone de Contato: (43) 3534-8700
Identificação: Arquiteto e Urbanista

Assinatura:

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	**Bom**	**Regular**	**Loteamento**	**ZR1**
Frente:	**L. Direito:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
14,60 m	**33,00**	**33,00 m**	**14,60 m**	**481,00 m²**

Adendo

Fator Valorizante:	Não considerado
Fator Desvalorizante:	Não considerado

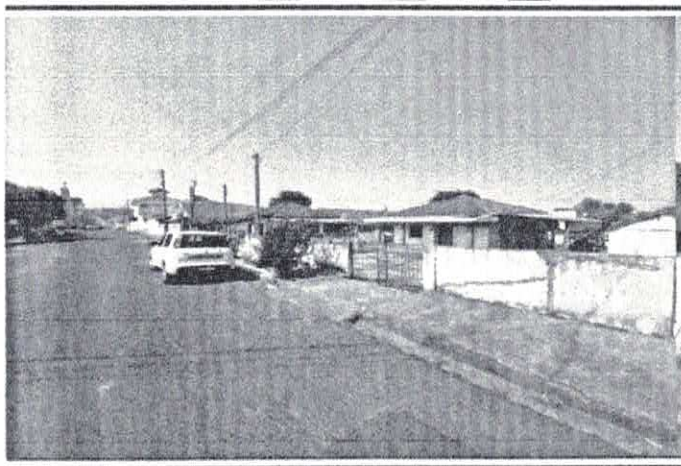
Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:			x
Comércio:	x		
Rede Bancária:		x	
Escola:	x		
Saúde:	x		
Segurança:		x	
Lazer	x		

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Não**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefone:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		



Vista de Identificação do Logradouro



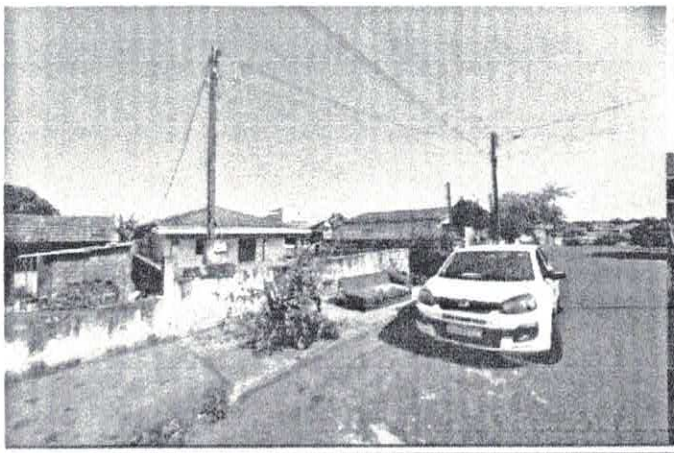
Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

A região possui boa infraestrutura, boa arborização e se esta em região de valor médio de acordo com mapa de valor venal do Município de Santo Antônio da Platina - PR.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

