



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI

Procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação do bem a ser recebido pelo Município de Toledo.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação do bem a ser recebido pelo Município de Toledo.

Art. 2º - Fica desafetado de bem de uso especial para bem de uso dominical o lote urbano nº 150 da quadra nº 12, com área de 607,58m² (seiscentos e sete metros e cinquenta e oito decímetros quadrados), oriundo da chácara nº 16.C.2, da Subdivisão dos lotes rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, nesta cidade de Toledo, Matrícula nº 54.931 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, possuindo as seguintes confrontações:

I - ao Norte, limita-se com a Rua Carlos Barbosa, numa extensão de 15,46 metros;

II - a Leste, com o lote urbano nº 165, numa extensão de 39,30 metros;

III - ao Sul, com o lote urbano nº 290, numa extensão de 15,46 metros;

e
IV - a Oeste, limita-se com a Chácara nº 16.C.1, numa extensão de 39,30 metros.

Art. 3º - Fica, também, o Município de Toledo autorizado a proceder à permuta do bem descrito no artigo 2º desta Lei pelo lote urbano nº 262 da quadra nº 280, com área de 361,12m² (trezentos e sessenta e um metros e doze decímetros quadrados), situado no Loteamento Bonetti, nesta cidade, Matrícula nº 69.038 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, possuindo as seguintes confrontações:

I - ao Norte, com o lote urbano nº 248, na extensão de 24,15 metros;

II - a Leste, com a Rua São João, na extensão de 14,94 metros;

III - ao Sul, com o lote urbano nº 276, na extensão de 24,20 metros;

e

IV - a Oeste, com o lote urbano nº 210, na extensão de 14,94 metros.

Parágrafo único - Caberá ao proprietário do imóvel descrito no *caput* deste artigo pagar ao Município de Toledo, por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta, o valor de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais), referente à diferença de avaliação das áreas permutadas.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

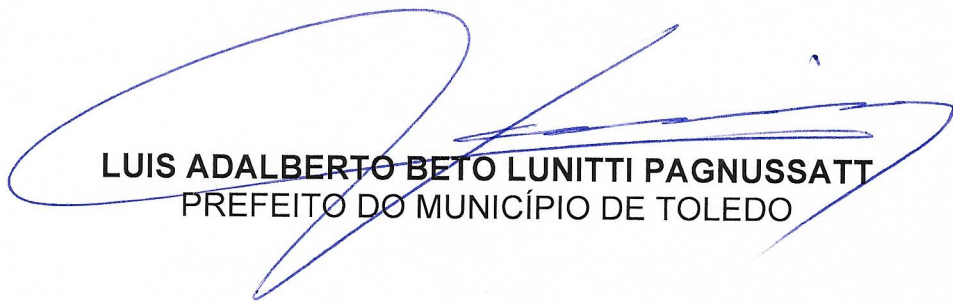
Art. 4º - Fica, também, procedida à afetação como bem de uso especial do lote urbano nº 262 da quadra nº 280, com área de 361,12m² (trezentos e sessenta e um metros e doze decímetros quadrados), situado no Loteamento Bonetti, nesta cidade, Matrícula nº 69.038 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, descrito no *caput* do artigo 3º, que, em decorrência da permuta nele referida, passará a integrar o patrimônio público municipal.

Parágrafo único - O imóvel de que trata o *caput* deste artigo destinar-se-á à instalação de equipamentos e serviços públicos do Município.

Art. 5º - Aplica-se à transmissão dos imóveis por força da permuta autorizada por esta Lei, o disposto no inciso VIII do artigo 67 da Lei nº 1.931/2006 (Código Tributário Municipal).

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 8 de fevereiro de 2024.



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

MENSAGEM Nº 8, de 8 de fevereiro de 2024

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:**

O Município de Toledo é proprietário do lote urbano nº 150 da quadra nº 12, com área de 607,58m² (seiscentos e sete metros e cinquenta e oito decímetros quadrados), oriundo da chácara nº 16.C.2, da Subdivisão dos lotes rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, Matrícula nº 54.931 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, destinado a uso institucional.

Tal imóvel, com frente para a Rua Carlos Barbosa, situa-se entre duas edificações (barracões), não sendo adequado para a instalação de qualquer equipamento público.

Por outro lado, conforme incluso Requerimento nº 53796/2022, o senhor Valdecir Teodoro dos Santos, ex-proprietário da Chácara cujo desmembramento originou a doação do terreno antes mencionado ao Município, possui interesse na aquisição daquele imóvel, mediante permuta, para a implantação também de um barracão, já que a via pública em questão é caracterizada como Zona de Comércio e Serviços.

O imóvel por ele ofertado em permuta é o lote urbano nº 262 da quadra nº 280, com área de 361,12m² (trezentos e sessenta e um metros e doze decímetros quadrados), situado no Loteamento Bonetti, nesta cidade, Matrícula nº 69.038 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca.

O Município analisou e considerou viável a proposta de permuta do lote nº 150 pelo lote nº 262, uma vez que este último poderá ser destinado pelo Executivo Municipal para a implantação de equipamento público para o atendimento da população da região do Loteamento Bonetti, bairro Jardim Gisela, juntamente com outros terrenos institucionais ainda disponíveis nas proximidades, enquanto que o lote nº 150, conforme já dito, pelas suas dimensões e localização, não é adequado para tanto.

Enfatize-se, também, que, na região em que se localiza o bem público a ser dado em permuta, o Município dispõe de diversos outros imóveis afetados como especiais (institucionais) que, sendo necessário, poderão ser utilizados para tal finalidade (mapa anexo).

De acordo com os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica nºs 53 e 54/2023, elaborados pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, o terreno pertencente ao Município - lote urbano nº 150 da quadra nº 12 - foi avaliado em R\$ 623.500,00, enquanto que o de propriedade de Valdecir Teodoro dos Santos - lote urbano nº 262 da quadra nº 280 do Loteamento Bonetti - foi avaliado em R\$ 348.200,00. A diferença de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais), em sendo autorizada a permuta, será paga pelo Sr. Valdecir Teodoro dos Santos ao Município por ocasião da assinatura da respectiva Escritura Pública.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Cumpre destacar que o Ministério Público do Estado do Paraná, conforme documento que integra o Ofício nº 125/2024-3PJ, expedido no Procedimento Administrativo nº MPPR-0148.23.001582-5, da 3ª Promotoria de Justiça desta Comarca (cópia anexa), manifestou-se favoravelmente à proposta, nos seguintes termos, condicionando, todavia, a efetivação da permuta à previa autorização legislativa e à afetação da área a ser recebida pelo Poder Público:

*“4. Nesta senda, o Ministério Público não vislumbra motivos impeditivos para formalizar a pretendida permuta, vez que seu propósito atende ao interesse público, **havendo observância à Recomendação Administrativa nº 01/2008 do Ministério Público da Comarca de Toledo**, que exigiu dos órgãos públicos a necessidade de estrita observância da Lei Federal nº 6.799/79 [6.766/79] no que tange à destinação de áreas institucionais para instalação de equipamentos urbanos (art. 4º, caput) e consecução de fins comunitários (espaços livres e áreas verdes), constituindo-se, nos termos dos artigos 17 e 22 da Lei 6.766/79, bens de uso comum do povo.”*

De tal forma, a inclusa proposição prevê a desafetação do imóvel a ser transferido pelo Município ao Sr. Valdecir Teodoro dos Santos, ao mesmo tempo em que prevê a afetação do terreno a ser recebido pelo Município na permuta como bem de uso especial.

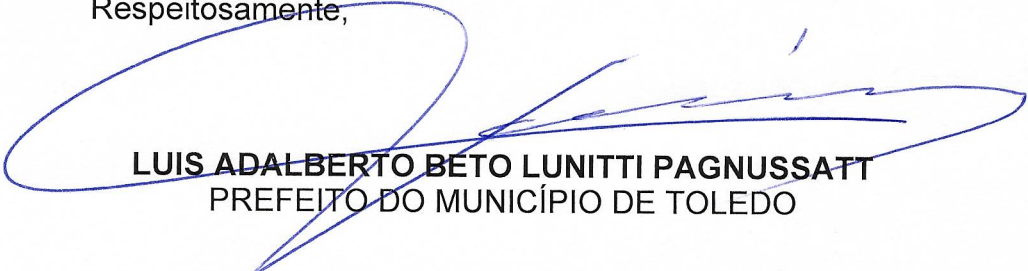
Sendo assim, estarão atendidas as condições estabelecidas pelo Ministério Público em sua manifestação, de maneira a possibilitar a permuta em questão, que atenderá sobremaneira o interesse público.

Diante do relatado e por considerarmos viável a realização da permuta das áreas, com torna da diferença em favor do Município, submetemos à análise dessa Casa o incluso Projeto de Lei que **“procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação do bem a ser recebido pelo Município de Toledo”**.