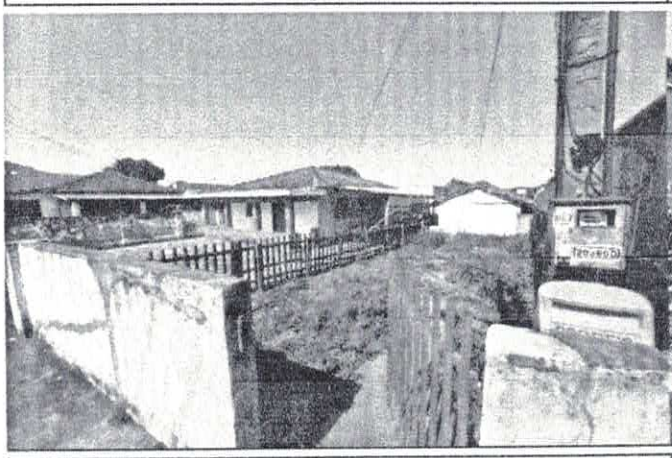
Relatório Fotográfico



Logradouro



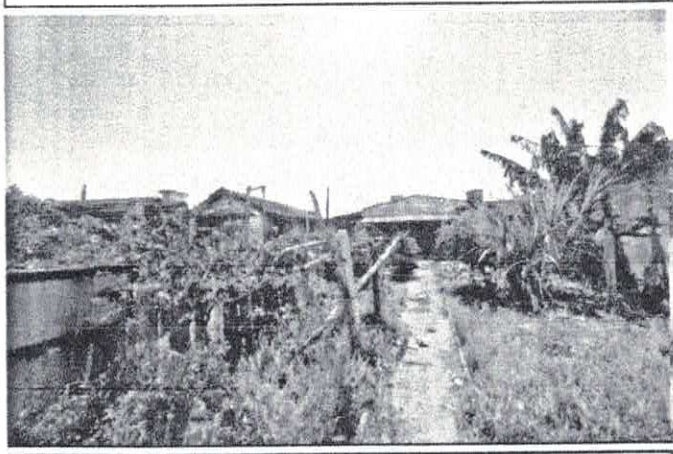
Frente - 1



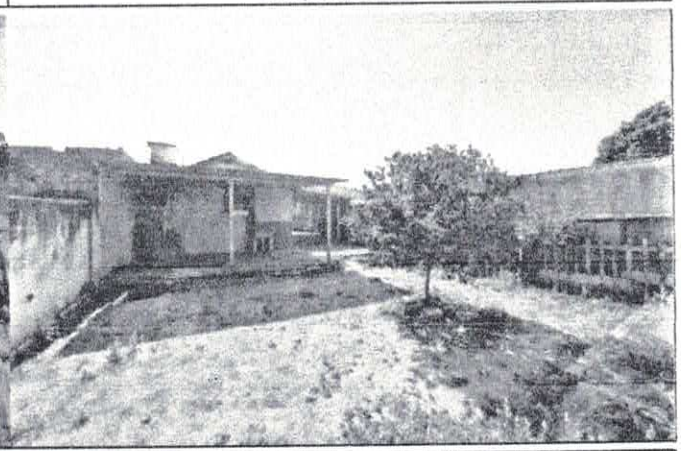
Frente - 2



Vista para os fundos

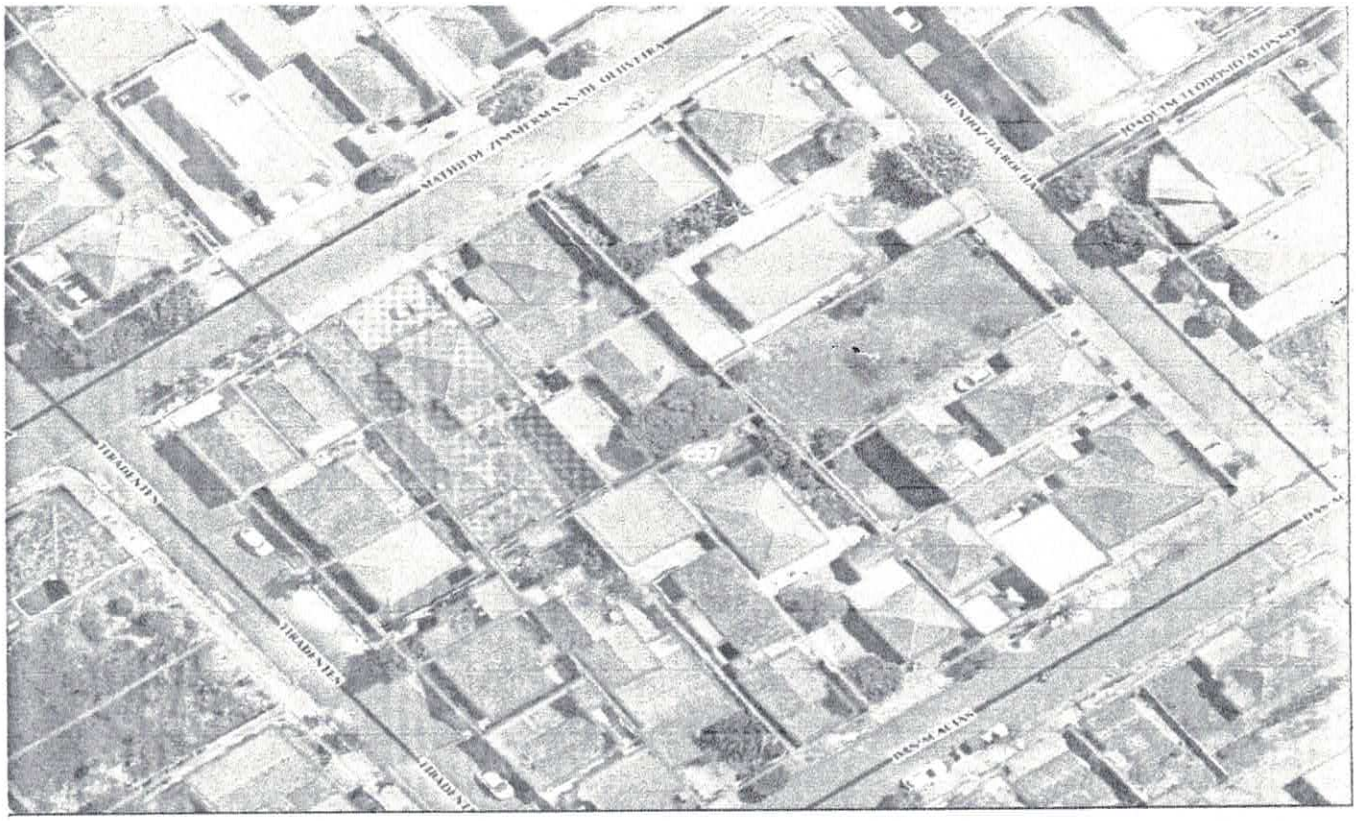


Vista dos fundos para a frente - 1

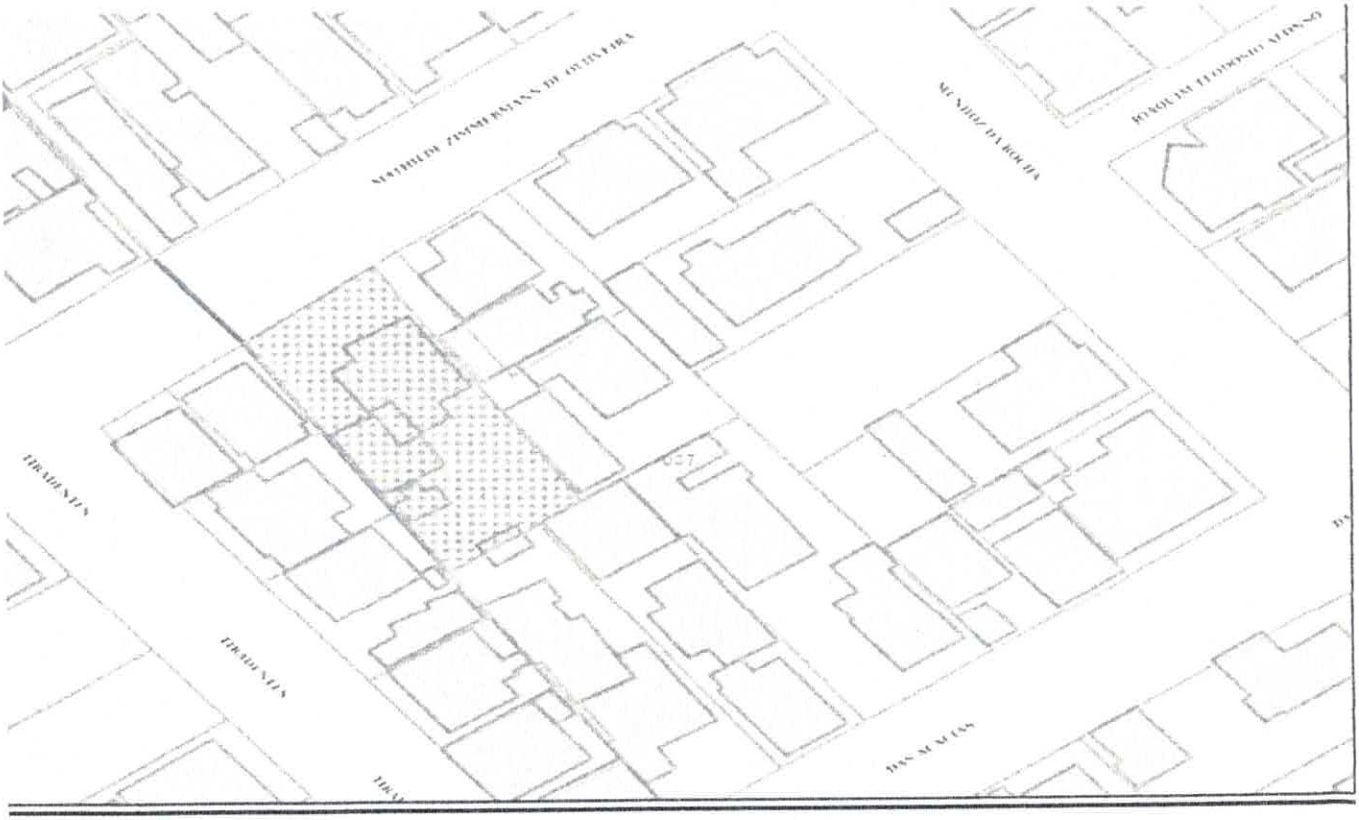


Vista dos fundos para a frente - 2

Mapa Aéreo de Localização do Imóvel



Croqui de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

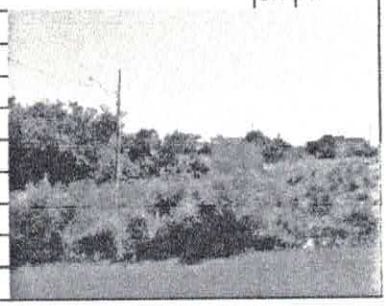
Endereço:	Rua Matilde Zimermann Oliveira, 151						
Bairro:	Vila Claro		Cidade:	Santo Antônio da Platina		UF:	PR
Informante:	Não se Aplica						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	ara os fundos até 10	Testada:	14,60		
Área do Terreno:	481,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	33,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR1		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A		
Observações:							



Pesquisa de Dados Comparativos

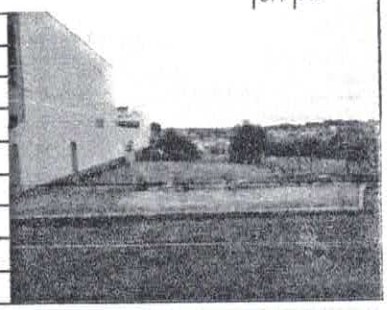
Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Travessa Levi Resende Lote 22						
Bairro:	Vila Rennó		Cidade:	Santo Antônio da Platina		UF:	PR
Informante:	https://sap.bobergimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-na-vila-renno/						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	13,91		
Área do Terreno:	324,00	Uso:	Misto	Profundidade:	27,15		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS1		
Preço Anunciado:	R$ 150.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 416,67	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



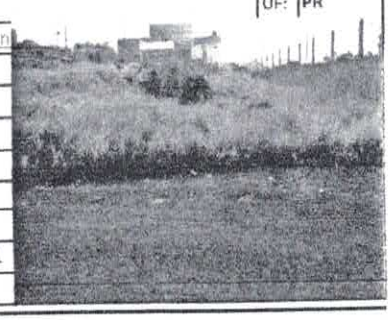
Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Agostinho Rodrigues Ferreira						
Bairro:	Vila São José		Cidade:	Santo Antônio da Platina		UF:	PR
Informante:	https://sap.bobergimoveis.com.br/imovel/terreno-localizado-na-vila-sao-jose/						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	ara os fundos até 10	Testada:	11,92		
Área do Terreno:	297,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	26,25		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR1		
Preço Anunciado:	R$ 130.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 393,94	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua SEBASTIÃO DE SOUZA COELHO, 216						
Bairro:	Vila Rennó		Cidade:	Santo Antônio da Platina		UF:	PR
Informante:	https://www.portaldosolimoveis.com.br/imovel/terreno-vila-renno-santo-antonio-da-platin						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	12,12		
Área do Terreno:	293,00	Uso:	Misto	Profundidade:	26,23		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS1		
Preço Anunciado:	R$ 150.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 460,75	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							

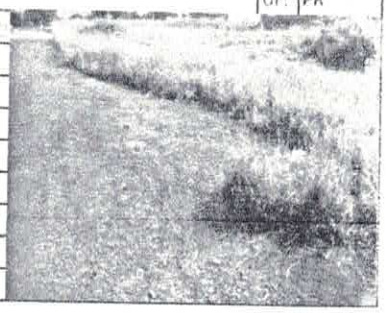


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos

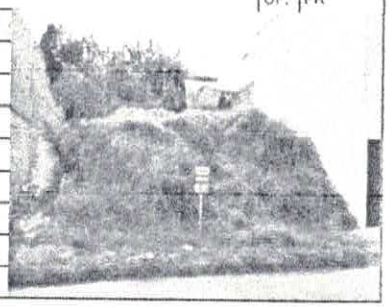
Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua SEBASTIÃO DE SOUZA COELHO, 228						
Bairro:	Vila Rennó			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:							
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	11,49		
Área do Terreno:	321,00	Uso:	Misto	Profundidade:	26,98		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS1		
Preço Anunciado:	R$ 160.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 448,60	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



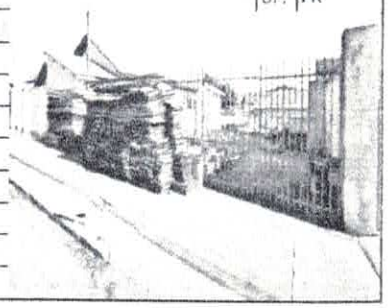
Elemento Comparativo 5

Endereço:	R. ADHEMAR RODRIGUES DE OLIVEIRA, 587						
Bairro:	Vila Santa Cruz			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:							
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	m aclive acima de 20	Testada:	10,81		
Área do Terreno:	245,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	22,09		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2		
Preço Anunciado:	R$ 75.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 275,51	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



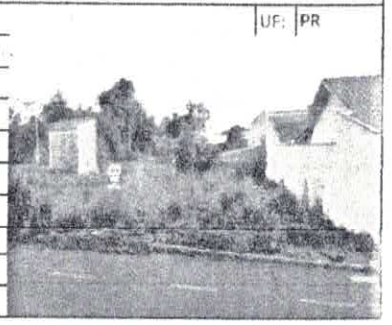
Elemento Comparativo 6

Endereço:	R. CORONEL CAPUCHO, 941						
Bairro:	VILA SAO PEDRO			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:							
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	10,04		
Área do Terreno:	198,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	21,70		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2		
Preço Anunciado:	R$ 235.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 1.068,18	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



Elemento Comparativo 7

Endereço:	RUA ELSA SOBOLESKI, 79						
Bairro:	VILA CLARO III			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:							
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	11,07		
Área do Terreno:	275,00	Uso:	Misto	Profundidade:	25,10		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS3		
Preço Anunciado:	R$ 85.000,00	Vagas:	-	Andar:	0		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 278,18	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							

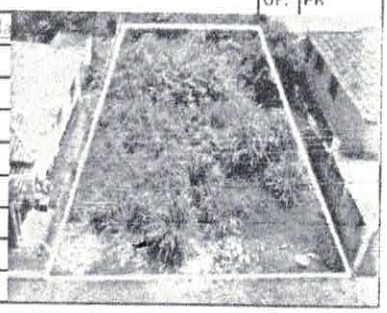


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	Rua dos Estudantes, 715						
Bairro:	Jd. São Pedro			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:	http://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1740932/terreno-venda-santo-antonio-da-pla						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	ão para os fundos até	Testada:	12,40		
Área do Terreno:	302,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	24,40		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2		
Preço Anunciado:	R$ 160.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 476,82	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