Tendo em vista o disposto no inciso VIII do artigo 67 da Lei nº 1.931/2006 (Código Tributário Municipal) e por realizar-se a permuta em questão no interesse do Município, a transmissão do imóvel ao particular, por força da referida permuta, será isenta do ITBI.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras, desde logo, os servidores da Secretaria do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais da Secretaria da Administração do Município para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

Respeitosamente,



LUIS ADALBERTO BÉTO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
DUDU BARBOSA
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo - Paraná



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS Nº 11/2024

Toledo, 06 de fevereiro de 2024.

À

Procuradoria Geral do Município de Toledo

Solicitamos a elaboração de projeto de Lei para fins de permuta de imóvel pertencente a terceiro conforme abaixo:

a) Considerando o pedido protocolizado sob nº 53.796, de 22 de novembro de 2022, do requerente Valdecir Teodoro dos Santos, que propõem permuta do imóvel de sua propriedade, área de 361,12m², Lote Urbano nº 262 da Quadra nº 280, Loteamento Bonetti, localizado no Jardim Gisela, objeto da matrícula nº 69.038, do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, Cadastro Municipal nº 63.175; avaliado em **R\$ 348.200,00 (Trezentos e quarenta e oito mil e duzentos reais)** conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do Município de Toledo Nº 54/2023, de 08/12/2023;

b) Considerando que, por outro lado o imóvel solicitado para permuta, pertencente ao Município, trata-se do **lote urbano nº 150 – uso institucional – da quadra nº 12, oriundo da Chácara nº 16.C.2**, da subdivisão dos Lotes Rurais nº 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, com área de 607,58m², objeto da matrícula nº 54.931, do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, Cadastro Municipal nº 46.716, avaliado em **R\$ 623.500,00 (Seiscentos e vinte e três mil e quinhentos reais)**, conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Nº 53/2023, de 08/12/2023;

Considerando que o imóvel solicitado para permuta foi incorporado ao patrimônio do Município através de doação, no ano de 2010, quando do parcelamento da Chácara 16.C.2 cumprindo a legislação de parcelamento de solo urbano vigente à época; e ainda que a Chácara nº 16.C.2, predecessora do lote nº 150, quadra nº 12, era de propriedade do requerente da presente permuta, que possui interesse no imóvel para desenvolvimento de atividades ligadas ao desenvolvimento tecnológico e industrial;

PAÇO MUNICIPAL "ALCIDES DONIN"

Rua Raimundo Leonardi, 1586 – CEP 85900-110 – Toledo – PR – (45) 3055-8800

www.toledo.pr.gov.br

toledo@toledo.pr.gov.br



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais

Considerando também que o referido imóvel se encontra ocioso e sem destinação para implantação de equipamentos públicos devido a sua localização entre barracões/edificações destinadas à indústria e serviços, o que dificulta a implantação de tais equipamentos;

Considerando que o Lote ofertado para permuta, o lote urbano nº 262, quadra nº 280, Loteamento Bonetti, fica próximo a outras áreas institucionais, facilitando sua utilização para próximas permutas;

Considerando que, no entorno do Lote nº 150, Quadra nº 12, há vários outros lotes institucionais disponíveis para o executivo municipal instalar equipamentos públicos necessários para atender a população local, e ainda conta com equipamentos que já atendem a comunidade em geral, como o Parque Linear da Sanga Panambi, Procon, Justiça do Trabalho, Praça Moacir Micheletto;

Considerando que a diferença entre os valores apurados pelos pareceres, no total de **R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais)**, será recolhida pelo proponente aos cofres públicos do Município;

Considerando a manifestação favorável do Ministério Público do Estado do Paraná, conforme Procedimento Administrativo nº 0148.23.001582-5, Ofício nº 125/2024 – 3PJ de 02 de fevereiro de 2024;

Dessa forma, reiteramos o pedido de elaboração de Projeto de Lei que procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação do bem a ser recebido pelo Município de Toledo.

Anexos em T:\ARLETE-PATRIMONIO\Permuta Valdecir Teodoro dos Santos.

Atenciosamente,

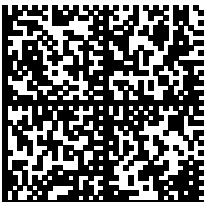
José Aparecido Polido

Diretor do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais



Documento: 4225/2024 - 11 - Assessoria Juridica - Projeto de Lei Permuta Valdecir Teodor dos Santos.pdf
Data: 07/02/2024 14:11:17

Assinatura avançada realizada por: JOSÉ APARECIDO POLIDO em 07/02/2024 14:25:47.



A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<http://equiplanoweb.toledo.pr.gov.br/tramitacaoProcesso/#!/consulta-anexo-assinado/entidade/136> com
o código 6bd91bc2-3005-41ee-8f82-8ab492cdd841

53796122-
2211122
André

REQUERIMENTO

Toledo, 17 de novembro de 2022.

Excelentíssimo Senhor,
LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
Prefeito do Município de Toledo.

VALDECIR TEODORO DOS SANTOS, brasileiro, casado, empresário, portador da RG nº4.062.894-0 SSP-PR e inscrito no CPF nº366.299.011-34, residente e domiciliado na Rua Carlos Barbosa, Vila Industrial, vem mui respeitosamente perante vossa senhoria requer **RECONSIDERAÇÃO** ao pedido de **PERMUTA** de imóveis pelas razões que segue:

Em data de 12/09/2022 através do PROTOCOLO nº41880/2022 solicitei junto ao Município de Toledo um pedido de permuta de imóveis, onde eu como proprietário do imóvel denominado Lote Urbano nº262 da Quadra nº250 com área de 361,12m² do Loteamento Bonetti, objeto da matrícula nº69.038 do 1º Serviço de Registro de Imóveis localizado na Rua São João, próximo do imóvel institucional pertencente ao Patrimônio Público desta Municipalidade.

A minha proposta era de permutar o imóvel descrito acima com o imóvel pertencente ao Município de Toledo ora denominado de Lote Urbano nº150 da Quadra nº12 (Uso Institucional) com área de 607,58m², situado na Rua Carlos Barbosa, objeto da matrícula nº54.931 do 1º Registro de Imóveis, sendo que o mesmo foi transferido para o Município de Toledo no ano de 2010, sendo o mesmo objeto do desmembramento da Chácara nº16.C.2 que era de minha propriedade, onde para cumprir a legislação de parcelamento de solo, tive que doar em cumprimento aos 10% de área institucional obrigatório na época.

A justificativa apresentada por mim para a proposta de permuta é de que o imóvel pertencente ao Município se encontra em desuso, servindo apenas para uso de terceiros que possuem barracões em torno e se utiliza de forma indevida.

Tenho interesse neste imóvel, pois pretendo dar uso ao mesmo com a construções de barracões para abrigar empresas que queiram se instalar naquela região, pois a Rua Carlos Barbosa é caracterizada como zona de comércio e serviços e

na região onde se encontra o referido imóvel existe já consolidado vários barracões, restando apenas este imóvel.

Sou sabedor dos valores referentes aos imóveis apresentados, e tenho clareza até pelas áreas (m²) de ambos e ainda pela valorização imobiliária das regiões que o imóvel pertencente ao Município de Toledo apresenta um valor maior, e que certamente a diferença dos valores apresentados, seja paga por este requerente ao Município para que não haja prejuízo ao erário público.

Pois bem, o protocolo foi encaminhado ao Departamento de Patrimônio, onde houve o manifesto daquele Diretor mostrando não haver interesse na solicitada permuta.

Mesmo assim, volto a insistir no processo de permuta, pois em conversa verbal com a Vossa Senhoria, onde relatei o ocorrido do protocolo outrora, fui aconselhado pelo senhor a reiterar o pedido e solicitar reconsideração no indeferimento apresentado naquele protocolo e informar ainda que os documentos dos imóveis envolvidos no pedido, encontram-se acostados naquele requerimento.

Certo que este pleito será atendido, fico à disposição para qualquer eventual esclarecimento quanto às informações acima prestadas.

Respeitosamente,



VALDECIR TEODORO DOS SANTOS

CPF:366.299.011-34

(45) 99900-0044

AO DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO PARA ANÁLISE DE RECONSIDERAÇÃO. EM DATA PASSADA ESTIVE VISITANDO LOCALS EM FATO O TERRENO DA RUA CARLOS BARBOSA COMERCIAIS/INDUSTRIAS, INVIABILIZANDO INVESTIMENTOS POR PARTE DO MUNICÍPIO. SETA FEITO VERIFICAÇÃO LEGAL DA POSSIBILIDADE DE PRODUÇÃO DE PERMUTA.

Luis Adalberto Beto Lunardi Pagnussat
Prefeito do Município de Toledo

28.11.2022.

Patrimônio:

Encaminho ao Gabinete do Planejamento, para a Comissão de Análise de

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, referente aos lotes em questão:

- Lote 150 quadra 12 - matrícula 54.933 do 1º SRI, e
- Lote 262 quadra 280 - matrícula 69.038 do 1º SRI.