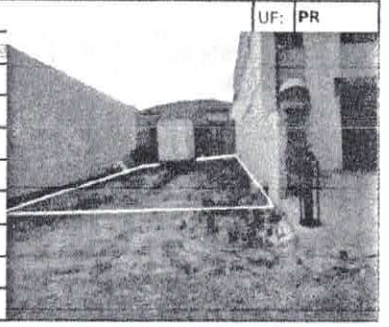
Elemento Comparativo 9

Endereço:	RUA TIRADENTES, 513						
Bairro:	JD SANTA EFIGENIA			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:	http://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1703898/terreno-venda-santo-antonio-da-pla						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	para os fundos até 5%	Testada:	11,00		
Área do Terreno:	297,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	27,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR1		
Preço Anunciado:	R$ 130.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 393,94	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



Elemento Comparativo 10

Endereço:	RUA MÁRIO MARCONDES MARQUES, 48						
Bairro:	VILA CLARO III			Cidade:	Santo Antônio da Platina	UF:	PR
Informante:	http://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/1674569/terreno-venda-santo-antonio-da-pla						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	11,00		
Área do Terreno:	275,00	Uso:	Misto	Profundidade:	25,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-				
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS 3		
Preço Anunciado:	R$ 109.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 356,73	Data Amost.:	09/09/2021		
Observações:							



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Diagnóstico de Mercado

Considerando apenas o lote, se localiza em uma região mediana de valores no Município de Santo Antônio da Platina. Suas dimensões são boas e possui aspecto regular. Possui acesso a algumas vias coletoras do município possibilitando até mesmo a utilização comercial do imóvel. A oferta de imóveis semelhantes é regular e sua procura também tornando a liquidez estável.

Comercialização:	**Bom**	Nível de Oferta:	**Médio**
Localização:	**Regular**	Nível de Demanda:	**Médio**
Regime de Ocupação:	**Desocupado**	Absorção:	**Normal**
Condições de habitabilidade:	**Sim**	Desempenho do Mercado:	**Equilibrado**

Nomeclatura dos Fatores

1 F. Local. - Fator Localização
2 F. Padrão - Fator Padrão
3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
4 F. Andar - Fator Andar
5 F. Obsol. - Fator Obsoletismo (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
6 F. Top. - Fator Topografia
7 N/A - Não se Aplica
8 F. Novo1# - Fator Novo Disponível
9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Top.	F. Área	F. Local.	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R$ 150.000,00	324,00	0,900	R$ 416,67	0,842	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,794	R$ 330,80
5	R$ 75.000,00	245,00	0,900	R$ 275,51	0,941	0,919	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	0,971	R$ 267,64
7	R$ 85.000,00	275,00	0,900	R$ 278,18	0,800	0,932	1,176	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	R$ 252,86
8	R$ 160.000,00	302,00	0,900	R$ 476,82	0,842	0,943	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	0,838	R$ 399,68
9	R$ 130.000,00	297,00	0,900	R$ 393,94	0,889	0,942	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,830	R$ 327,13
10	R$ 109.000,00	275,00	0,900	R$ 356,73	0,800	0,932	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	0,844	R$ 300,94

Média	R$	366,31	---	Média	R$ 313,17
Desvio		79,517		Desvio	52,631
Coef. de variação		0,217		Coef. de variação	0,168

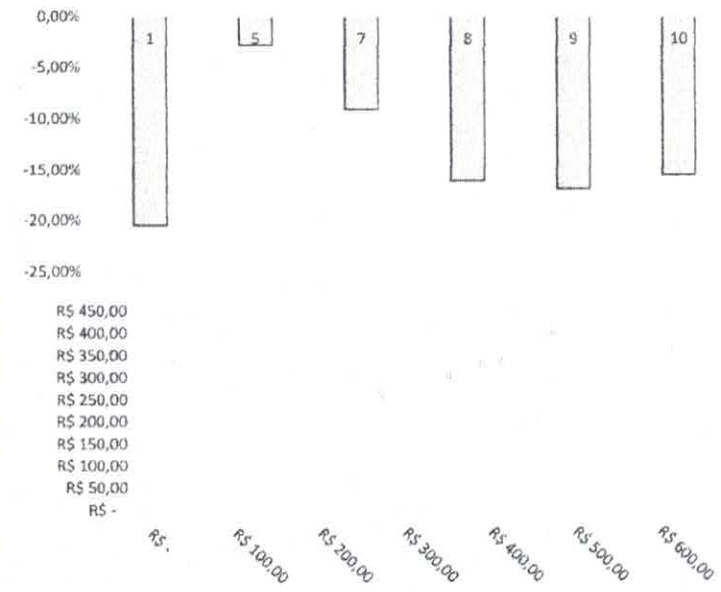
Média Saneada	R$	313,17
Limite Inferior	R$	219,22
Limite Superior	R$	407,13
Amostras Saneadas		6
Amostras Descartadas		4

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	481,00		R$313,17		1,00		**R$ 150.600,00**

Tratamento Estátistico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:		6
Número de Amostras Saneados:		6
Limite Inferior (p/m²):		R$ 219,22
Média Aritmética (p/m²):		R$ 313,17
Limite Superior (p/m²):		R$ 407,13
Média Saneada (p/m²):		R$ 313,17
T. de Student:		1,476
Desvio Padrão:		52,63
Coeficiente de Variação:		0,168
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):		**R$ 34,74**
Inferior (p/m²):	-11,09%	**R$ 278,44**
Superior (p/m²):	11,09%	**R$ 347,91**
Amplitude Total		**22,18%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Foram considerados os fatores de área, oferta, localização e fator topografia. As amostras foram colhidas tendo em vista os seguintes critérios: possuir tamanho e/ou forma e/ou uso semelhantes ao imóvel avaliado. O intervalo de confiança apresenta amplitude baixa, o que é bom e aceitável. A dispersão das amostras está dentro do esperado. No calculo avaliatório, quatro amostras foram descartadas por apresentarem taxa residual elevada e dispersão anormal ou então por não atenderem totalmente critérios anteriormente estabelecidos. A avaliação do imóvel encontra-se dentro da expectativa inicial do avaliador.



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **5**	**2 Pontos**
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	**2 Pontos**
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,50 a 2,00**	**2 Pontos**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **8 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **22,18%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

Documentação

ESTADO DO PARANÁ — COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — Oficial: HOMERO DOS SANTOS GIOVANNETTI

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 11.950 | 01
SANTO ANTÔNIO DA PLATINA 03/12/1.998
Oficial

Distrito: Santo Antonio da Platina
Município: Santo Antonio da Platina
Urbano (X) C.P. M. ____
Rural ( ) INCRA ____

Localização: Lote nº 09 da Quadra "E" da vila Claro, desta cidade.

Protocolo nº 42.887- IMOVEL:- Uma pequena casa de alvenaria de tijolos, coberta de telhas e o terreno onde esta edificada, constante do lote nº 9 da Quadra "E" da Vila Claro, desta cidade, medindo 14,60 metros de frente para a rua nº 5 (atual rua Matilde Zimmermann de Oliveira), por 33,00 metros da frente aos fundos, dividindo com os lotes ns. 7 e 8 e com Aurélio Ribeiro dos Reis.
PROPRIETÁRIOS: Antônio Mendes e sua mulher dona Rita Emilia da Conceição Mendes, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, ela natural de Cariopolis-PR, portadores da Certidão de Casamento nº 170, Fls. 170, livro nº 50/1 do Cartório de Registro Civil desta Comarca.
TITULO ANTERIOR: Transcrição n. 24.093, fls. 183, livro 3-A/K do Registro de Imoveis desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Santo Antonio da Platina, 03 de dezembro de 1.998. O ESCREVENTE (Valdir Valdiviesso).+++

R-1- M- 11.950- Protocolo nº 42.887- Em 03 de dezemero de 1.998-Conforme Carta de Adjudicação datada de 03 de novembro de 1.998, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca- Dr. Lourival Pedro Chelim, extraída dos autos sob nº 379/97 (Cartório Cível desta Comarca), - dos bens deixados por falecimento de ANTÔNIO MENDES, o imóvel acima descrito, objeto da Matrícula nº 11.950, foi adjudicado ao cessionário ARCILIO CARREIRA, brasileiro, portador da cédula de identidade RG n.11.-017.202/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 964.217.428-49, casado com NILZA APARECIDA FREIRE CARREIRA, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n. 17.477.977/SP e inscrita no CPF/MF sob n. 112.564.628-45, residentes e domiciliados na cidade e Comarca de São Paulo, Capital, pelo preço de R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem condições. Os autos acima - mencionados foram homologados por sentença proferida aos 15 de junho de 1.998, a qual transitou em julgado em 15/10/1.998. O referido é verdade e dou fé. Santo Antônio da Platina, 03 de dezembro de 1.998. O ESCREVENTE (Valdir Valdiviesso).+++

Custas 2.907,00 VRCs - R$ 218,02

CERTIDÃO :- Certifico e dou fé, nos termos do disposto no inciso I, e suas alíneas, do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que os dados corrido da Localização e abertura da matrícula são os seguintes: **Lote nº 09 da Quadra "H" da Vila Claro, desta cidade**, e não como constou anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Santo Antonio da Platina, 22 de outubro de 2019. A ESCREVENTE JURAMENTADA (Bel. Franclelle Oliveira de Souza).+++

AV-2-M-11.950 - Protocolo nº 81908 - Em 27 de dezembro de 2019 - Conforme requerimento firmado em 22/11/2019, apresentado hoje a este registro de imóvel pela parte interessada, procedo a presente averbação para consignar o **divórcio** do casal **ARCILIO CARREIRA e NILZA APARECIDA FREIRE CARREIRA**, sendo que ela voltará a utilizar o nome de solteira, ou seja, ***Nilza Aparecida Freire***, como consta da certidão ao aludido requerimento que fica arquivada neste ofício sob nº 81909. O referido é verdade e dou fé. Santo Antonio da Platina, 27 de dezembro de 2019. O ESCREVENTE SUBSTITUTO _____ (Bel Fabricio Faustino de Proença).

R-3-M-11.950 - Protocolo nº 81969 - Em 08 de janeiro de 2020 - Conforme escritura pública de compra e venda,

(continua no verso)

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Bel. Fabricio Faustino de Proença
Oficial Interino
(43) 3534 - 1568
SANTO ANTÔNIO DA PLATINA - PR

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash c3d3e656-fd22-4122-e834-805d6f5d1f95

Esse documento foi assinado digitalmente por FABRICIO FAUSTINO DE PROENCA:04412927989 - 22/06/2021 10:14

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Documentação

MATRÍCULA Nº 11.950 f. 01 verso
Oficial Bel. Fabrício Faustino de Proença
Escrevente Substituto

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

lavrada a 21 de novembro de 2019, às fls. 117/120 do livro nº 455, nas notas do Tabelião José Arthur Ritti, desta cidade, **a fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel acima descrito, objeto da Matrícula nº 11.950**, foi adquirido por **NILZA APARECIDA FREIRE**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 17.467.977-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 112.564.628-45, residente e domiciliada na Avenida Sapopemba, nº 14398, Jardim Vera Cruz, na cidade de São Paulo-SP, por compra feita a **ARCILIO CARREIRA**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da cédula de identidade rg n. 110142020-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 954.217.428-49, residente e domiciliado na Avenida Sapopemba, nº 14398, Jardim Vera Cruz, na cidade de São Paulo-SP, pelo preço de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), sem condições. I – *Foram apresentados os seguintes documentos*: DAM – Documento de Arrecadação Municipal nº 10001465/2019 no valor de R$ 1.803,10, referente a 2% sobre a importância de R$ 90.155,00 (noventa mil, cento e cinquenta e cinco reais), alusivo ao ITBI – Imposto s/Transmissão de Bens Imóveis, devidamente quitado pela Caixa Econômica Federal, em 23/12/2019. II – *Foram apresentados os seguintes documentos ao Tabelião, quando da lavratura da escritura, os quais constam no título*: Certidão Narrativa nº 10367/2019, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União nº 6084.60A2.0429.14D2, emitida eletronicamente via internet pela Secretaria da Receita Federal; Certidão Negativa de Débitos de tributos estaduais nº 020332463-07, emitida eletronicamente via internet pela Secretaria de Estado da Fazenda; Certidão Negativa de Débitos trabalhistas nº 178108764/2019, expedida em 29/07/2019, válida até 24/01/2020, emitida eletronicamente via internet pelo Tribunal Superior do Trabalho; guia de recolhimento do Funrejus nº 14000000005263186-4, no valor de R$ 140,00, devidamente quitada pela Caixa Econômica Federal, em 21/11/2019. Foi efetuada a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, conforme relação adiante descrita: CPF nº 954.217.428-49; Resultado: Negativo; Data da consulta: 08/01/2020; Horário da Consulta: 13:11:34; Código HASH: ba9b25d03896a4e49a26502708eac7481130f9df. CPF nº 112.564.628-45; Resultado: Negativo; Data da consulta: 08/01/2020; Horário da Consulta: 13:11:34; Código HASH: 4924a9f411c3df204205c8f07e53ec86ef33e37c. Dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital, nos termos do Art. 14, caput, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Fica arquivada neste Ofício sob nº 81969, uma cópia da documentação apresentada. O referido é verdade e dou fé. Santo Antônio da Platina, 08 de janeiro de 2020. O ESCREVENTE SUBSTITUTO _____ (Bel. Fabrício Faustino de Proença).