01/10/2022

Arlete

Arlete Suzana D. Kerscher
Assist. em Administração Mat. 88566-1
Prefeitura Municipal de Toledo

Segue uma planilha com as propostas em valor de cota imóvel conforme solicitado.

Das citadas as seguintes e em caso de concordância pelo pronunciamento do processo, será elaborado os respectivos laudos.

Toledo, 22/12/2022

Norivaldo

Norisvaldo Penteado de Souza
Mat.: 542671

→

Português:

Ameno manifestação de concordância
da proposta de autoria de
seguinte. Encaminha para
confeção dos laudos de
análise.

30/01/2023



Arlete Suzana D. Kerscher

Assist. em Administração Mat. 88566-1

Prefeitura Municipal de Toledo

Segue o laudo de análise
nº 06 07/2023 conforme
solicitado.

Toledo, 08/02/2023



Norivaldo Penteado de Souza

Mat.: 542671

PLANILHA DE PROPOSTA PARA PERMUTA DE IMÓVEIS - PROTOCOLO 53796/2022			
IMÓVEL	M ²	VALOR DA PROPOSTA (R\$)	DIFERENÇA (R\$)
LOTE 150 (MUNICÍPIO)	607,58	R\$ 623.413,53	
LOTE 262 (BAIANO)	261,12	R\$ 348.224,40	
			R\$ 275.189,13



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Toledo, 22/12/2022

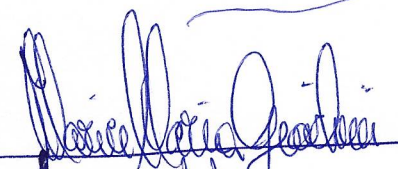
Toledo 27 janeiro 2023

Proposta de permuta

Eu, Valdeir Teodoro dos Santos, brasileiro, casado, portador do CPF nº 366.299.011-34, residente e domiciliado na cidade de Toledo, venho por meio desta manifestar a concordância da proposta de permuta do imóvel, conforme protocolo 53796/2022, e aceito fazer o pagamento do referido diferença de valores da proposta, conforme a comissão de avaliação proposta.



Valdeir Teodoro dos Santos



Maria Maria Giachini Teodoro dos Santos

Matrícula nº 54.931

Folha 1

Toledo, 14/04/2010

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 150 (cento e cinquenta), com a área de **607,58 m²** (seiscentos e sete metros e cinquenta e oito décimos quadrados), da quadra nº **12** (doze) - **USO INSTITUCIONAL**, oriundo da Chácara nº 16.C.2, da **Subdivisão dos Lotes Rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da FAZENDA BRITÂNIA**, localizado neste Município e Comarca de Toledo-PR, com as seguintes confrontações: Ao NORTE, Limita-se com a Rua Carlos Barbosa, numa extensão de 15,46 metros; Ao LESTE, Com o Lote Urbano nº 165, numa extensão de 39,30 metros; Ao SUL, Com o Lote Urbano nº 290, numa extensão de 15,46 metros; Ao OESTE, Limita-se com a Chácara nº 16.C.1, numa extensão de 39,30 metros. Benfeitorias: Não há. Cadastro Municipal: 46716. Proprietários: **VALDECIR TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.062.894-0-PR, CPF 366.299.011-34, e sua esposa **CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.672.818-1-PR, CPF 761.515.069-87, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime de Separação Obrigatória de Bens, em 20/08/2002, nos termos do Artigo 245, da Lei 6.015/73, residentes e domiciliados na Rua Mauá, nº 768, Vila Industrial, Toledo-PR. Registro Anterior: R-1/M-45.522 em 16/11/2009. Matrícula/Origem: 45.522, desta Serventia Imobiliária. Observação: O proprietário assumiu toda a responsabilidade pelas informações no que diz respeito à área, configuração de divisas, metragens, rumos e confrontações do imóvel desta matrícula. Emolumentos: 30,0 VRC = R\$ 3,15. Protocolo nº 212.170. ES. *****
Célia Ely - Escrevente e Substituta: *Célia Ely*

R.1-54.931 - Toledo-PR, 14 de abril de 2010. Protocolo nº 212.172 - **DOAÇÃO**: Conforme Escritura Pública de Doação, lavrada em 30/03/2010, às folhas nºs 008/010, do Livro nº 48, do Ofício de Notas do Município de São Pedro do Iguaçu, Comarca de Toledo-PR, os proprietários: **VALDECIR TEODORO DOS SANTOS** e sua esposa **CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS**, anteriormente qualificados, doaram o imóvel desta matrícula para: **MUNICÍPIO DE TOLEDO**, CNPJ 76.205.806/0001-88, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Raimundo Leonardi nº 1586, Toledo-PR, representado por seu Prefeito Municipal, na forma mencionada na escritura. Valor Fiscal: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Condições: As constantes na escritura. Observação: Foi feita menção na escritura sobre os documentos exigidos por lei. Documento Arquivado: Despacho nº 06/2010 emitido em 29/03/2010 pela 13ª Delegacia de Receita em Cascavel - Agência em Toledo-PR. FUNREJUS: Isento. Emolumentos: 4.312,0 VRC = R\$ 452,76. ES. *****
Célia Ely - Escrevente e Substituta: *Célia Ely*

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE TOLEDO - ESTADO DO PARANÁ

Certifico e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel de documento arquivado nesta Serventia.

Folhas: 01

Registro: 01

O referido é verdade e dou fé.

Toledo, 05 de maio de 2010. bjim.

Maiomara Pappini

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ: 77.837.102/0001-90

Mario Lopes dos Santos Filho

Oficial

Célia Ely - Lurdes T. B. Moretto

Pappini - Escreventes de O

Rua Santa Barroso, 2990 - C

CEP: 84020-020 - TOLEDO -





MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 53/2023

Lote Urbano nº150 da Quadra nº 12 com a área de 607,58m² (área institucional) oriundo da Chácara nº16.C.2, da subdivisão dos Lotes Rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Handwritten signature and initials.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais, através do Protocolo nº53796 de 22/11/2022, proceder à avaliação para fins de Permuta o Lote Urbano nº150 da Quadra nº 12 com a área de 607,58m² (área institucional) oriundo da Chácara nº16.C.2, da subdivisão dos Lotes Rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 5.194/66 que regulamentam as profissões de Engenheiros e Arquitetos, e a Resolução nº 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica com a finalidade de avaliar imóvel pertencente ao Município de Toledo a ser permutado com o imóvel de terceiros após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Imóvel: Lote Urbano nº150 da Quadra nº12, oriundo da Chácara nº16.C.2, da subdivisão dos Lotes Rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia;

3.2. Matrícula/Origem: 54.931 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo – Paraná;

3.3. Localização: Bairro Vila Industrial;

3.4. Área dos Imóveis: 607,58m² (Seiscentos e sete metros e cinquenta e oito decímetros quadrados);

3.5. Cidade: Toledo – PR;

3.6. Confrontações: As constantes nas matrículas

3.7. Proprietário: MUNICÍPIO DE TOLEDO;

3.8. Mapa de Localização (Figura 01) e Mapa do Imóvel (Figura 02).

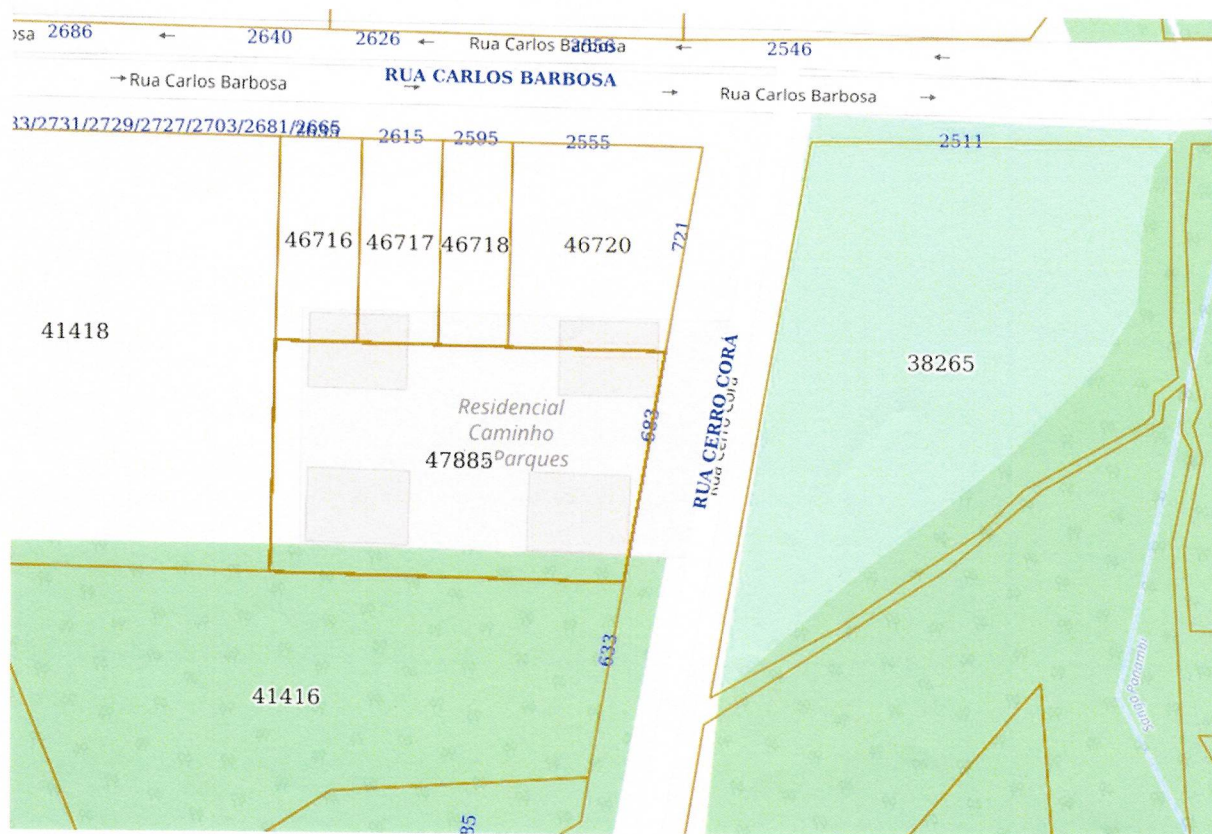
Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large '6' and a signature.