FUNARPEN
TJPR

1B10945CEAA000000032952I6

OBSERVAÇÕES:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial: HOMERO DOS SANTOS GIOVANNETTI
COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
ESTADO DO PARANÁ

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash c3d3d6f5-fd22-4122-e834-806d65df9f5

Esse documento foi assinado digitalmente por FABRICIO FAUSTINO DE PROENCA 04412927969 - 22/06/2021 10:14

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Bel. Fabrício Faustino de Proença
Oficial Interino
(43) 3534 - 1558
SANTO ANTÔNIO DA PLATINA - PR

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Rio Branco, 475 – (43) 3534-1558
AUTENTICAÇÃO
Confere com o documento original arquivado. Dou fé.
Santo Antônio da Platina – Paraná
22 de junho de 2021
Bel. Fabrício Faustino de Proença – Oficial Interino

Documentação

Prefeitura Municipal de

Santo Antônio da Platina - PR

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 1432 / 2021

Requerente...: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
Proprietário: NIZZA APARECIDA FREIRE
CNPJ/CPF.....: 112.164.628-45
Cadastro.....: 10302/00360010 Lote: 0008 Quadra:000H Matrícula CRI: 11950
Endereço.....: - R. MATHILDE A. DE OLIVEIRA, - 151
Bairro.....: VILA CLARO
Condomínio...: não

Fração em m2.....: 481,00

Área do Terreno.....: 481
Área da Unidade.....: 102
Área total Construída: 102

Certifico que o Valor Venal do imóvel acima mencionado, de acordo com o decreto 448/2020 de 25/11/2020, é o seguinte:

Valor Venal do Terreno...: 129.870,00
Valor Venal da Construção: 215.670,00
Valor Venal total.....: 345.540,00

O Valor Venal do imóvel refere-se apenas a unidade específica ou fração de condomínio.

ATENÇÃO: QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO

Data de Validade da Certidão: 09/11/2021

A presente certidão vai para todos os fins legais.

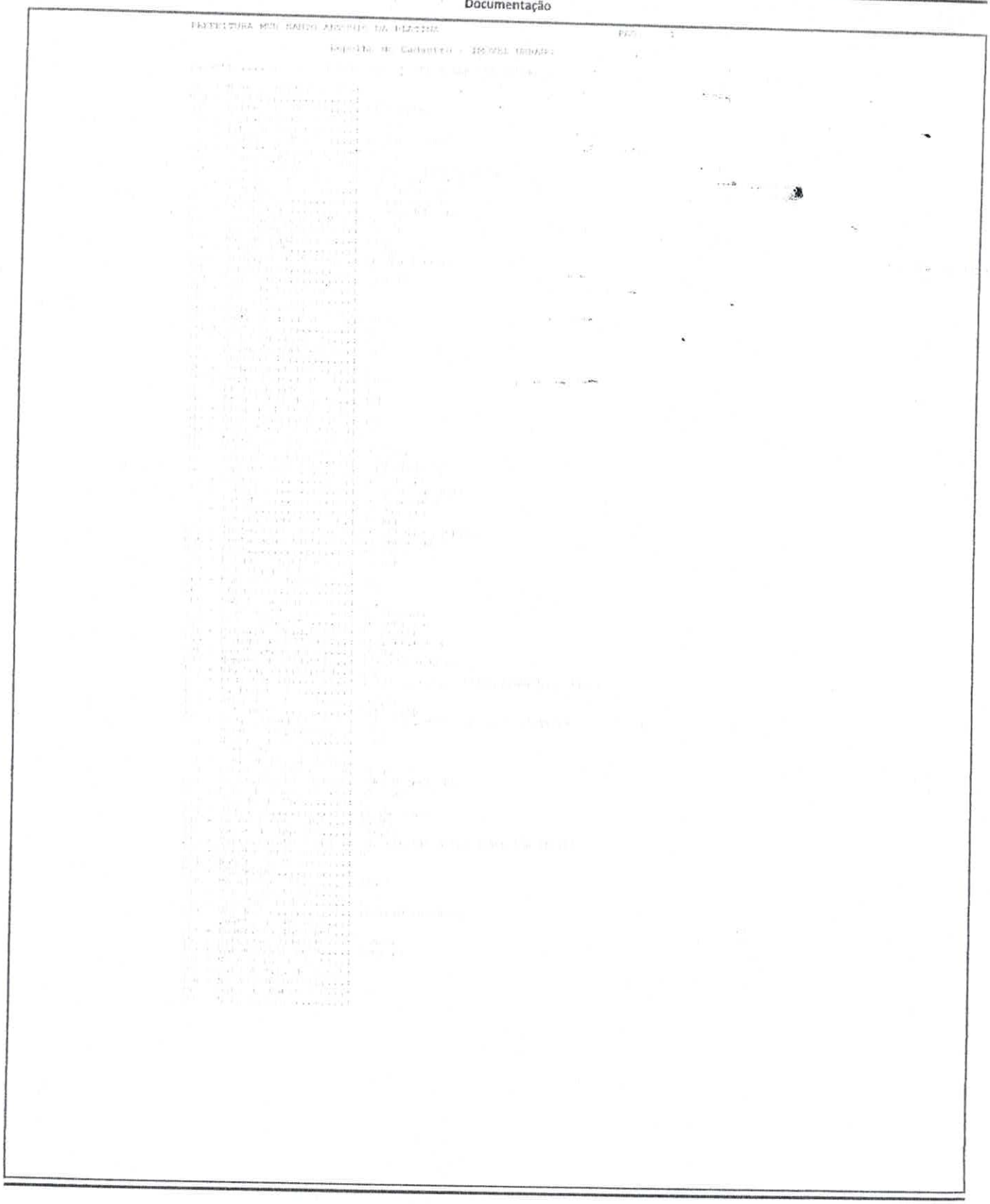
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / ESTADO DO PARANÁ / PAÇO MUNICIPAL DR. ALICIO DIAS DE OLIVEIRA REIS, aos 09 de Setembro de 2021.