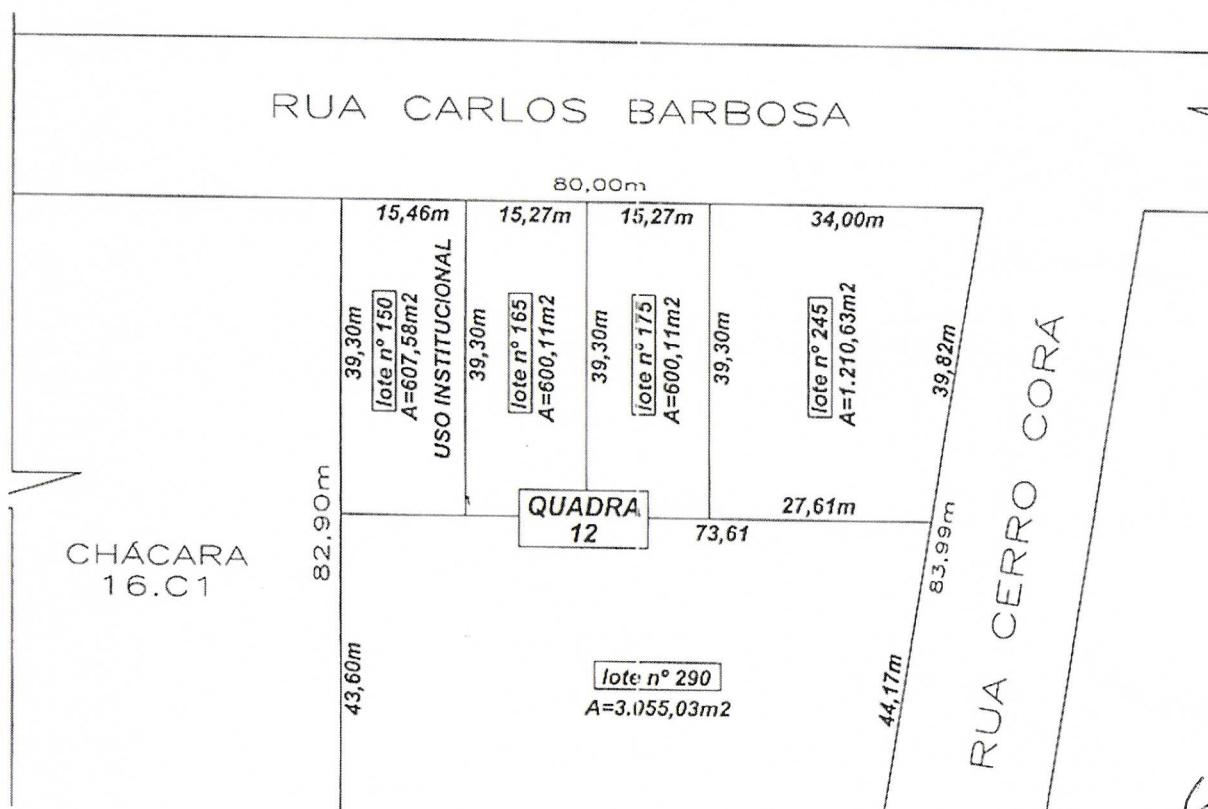
MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis



Mapa de Localização (Figura 01)



Mapa do imóvel (Figura 02)

PTAM – 06/2023 – NO
Toledo-Paraná
2023



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PARA PERMUTA

O Imóvel em questão está localizado no Bairro Vila Industrial e possui uma área de 607,58m², e será ofertado como Permuta pelo MUNICÍPIO DE TOLEDO, após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada em data de 23 de janeiro de 2023.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES PARA PERMUTA

Os valores serão calculados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2.

A pesquisa de mercado (Quadro Amostral 01) foi realizada entre os dias 23 e 24 de janeiro de 2023, e concentrou-se em imóveis ofertados com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de pesquisa de mercado.

Quadro Amostral 01 – Pesquisa de Mercado – Lote Urbano					
Amostra	Bairro	Área (m ²)	Valor de Venda	Valor por metro quadrado (R\$/m ²)	Imobiliária
1	V. Industrial	1.000,00	1.100.000,00	1.100,00	Ativa (Ref. 1802)
2	V. Industrial	596,88	507.400,00	850,08	Ativa (Ref. 6322)
3	V. Industrial	1.285,00	1.100.000,00	856,03	Aliança (Ref. 3947)
4	V. Industrial	577,50	750.000,00	1.298,70	Campos (Ref. 1096)
			Média	1.026,20	

6.1 Determinação do Valor do m²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

- MA = Total do R\$/m² das 4 amostras, dividido por 4 amostras.

- $MA = \frac{R\$ 4.104,81/m^2}{4}$

- **MA = R\$ 1.026,20/m²**

- **+20% - R\$ 1.231,44 /m² - Limite Superior**

- **-20% - R\$ 820,96 /m² - Limite Inferior**



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

6.2 Determinação do Valor do imóvel de permuta.

Valor do imóvel de permuta = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel de permuta = 607,58 m² x R\$ 1.026,20/m²

Valor do imóvel de permuta = **R\$ 623.498,59**

Valor do imóvel de permuta = R\$ 623.500,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor de mercado para o imóvel de permuta é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL DE PERMUTA:

R\$ 623.500,00

(Seiscentos e vinte e três mil, quinhentos reais)

Limite Inferior = R\$ 592.325,00

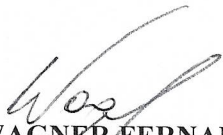
Limite Superior = R\$ 654.675,00

(Valores sem honorários de corretagem)

8. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 05 (cinco) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Toledo, 08 de Dezembro de 2023.


**WAGNER FERNANDES
QUINQUIOLO**
Portaria nº 124/2019


**WANDER DOUGLAS
PIRES DE CAMARGO**
Portaria nº 124/2019


STELLA TACIANA FACHIN
Portaria nº 124/2019


NORISVALDO PENTEADO DE SOUZA
Portaria nº 124/2019


MELINA DE SANTANA
Portaria nº 124/2019



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 54/2023

Lote Urbano nº262 da Quadra nº 280 com a área de 361,12m² do Loteamento Bonetti, localizado no Bairro Jardim Gisela neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Handwritten signature and initials.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais, através do Protocolo nº53796 de 22/11/2022, proceder à avaliação para fins de Permuta o Lote Urbano nº262 da Quadra nº 280 com a área de 361,12m² do Loteamento Bonetti, localizado no Bairro Jardim Gisela neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 5.194/66 que regulamentam as profissões de Engenheiros e Arquitetos, e a Resolução nº 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica com a finalidade de avaliar imóvel pertencente a Terceiro a ser permutado com o imóvel do Município após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Imóvel: Lote Urbano nº262 da Quadra nº280 do Loteamento Bonetti;

3.2. Matrícula/Origem: 69.038 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo – Paraná;

3.3. Localização: Bairro Jardim Gisela;

3.4. Área dos Imóveis: 361,12m² (Trezentos e sessenta e um metros e doze decímetros quadrados);

3.5. Cidade: Toledo – PR;

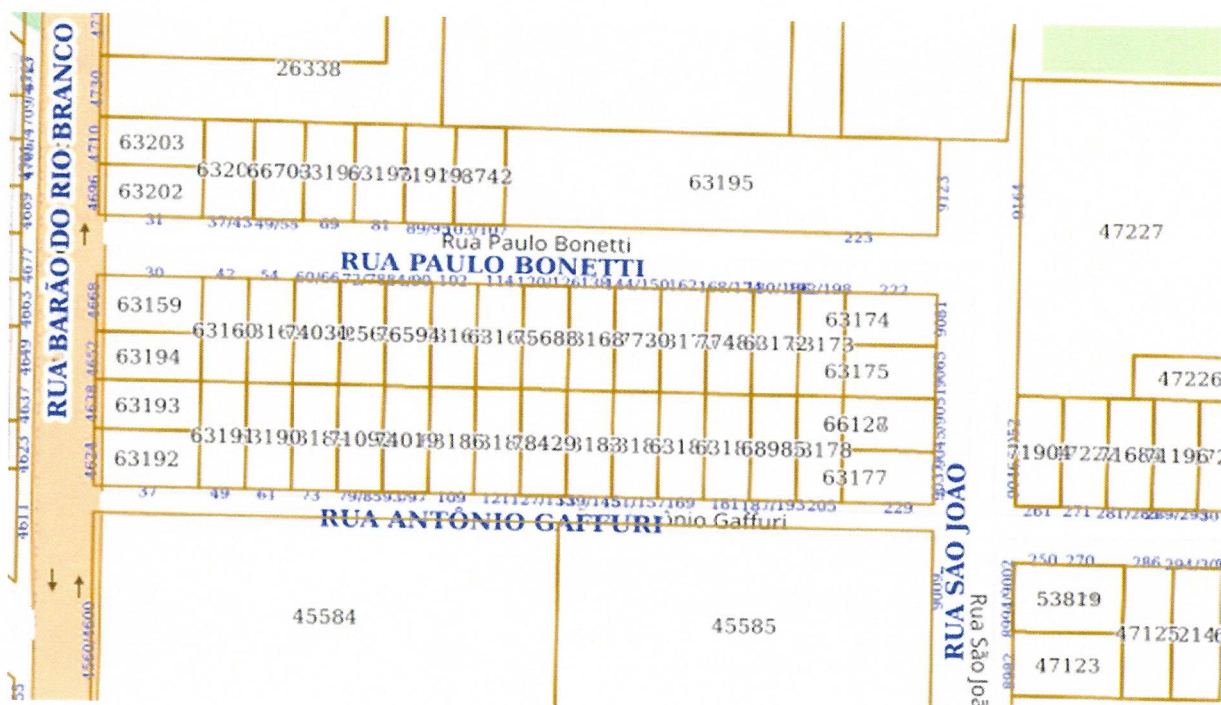
3.6. Confrontações: As constantes nas matrículas

3.7. Proprietário: VALDECIR TEODORO DOS SANTOS;

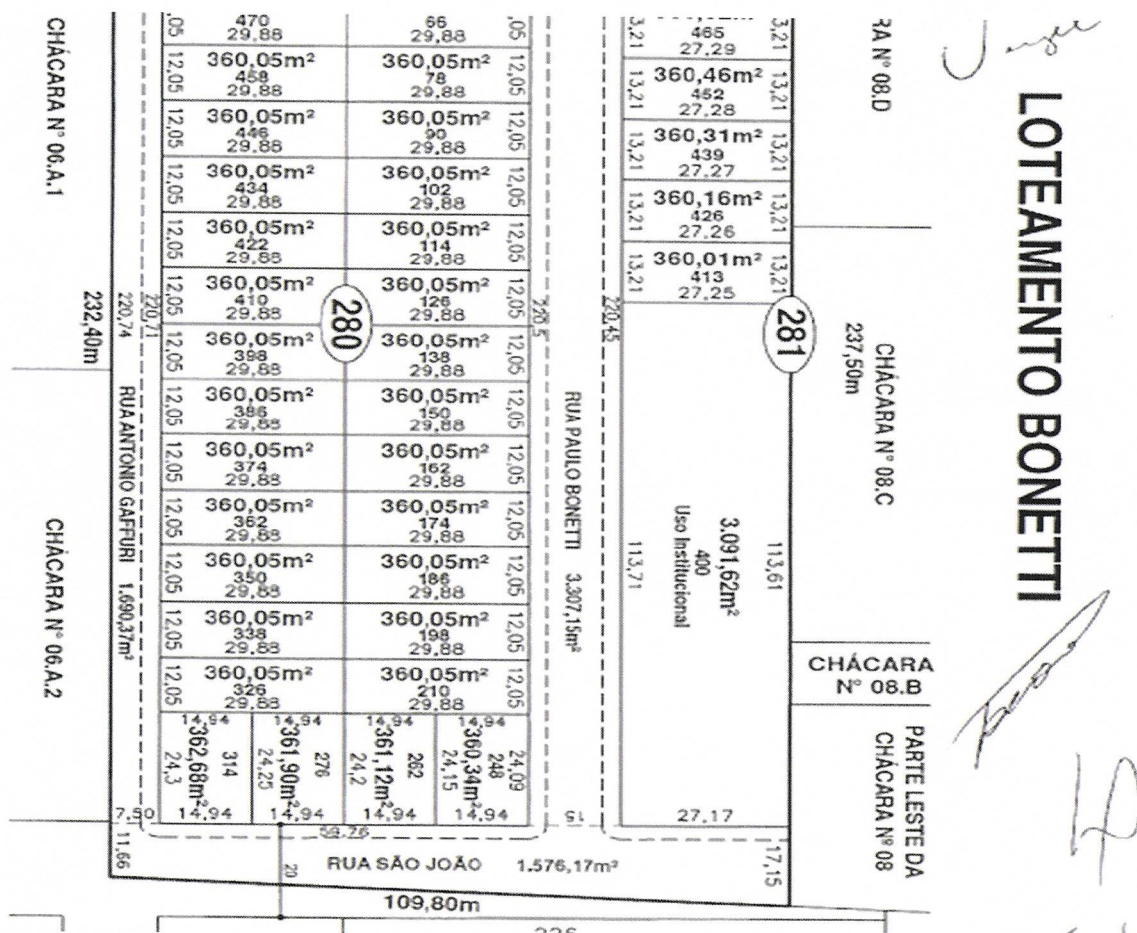
3.8. Mapa de Localização (Figura 01) e Mapa do Imóvel (Figura 02).



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis



Mapa de Localização (Figura 01)



Mapa do imóvel (Figura 02)

PTAM – 07/2023 – NO
Toledo-Paraná
2023



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PARA PERMUTA

O Imóvel em questão está localizado Loteamento Bonetti, no Bairro Jardim Gisela e possui uma área de 361,12m², e será ofertado como Permuta pelo Terceiro ao MUNICÍPIO DE TOLEDO, após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada em data de 23 de janeiro de 2023.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES PARA PERMUTA

Os valores serão calculados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2.

A pesquisa de mercado (Quadro Amostral 01) foi realizada entre os dias 23 e 24 de janeiro de 2023, e concentrou-se em imóveis ofertados com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de pesquisa de mercado.

Quadro Amostral 01 – Pesquisa de Mercado – Lote Urbano					
Amostra	Bairro	Área (m ²)	Valor de Venda	Valor por metro quadrado (R\$/m ²)	Imobiliária
1	J. Gisela	411,18	350.000,00	851,21	Petros (Ref. 2754)
2	J. Gisela	360,00	340.000,00	944,44	Zap Imóveis
3	J. Gisela	360,00	395.000,00	1.097,22	Zap Imóveis
			Média	964,29	

6.1 Determinação do Valor do m²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

- MA = Total do R\$/m² das 3 amostras, dividido por 3 amostras.
- $MA = \frac{R\$ 2.892,87/m^2}{3}$
- **MA = R\$ 964,29/m²**

• +20% - R\$ 1.157,15 /m² - Limite Superior

• -20% - R\$ 771,43 /m² - Limite Inferior



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

6.2 Determinação do Valor do imóvel de permuta.

Valor do imóvel de permuta = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel de permuta = $361,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 964,29/\text{m}^2$

Valor do imóvel de permuta = **R\$ 348.224,40**

Valor do imóvel de permuta = R\$ 348.200,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor de mercado para o imóvel de permuta é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL DE PERMUTA:

R\$ 348.200,00

(Trezentos e quarenta e oito mil e duzentos reais)

Limite Inferior = R\$ 330.790,00

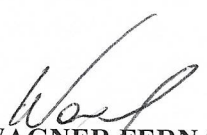
Limite Superior = R\$ 365.610,00

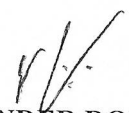
(Valores sem honorários de corretagem)

8. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 05 (cinco) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

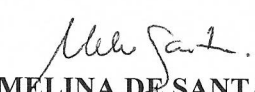
Toledo, 08 de dezembro de 2023.