GENILDO JOSÉ LUIZ SIQUEIRA

Documentação

Prefeitura Municipal de
Santo Antônio da Platina - PR

Documentação



Documentação

CUB-PR NORTE DESONERADO- CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO

Projetos-padrão Residenciais - R$/m²
Mês de referência: Agosto/2021
Calendário de coleta: 01/08/2021 a 25/08/2021

PADRÃO BAIXO		
R-1	1930,23	7,47%
PP-4	1839,58	7,86%
R-8	1786,41	8,82%
PIS	1362,37	12,03%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2316,06	8,36%
PP-4	2261,27	7,50%
R-8	**2013,03**	**9,18%**
R-16	1946,73	8,24%

PADRÃO ALTO		
R-1	2870,60	10,09%
R-8	2433,73	10,48%
R-16	2575,67	9,25%

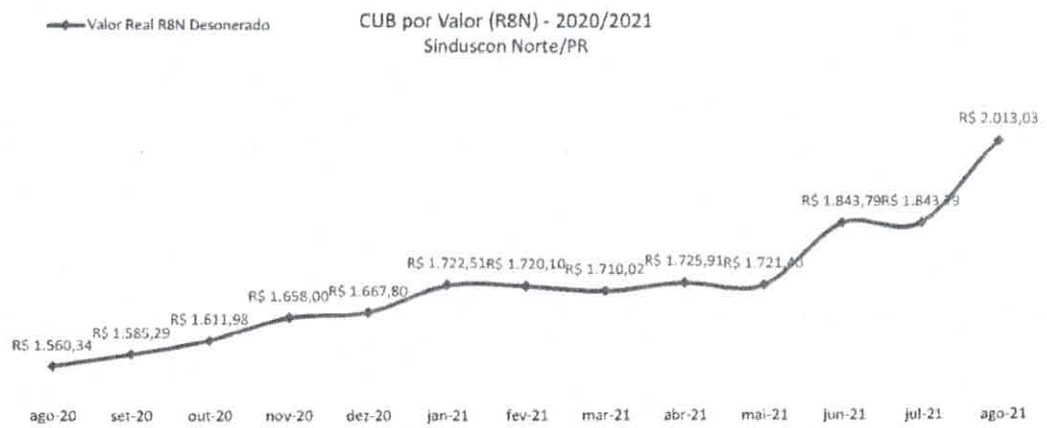
No formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, sumurramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; outros serviços (que devem ser discriminados no anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartorais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural; projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Custo (R$/m²)							Participação (%)					
Projeto	Mão de Obra	M.O.+ E.S.	Material	Desp Adm.	Equip.	Total	Mão de Obra	Encargos Sociais	M.O.+ E.S.	Material	Desp. Adm	Equip.
R1B	306,34	906,75	933,50	87,85	2,13	1930,23	15,87	31,11	46,98	48,36	4,55	0,11
R1N	420,57	1244,90	988,53	82,48	0,15	2316,06	18,16	35,59	53,75	42,68	3,56	0,01
R1A	456,33	1350,73	1441,71	77,98	0,18	2870,60	15,90	31,16	47,05	50,22	2,72	0,01
PP4B	257,12	761,06	1053,10	23,36	2,06	1839,58	13,98	27,39	41,37	57,25	1,27	0,11
PP4N	372,01	1101,15	1061,19	98,91	0,03	2261,27	16,45	32,24	48,70	46,93	4,37	0,00
R8B	241,78	715,67	1047,56	21,02	2,16	1786,41	13,53	26,53	40,06	58,64	1,18	0,12
R8N	**334,10**	**988,92**	**975,58**	**45,63**	**2,89**	**2013,03**	**16,60**	**32,53**	**49,13**	**48,46**	**2,27**	**0,14**
R8A	353,44	1046,17	1331,02	53,81	2,73	2433,73	14,52	28,46	42,99	54,69	2,21	0,11
R16N	321,23	950,85	955,36	37,76	2,76	1946,73	16,50	32,34	48,84	49,08	1,94	0,14
R16A	397,01	1175,16	1349,84	46,53	4,14	2575,67	15,41	30,21	45,63	52,41	1,81	0,16
PIS	208,74	617,86	721,65	21,79	1,08	1362,37	15,32	30,03	45,35	52,97	1,60	0,08

Representativo (R8N)	Agosto/2021 R$	Participação %	julho/2021 R$	Participação %	Variação %
Mão-de-obra	988,92	49,13	906,35	49,16	9,11
Material	975,58	48,46	877,75	47,61	11,15
Desp. administrativas	45,63	2,27	56,54	3,07	-19,29
Equipamentos	2,89	0,14	3,14	0,17	-8,00
TOTAL	**2.013,03**	**100,00**	**1.843,79**	**100,00**	**9,18**

Encargos Sociais: 196,00%

R1-B - Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto./ 2 dorm. **R1-N** - Residência unifamiliar padrão normal: 1pavto./ 3 dorm. **R1-A** - Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto./ 4 dorm. **PP4-B** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: Térreo e 3 pavtos-tipo. **PP4-N** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavtos-tipo. **R8-B** - Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo. **R8-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R8-A** - Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R16-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **R16-A** - Residência





SINDUSCON Norte

CUB-PR NORTE DESONERADO - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO

Projetos-padrão Comerciais - R$/m²
Mês de referência: Agosto/2021
Calendário de coleta: 01/08/2021 a 25/08/2021

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2369,14	8,75%
CSL-8	2080,38	10,22%
CSL-16	2781,98	9,82%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2413,98	7,98%
CSL-8	2220,38	8,97%
CSL-16	2971,99	8,91%

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação de condomínio; outros serviços (que devem ser discriminados no anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartorais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural; projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Custo (R$/m²)							Participação (%)					
Projetos	Mão de Obra	M.O.+ E.S.	Materia l	Desp. Adm.	Equip.	Total	Mão de Obra	Encargos Sociais	M.O.+ E.S.	Materia l	Desp. Adm	Equip.
CAL8N	372,47	1102,50	1200,62	61,14	4,88	2.369,14	15,72	30,81	46,54	50,68	2,58	0,21
CAL8A	359,90	1065,31	1297,69	48,27	2,72	2.413,98	15,19	28,94	44,13	53,76	2,00	0,11
CSL8N	336,21	995,17	1036,19	48,27	0,75	2.080,38	14,19	33,65	47,84	49,81	2,32	0,04
CSL8A	345,62	1023,05	1149,01	48,27	0,05	2.220,38	14,59	31,49	46,08	51,75	2,17	0,00
CSL16N	447,73	1325,28	1402,46	54,14	0,10	2.781,98	18,90	28,74	47,64	50,41	1,95	0,00
CSL16A	460,49	1363,05	1553,69	54,14	1,11	2.971,99	19,44	26,43	45,86	52,28	1,82	0,04