**WAGNER FERNANDES
QUINQUIOLE**
Portaria nº 124/2019


**WANDER DOUGLAS
PIRES DE CAMARGO**
Portaria nº 124/2019


STELLA TACIANA FACHIN
Portaria nº 124/2019


NORISVALDO PENTEADO DE SOUZA
Portaria nº 124/2019


MELINA DE SANTANA
Portaria nº 124/2019

Matrícula nº 54.931

Folha 1

Toledo, 14/04/2010

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 150 (cento e cinquenta), com a área de **607,58 m²** (seiscentos e sete metros e cinquenta e oito décimos quadrados), da quadra nº **12** (doze) - **USO INSTITUCIONAL**, oriundo da Chácara nº 16.C.2, da **Subdivisão dos Lotes Rurais nºs 39 e 41 do 3º Perímetro da FAZENDA BRITÂNIA**, localizado neste Município e Comarca de Toledo-PR, com as seguintes confrontações: Ao NORTE, Limita-se com a Rua Carlos Barbosa, numa extensão de 15,46 metros; Ao LESTE, Com o Lote Urbano nº 165, numa extensão de 39,30 metros; Ao SUL, Com o Lote Urbano nº 290, numa extensão de 15,46 metros; Ao OESTE, Limita-se com a Chácara nº 16.C.1, numa extensão de 39,30 metros. Benfeitorias: Não há. Cadastro Municipal: 46716. Proprietários: **VALDECIR TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.062.894-0-PR, CPF 366.299.011-34, e sua esposa **CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.672.818-1-PR, CPF 761.515.069-87, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime de Separação Obrigatória de Bens, em 20/08/2002, nos termos do Artigo 245, da Lei 6.015/73, residentes e domiciliados na Rua Mauá, nº 768, Vila Industrial, Toledo-PR. Registro Anterior: R-1/M-45.522 em 16/11/2009. Matrícula/Origem: 45.522, desta Serventia Imobiliária. Observação: O proprietário assumiu toda a responsabilidade pelas informações no que diz respeito à área, configuração de divisas, metragens, rumos e confrontações do imóvel desta matrícula. Emolumentos: 30,0 VRC = R\$ 3,15. Protocolo nº 212.170. ES.*****
Célia Ely - Escrevente e Substituta: *Célia Ely*

R.1-54.931 - Toledo-PR, 14 de abril de 2010. Protocolo nº 212.172 - **DOAÇÃO**: Conforme Escritura Pública de Doação, lavrada em 30/03/2010, às folhas nºs 008/010, do Livro nº 48, do Ofício de Notas do Município de São Pedro do Iguaçu, Comarca de Toledo-PR, os proprietários: **VALDECIR TEODORO DOS SANTOS** e sua esposa **CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS**, anteriormente qualificados, doaram o imóvel desta matrícula para: **MUNICÍPIO DE TOLEDO**, CNPJ 76.205.806/0001-88, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Raimundo Leonardi nº 1586, Toledo-PR, representado por seu Prefeito Municipal, na forma mencionada na escritura. Valor Fiscal: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Condições: As constantes na escritura. Observação: Foi feita menção na escritura sobre os documentos exigidos por lei. Documento Arquivado: Despacho nº 06/2010 emitido em 29/03/2010 pela 13ª Delegacia de Receita em Cascavel - Agência em Toledo-PR. FUNREJUS: Isento. Emolumentos: 4.312,0 VRC = R\$ 452,76. ES.*****
Célia Ely - Escrevente e Substituta: *Célia Ely*

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE TOLEDO - ESTADO DO PARANÁ

Certifico e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel de documento arquivado nesta Serventia.

Folhas: 01

Registro: 01

O referido é verdade e dou fé.

Toledo, 05 de maio de 2010. bjim.

Paionara Pappini

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ: 77.837.102/0001-90

Mario Lopes dos Santos Filho

Oficial

Célia Ely - Lurdes T. B. Moretto

Pappini - Escreventes de O

Rua Santa Barroso, 2990 - C

020 - TOLEDO -



1002

ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA CARLOS BARBOSA, 2635

BAIRRO: TOCANTINS

COMPLEMENTO:

INFORMAÇÕES DO REGISTRO DO IMÓVEL

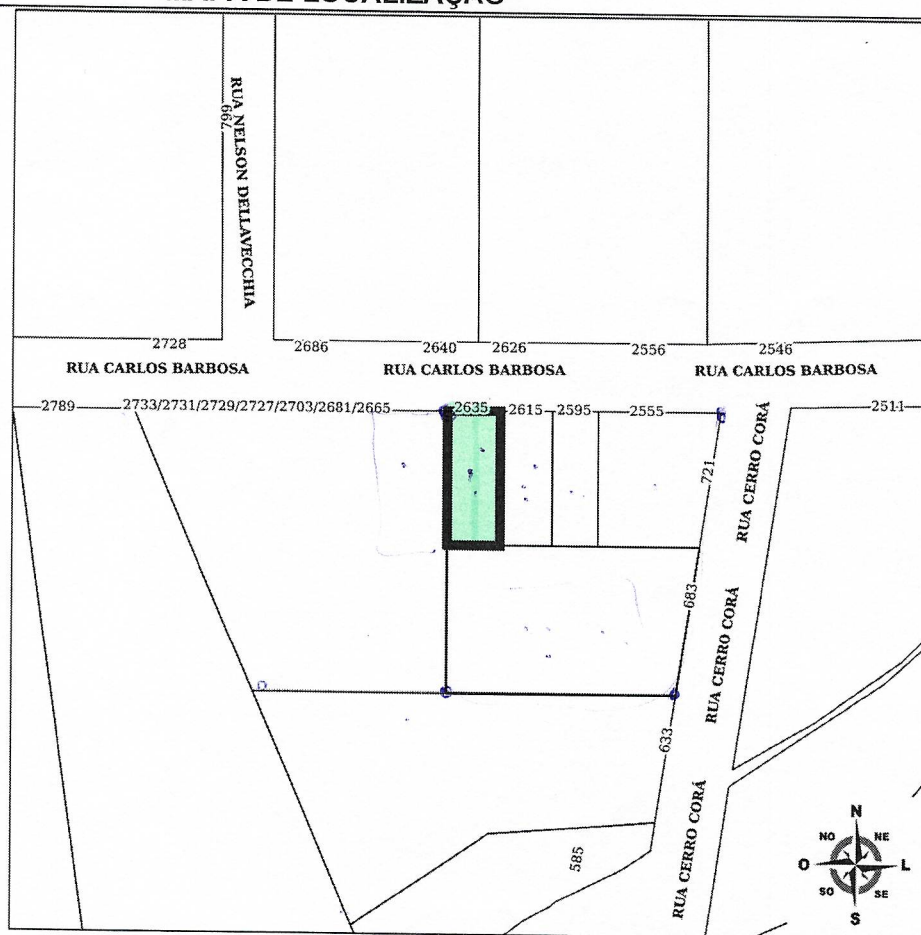
OFÍCIO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	LOTEAMENTO
		0012	0150	SD. LR-39 E 41

INFORMAÇÕES DO TERRENO

ÁREA:	2.772,85	FRENTE:	54,82	LATERAL DIREITA:	74,20
QUOTA:	607,58	FUNDOS:	19,92	LATERAL ESQUERDA:	82,00

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

24°42'49.405"S
53°45'6.422"W



INFORMAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

EDIF.	ÁREA (M²)	MATERIAL	PAV.	ANO LANÇ.	ALVARÁ	DT.ALVARÁ	HABITE-SE	DT.HABITE-SE	SITUAÇÃO
-------	-----------	----------	------	-----------	--------	-----------	-----------	--------------	----------

Toledo/PR, 09 de setembro de 2022



CNM 088401.2.0069038-91

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Toledo - Paraná

Matrícula nº 69.038

Folha 1

Toledo, 03/07/2017

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 262 (duzentos e sessenta e dois), com a área de 361,12m² (trezentos e sessenta e um metros e doze décimos quadrados), da Quadra nº 280 (duzentos e oitenta), do **LOTEAMENTO BONETTI**, localizado neste Município e Comarca de Toledo-PR, com as seguintes confrontações: AO NORTE: Com o Lote Urbano nº 248, na extensão de 24,15 metros; AO LESTE: Com a Rua São João, na extensão de 14,94 metros; AO SUL: Com o Lote Urbano nº 276, na extensão de 24,20 metros; AO OESTE: Com o Lote Urbano nº 210, na extensão de 14,94 metros. **Benfeitorias:** Não há. **Cadastro Municipal:** 63175. **Proprietárias/Condôminas:** 1) **PASCOAL & CIA LTDA**, CNPJ 09.645.376/0001-28, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Ministro Cirne Lima, nº 3951, Sala 01, Loteamento Coopagro, Toledo-PR, (de parte ideal correspondente a 50% do imóvel); e 2) **MLL INCORPORADORA LTDA**, CNPJ 25.001.890/0001-87, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Sarandi, nº 517, Apto 03, Centro, Toledo-PR, (de parte ideal correspondente a 50% do imóvel). **Registro Anterior:** R.1/M-66.691, em 21/07/2016. **Matrícula/Origem:** M-66.691, desta Serventia Imobiliária. **Observações:** a) O imóvel possui Configuração Poligonal Irregular, tendo consequentemente ângulos diferentes entre si, condicionando para efeitos de cálculo da área do mesmo, o método geométrico; b) FUNREJUS/25 recolhido conforme Lei Estadual nº 18.415/14. **SELO DIGITAL** Nº DoBcO . D4B9g . 40Yng, Controle: zIKL1 . 8C1U. **Emolumentos:** 30,0 VRC = R\$ 5,46. **Protocolo** nº 269.113. GSF. Toledo-PR, 28/08/2017 (conforme art. 536 do Código de Normas/PR - Provimento nº 249/2013). *****
Saionara Pappini - Escrevente e Substituta: *Saionara Pappini*

R.1-69.038 - Toledo-PR, 11 de outubro de 2023. **Protocolo** nº 326.370 - **COMPRA E VENDA:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09/06/2023, às folhas nºs 120/121 do Livro nº 147-N, no 3º Serviço Notarial deste Município e Comarca de Toledo-PR, as proprietárias: 1) **PASCOAL & CIA LTDA**, anteriormente qualificada, representada na forma mencionada na escritura; e 2) **MLL INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, representada por seus sócios, na forma mencionada na escritura, venderam o imóvel desta matrícula para: **VALDECIR TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.062.894-0-PR, CPF 366.299.011-34, casado pelo regime de Separação Legal de Bens, em 20/08/2002, com **CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS**, RG 4.672.818-1-PR, CPF 761.515.069-87, brasileiros, capazes, comerciantes, residentes e domiciliados à Rua Carlos Barbosa, nº 1.692, Jardim Gisella, Toledo-PR. **Valor:** R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais). **Forma de Pagamento/Condições:** As constantes na escritura. **Observações:** a) Foi emitida a DOI; b) Anuentes: **AILTON JOSÉ TEODORO DOS SANTOS**, gerente operacional, RG 13221383-SP, CPF 142.732.685-15, e sua esposa **VALCÍ ANDRADE DOS SANTOS**, do lar, RG 5.615.602-0-PR, CPF 724.958.809-59, brasileiros, capazes, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens, em 21/01/2011, com Pacto Antenupcial registrado sob o nº. 5.490, do Livro 03 de Registro Auxiliar, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP, residentes e domiciliados à Rua Ledoíno José Biavatti, nº 1930, Vila Industrial, Toledo-PR; c) Foi feita menção na escritura sobre os documentos exigidos por lei. **Documentos Arquivados:** 1) GR/FUNREJUS nº 1400000009325470-4, quitada em 09/06/2023, no valor de R\$ 346,00; 2) Certidão de Quitação de ITBI nº 52801/2023, emitida em 07/10/2023, pela Administração Tributária do Município de Toledo-PR, código de autenticação: 5ZTJ4J2QEMM44XZ3QUR. **SELO** Nº SFRI2.o5wev.M844n-YXRJP.1197q. **Emolumentos:** 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 53,03, FUNDEP: R\$ 53,03 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. **ESB.** Toledo-PR, 19/10/2023. *****
Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto: *Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos*
AV.2-69.038 - Toledo-PR, 11 de outubro de 2023. **Protocolo** nº 326.370 - **INEXISTÊNCIA DE**





SERVIÇO DE
REGISTRO DE
IMÓVEIS
TOLEDO

Agente delegado: Mario Lopes dos Santos Filho
CPF: 299.246.189-04
Rua Almirante Barroso, 2990
Centro - Toledo - Paraná
CEP 85.900-020
(45) 3065-4080



CNM 0884012.0069038-91

Continuação da Matrícula nº 69.038

Folha 1 - verso

PACTO ANTENUPCIAL: Conforme Escritura Pública mencionada no R.1 desta matrícula e nos termos do artigo 245 da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para constar que VALDECIR TEODORO DOS SANTOS e CLARICE MARIA GIACHINI TEODORO DOS SANTOS, não possuem escritura pública de pacto antenupcial, em virtude dos mesmos serem casados pelo regime de SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS, por determinação legal (artigo 1.641, I do Código Civil/2002).
Observação: FUNREJUS/25 recolhido conforme Lei Estadual nº 18.415/14. **SELO** Nº SFRI1.8Enf7.MQjrk-a5Pee.1197q. Emolumentos: 20,00 VRC = R\$ 4,92, FUNREJUS: R\$ 1,23, ISS: R\$ 0,24, FUNDEP: R\$ 0,24 e Selo Funarpen: R\$ 1,00. ESB. Toledo-PR, 19/10/2023. *****
Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto:

Conforme Art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, certifico que a fotocópia da presente Matrícula, serve como:

- Certidão de Inteiro Teor.
 - Matrícula nº 69.038 (até AV/R.2)
- ERS

O referido é verdade e dou fé.
Toledo, 19 de outubro de 2023.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (0,00 VRC) = R\$ 0,00 sendo . ISS: R\$ 0,00. FUNREJUS: R\$ 0,00. FADEP: R\$ 0,00.



Presidência da República

Documento Assinado Digitalmente
MARIO LOPES DOS SANTOS FILHO

2º Despacho

até 01/05/2024.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - PROMOTORIA DE HABITAÇÃO e URBANISMO

Ofício nº 125/2024 – 3PJ

Toledo, datado e assinado eletronicamente.

Procedimento Administrativo nº MPPR-0148.23.001582-5

Ao Senhor

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT

Prefeito do Município de Toledo/PR

E-mail: gabinete@toledo.pr.gov.br

Prezado Senhor,

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, através da 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR, à luz do art. 129, III e VI, da Constituição Federal, art. 8º, § 1º, da Lei n.º 7.347/85, art. 26, I, da Lei n.º 8.625/93, e artigo 58, inciso I, letra b, da Lei Complementar nº 85/99, **REQUISITA** as seguintes informações:

- (I) cópia da eventual Lei aprovada pela Câmara Municipal;
- (II) das matrículas atualizadas dos bens permutados e da escritura pública de permuta, para fins de arquivamento neste procedimento; e
- (III) atualizações sobre a efetivação ou, ao menos, a forma como se dará o recolhimento do valor de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais) pelo particular, referente à diferença entre os valores dos imóveis.

Informo que a resposta deverá ser encaminhada no endereço eletrônico desta unidade ministerial (toledo.3prom@mppr.mp.br).

Atenciosamente,

GIOVANI

FERRI:78016274

900

GIOVANI FERRI

Promotor de Justiça

Assinado de forma digital
por GIOVANI

FERRI:78016274900

Dados: 2024.02.02

15:43:59 -03'00'



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO nº 0148.23.001582-5

ORIGEM: Município de Toledo

INTERESSADO: Valdecir Teodoro dos Santos

OBJETO: Averiguar a legalidade ou não de pretensão de permuta de Imóvel Público (Lote Urbano nº150, matrícula nº 54.931) por Imóvel Particular (Lote nº 262, matrícula nº 69.038), nos termos da Legislação Urbanística, em virtude da Recomendação Administrativa 001/2008. Acompanhamento de eventual Processo Legislativo no Âmbito da Câmara Municipal de Toledo. Ofício nº 740/2023-GAB. Valdecir Teodoro dos Santos.

1. Através de expediente protocolizado perante esta Promotoria de Justiça especializada em habitação e urbanismo, por meio do Ofício nº 740/2023-GAB, o MUNICÍPIO DE TOLEDO busca manifestação quanto à permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal, considerando o disposto na Recomendação Administrativa nº 01/2008, expedida pelo Ministério Público de Toledo, acatada pela Administração Pública e pelos Ofícios de Registro Imobiliário desta Comarca com o objetivo de coibir permutas e desafetações de imóveis de domínio público sem a observância de requisitos legais.

De acordo com a documentação apresentada, a proposta de permuta envolve os seguintes imóveis:

- a) Lote Urbano nº 150, de uso institucional, da quadra nº 12, oriundo da Chácara nº 16.C.2, da subdivisão dos Lotes Rurais nº 39 e 41 do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, com área de 607.58m², objeto da matrícula nº 54.931, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo, avaliada aproximadamente em R\$ 623.500,00 (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos reais), de propriedade do Município de Toledo/PR, e
- b) Lote Urbano nº 262, da Quadra nº 280, Loteamento Bonetti, localizado no Jardim Gisela, com área de 361,12 m², objeto da Matrícula nº 69.038, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo, Cadastro Municipal nº 63.175, avaliado em R\$ 348.200,00 (trezentos e quarenta e oito mil e duzentos reais), de propriedade de Valdecir Teodoro dos Santos.

O MUNICÍPIO DE TOLEDO solicitou parecer desta Promotoria de Justiça especializada, mediante Ofício nº 740/2023-GAB (fls. 04/08), quanto à realização da permuta dos imóveis urbanos supracitados.