	Custo Detalhado	Agosto/2021 R$	Participacao %	julho/2021 R$	Participação %	Variação %
Salas e Lojas (CSL8N)	Mão-de-obra	995,17	47,84	912,08	48,32	9,11
	Material	1036,19	49,81	912,27	48,33	13,58
	Desp. Administrativas	48,27	2,32	59,81	3,17	-19,29
	Equipamentos	0,75	0,04	3,37	0,18	-77,78
	TOTAL	**2.080,38**	**100,00**	**1.887,52**	**100,00**	**10,22**
Andares Livre (CAL8N)	Mão-de-obra	1102,50	46,54	1010,44	46,38	9,11
	Material	1200,62	50,68	1087,03	49,90	10,45
	Desp. Administrativas	61,14	2,58	75,75	3,48	-19,29
	Equipamentos	4,88	0,21	5,31	0,24	-8,00
	TOTAL	**2.369,14**	**100,00**	**2.178,54**	**100,00**	**8,75**

Encargos Sociais: 196,00%

R1-B - Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto./ 2 dorm. **R1-N** - Residência unifamiliar padrão normal: 1pavto./ 3 dorm. **R1-A** - Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto./ 4 dorm. **PP4-B** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: Térreo e 3 pavtos-tipo. **PP4-N** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavtos-tipo. **R8-B** - Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo. **R8-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R8-A** - Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R16-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **R16-A** - Residência



SINDUSCON

CUB-PR NORTE DESONERADO - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO

Projetos-padrão Residência Popular e Galpão Industrial - R$/m²

Mês de referência: Agosto/2021

Calendário de coleta: 01/08/2021 a 25/08/2021

RP1Q	R$/m²	VARIAÇÃO
	2002,21	10,99%

GI	R$/m²	VARIAÇÃO
	1200,19	15,37%

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterrâneos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento do lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; outros serviços (que devem ser discriminados no anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural; projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos	Custo (R$/m²)						Participação (%)					
	Mão de Obra	M.O.+ E.S.	Material	Desp. Adm.	Equip.	Total	Mão de Obra	Encargos Sociais	M.O.+ E.S.	Material	Desp. Adm.	Equip.
RP1Q	400,88	1186,59	812,91	0,00	2,71	2.002,21	20,02	39,24	59,26	40,60	0,00	0,14
GI	187,03	553,62	645,44	0,00	1,14	1.200,19	15,58	30,54	46,13	53,78	0,00	0,10

Custo Detalhado		Agosto/2021 R$	Participação %	julho/2021 R$	Participação %	Variação %
Residência Popular (RP1Q)	Mão-de-obra	1186,59	59,26	1087,51	60,28	9,11
	Material	812,91	40,60	713,53	39,55	13,93
	Desp. Administrativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Equipamentos	2,71	0,14	2,95	0,16	-8,00
	TOTAL	**2.002,21**	**100,00**	**1.803,99**	**100,00**	**10,99**
Galpão Industrial (GI)	Mão-de-obra	553,62	59,26	507,39	48,77	9,11
	Material	645,44	40,60	531,65	51,11	21,40
	Desp. Administrativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Equipamentos	1,14	0,14	1,24	0,12	-8,00
	TOTAL	**1.200,19**	**100,00**	**1.040,28**	**100,00**	**15,37**

Encargos Sociais: 196,00%

R1-B - Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto./ 2 dorm. **R1-N** - Residência unifamiliar padrão normal: 1pavto./ 3 dorm. **R1-A** - Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto./ 4 dorm. **PP4-B** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: Terreo e 3 pavtos-tipo. **PP4-N** - Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavtos-tipo. **R8-B** - Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo. **R8-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R8-A** - Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 8 pavtos-tipo. **R16-N** - Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **R16-A** - Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **PIS** - Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavtos-

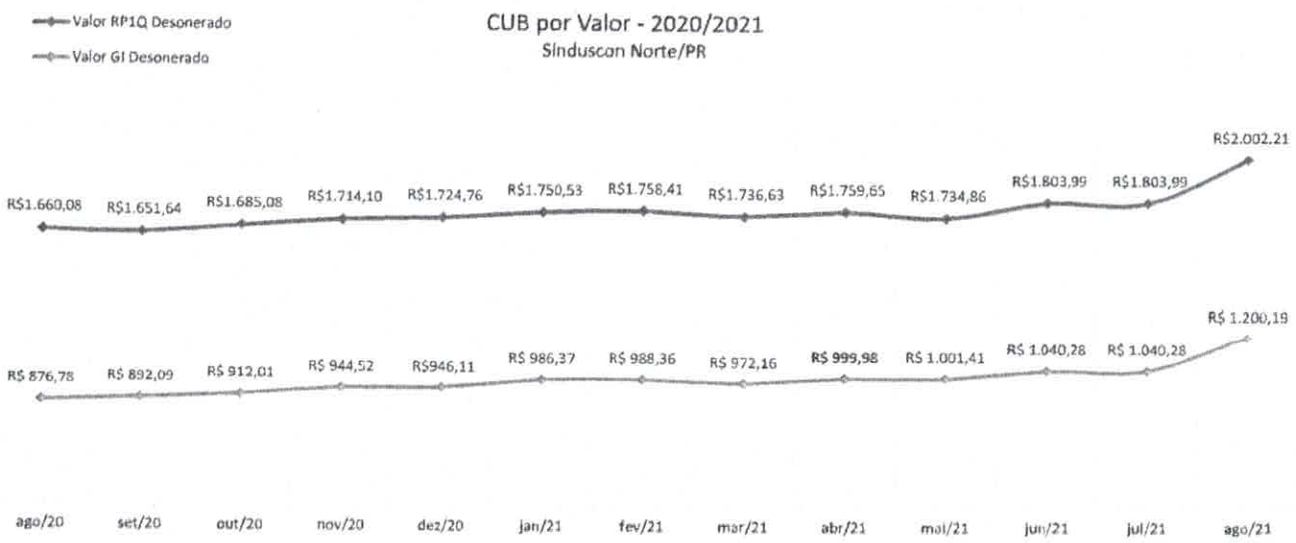


Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

FLS. 96

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

DESPACHO

1. Ciente;
2. Consoante ao despacho do Sr. Prefeito Municipal datado de 23/08/2021, encaminho ao Procuradoria Jurídica Municipal para trâmite.

DMAU, em 21/09/2021.

DANIEL VIDAL DA SILVA
Diretor do Dep. Municipal de Arquitetura e Urbanismo

Ref.: Protocolo nº 9954/2021, de 24/06/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA-PR
PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL

DESPACHO

1. Ciente.

2. Em atenção ao item 2 do despacho do Sr. Prefeito Municipal, datado de 23/08/2021, encaminho o Projeto de Lei nº 33/2021 para deliberação.

3. Ao Prefeito Municipal.

P.J.M., em 27 de setembro de 2021.

Ana Carolina Botarelli de Abreu
OAB/PR 48.575 – Decreto nº 30/2015
Diretora da Procuradoria Jurídica Municipal

Ref. 2021/6/9954, de 24/06/2021.