O Poder Público demonstrou interesse em permutar o Lote Urbano nº 150, eis que se encontra sem destinação para a implantação de equipamentos públicos devido sua localização entre barracões, o que dificulta implantação de equipamentos de interesse público, havendo o interesse no imóvel de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

propriedade de VALDECIR TEODORO DOS SANTOS, uma vez que está localizado próximo a outras áreas institucionais, facilitando sua utilização para próximas permutas.

Além disso, foram acostados os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica, realizado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Toledo, atestando que o imóvel de VALDECIR TEODORO DOS SANTOS está avaliado em R\$ 348.200,00 (trezentos e quarenta e oito mil e duzentos reais) e o imóvel do Município de Toledo está avaliado em R\$ 623.500,00 (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos reais).

Neste prisma, pontuou-se que a diferença entre os valores apurados através das avaliações mercadológicas, no total de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais), será recolhido por VALDECIR aos cofres públicos do Município.

Em consonância a isso, verificado o interesse público, destacou-se que a proposta de permuta será submetida à análise da Câmara de Vereadores, mediante Projeto de Lei que procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação do bem a ser recebido pelo Município.

Por fim, a Administração Pública tratou de esclarecer que na região onde se encontra localizado o seu imóvel compreendido no Lote Urbano nº 150, *"há vários outros lotes institucionais disponíveis para o executivo municipal instalar equipamentos públicos necessários para atender a população local [...]"* (fl. 06), motivo pelo qual a comunidade, por certo, não restaria prejudicada com eventual desafetação da área.

Assim, portanto, o Poder Público manifestou seu interesse em proceder com a permuta na forma apresentada, destacando que a área a ser integrada no seu patrimônio enquadrar-se-ia na categoria de bens de uso especial, nos termos previstos na Recomendação Administrativa nº 001/2008.

Inicialmente, esta Promotoria de Justiça Especializada requisitou algumas diligências prévias ao Município de Toledo, a fim de garantir a legalidade do ato, sendo elas:

a) Atualização das avaliações mercadológicas dos imóveis em tela, eis que as encaminhadas datavam de janeiro de 2023;

b) Prévia transferência da propriedade do imóvel ao Sr. Valdecir Teodoro dos Santos, mediante registro de escritura pública na matrícula nº 69.038 ou a coleta das anuências dos demais contratantes e atuais proprietários registraes do imóvel, visto que o Sr. Valdecir detinha somente a posse do bem, decorrente de dois instrumentos particulares de contrato de compra e venda; e



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

c) Anuência do cônjuge do proponente Valdecir, em relação à transação imobiliária pretendida.

O ente municipal, em resposta, apresentou os Laudos de Avaliação Mercadológica sob os nº 53 e nº 54/2023, permanecendo inalterados os valores dos imóveis, bem como a matrícula atualizada no imóvel de matrícula nº 69.038, com a devida transferência da propriedade ao Sr. VALDECIR, e a anuência de sua esposa em relação a transação imobiliária (fls. 58/78).

Após, retornaram os autos conclusos para nova análise.

É o breve e necessário relatório dos autos.

2. Inicialmente, destaca-se que o art. 82, inciso II, e art. 99, ambos do Ato Conjunto 001/2019-PGJ/CGMP, autorizam a instauração de Procedimento Administrativo para Acompanhamento e Fiscalização de Políticas Públicas, inclusive do acompanhamento de Processo Legislativo, ora imprescindível para eventual formalização da pretendida permuta, vez que compete ao Poder Legislativo aprovar ou não a desafetação de bens públicos.

A seu turno, frisa-se que, em virtude da Recomendação Administrativa nº 01/2008 expedida pelo Ministério Público e acatada pelo Poder Executivo e Ofícios de Registro de Imóveis, torna-se necessário que a Promotoria de Habitação e Urbanismo verifique a legalidade ou não da proposta sob o âmbito da legislação urbanística e se há ou não enquadramento na citada Recomendação, inclusive para eventual acompanhamento de Processo Legislativo envolvendo a matéria, visto que eventual desafetação e permuta necessariamente envolverá Projeto de Lei a ser submetido ao crivo da Câmara Municipal.

No caso em exame, verifica-se que o caso constitui situação excepcional não abrangida pela Recomendação Administrativo 001/2008, pois envolve interesse público a admitir a permuta, não havendo destinação desvirtuada da área institucional.

Ressalte-se que a Recomendação Administrativa nº 001/2008 foi oriunda de antigos procedimentos irregulares do Município de Toledo envolvendo permuta e desafetação de áreas institucionais e demais áreas públicas vinculadas a fins específicos, exigindo do Ministério Público a adoção de medidas para evitar a responsabilização dos gestores pela aplicação equivocada da Lei de Parcelamento de Solo Urbano.

Nesse sentido, após detalhada análise dos documentos que instruem o presente procedimento, o Ministério Público vislumbra a viabilidade da pretendida desafetação, com a posterior permuta de área pública por área particular e consequente afetação da área adquirida como bem de uso especial.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

uma vez que inexistente prejuízo ao erário e o interesse público está sendo atendido, não sendo hipótese de restrição enquadrável nas situações elencadas na Recomendação Administrativa nº 01/2008 do Ministério Público.

3. *In casu*, denota-se que a área do Município de Toledo se encontra sem destinação para a implantação de equipamentos públicos devido sua localização entre barracões, o que dificulta implantação de equipamentos de interesse público, enquanto a área a ser adquirida está localizada próximo a outras áreas institucionais, facilitando sua utilização para próximas permutas.

É salutar gizar, ainda, que o Lote Urbano nº 150, a ser adquirido pelo Sr. VALDECIR, encontra-se em uma região onde há várias outras áreas institucionais disponíveis, sendo certo que a população não sofrerá nenhum prejuízo sensível neste quesito, inclusive pelo fato de já haver equipamentos públicos que atendem aquela comunidade em geral.

Seguindo com a deliberação, no que tange à análise mercadológica, extrai-se dos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica que há uma diferença de valor entre os imóveis, no total de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais), que será recolhido por VALDECIR aos cofres públicos do Município, demonstrando que não gerará qualquer ônus ao Município de Toledo.

Destarte, ante a finalidade lícita da permuta, salvaguardando o interesse eminentemente público, não vislumbramos ilegalidade na pretensão, vislumbrando-se que o Município de Toledo não terá qualquer prejuízo patrimonial com a transação imobiliária.

Nesse vértice, o Ministério Público não vislumbra desvirtuamento da área pública atual, não sendo hipótese de enquadramento na Recomendação Administrativa nº 001/2008 para obstar a proposta de permuta, vez que envolve situação excepcional e devidamente justificável, sem qualquer prejuízo ao patrimônio público.

Destarte, no campo do direito urbanístico deve o Poder Público preocupar-se com o *“triplo objetivo de ordenação, humanização e harmonização dos ambientes em que vive o Homem”*, de sorte que os preceitos que regem a disciplina das áreas de domínio público não podem ser avaliados sob uma interpretação meramente literal.

Diz-se isto quando não há indicativo de prejuízo ao patrimônio público e aos interesses da sociedade, tal como no caso em exame, onde a permuta é perfeitamente viável sob os pontos de vista social e econômico, inclusive pelo fato de que a área a ser incorporada ao patrimônio público é mais apta a instalação de

¹ DALARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Temas de Direito Urbanístico*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987, p. 126.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

equipamentos públicos.

Caso contrário, ao se limitar a atuação da administração local, impedindo qualquer alteração na destinação de bens públicos de uso comum do povo, que vise dar-lhes outra destinação diversa daquela originariamente prevista, poderia levar a aplicação dessa norma constitucional em direção absolutamente contrária ao objetivo que a inspirou, qual seja, o interesse público.

Em suma, considerando que a pretendida permuta e desafetação de área pública encontra fundamento no interesse público, não se vislumbra desvirtuamento da pretensão esboçada, mas apenas uma redefinição de imóveis de domínio público com o objetivo de atender ao interesse coletivo, sendo que o processo legislativo a ser desencadeado observará os princípios da legalidade, moralidade e publicidade esculpidos no art. 37 da Constituição Federal, bem como os critérios de oportunidade e conveniência cabíveis à Administração Pública.

Assim sendo, dentro do exercício de sua competência complementar estabelecida pelo art. 30, incisos II e VIII² c/c o art. 182³ da Constituição Federal e art. 11 de sua Lei Orgânica⁴, o Município de Toledo/PR possui autonomia administrativa para executar a política urbana de acordo com diretrizes voltadas ao atendimento do interesse público, desde que observados os princípios da legalidade, moralidade e publicidade, o que ocorre no caso em exame.

4. Nesta senda, o Ministério Público não vislumbra motivos impeditivos para formalizar a pretendida permuta, vez que seu propósito atende ao interesse público, **havendo observância à Recomendação Administrativa nº 01/2008 do Ministério Público da Comarca de Toledo**, que exigiu dos órgãos públicos a necessidade de estrita observância da Lei Federal nº 6.799/79 no que tange à destinação de áreas institucionais para instalação de equipamentos urbanos (art. 4º, *caput*) e consecução de fins comunitários (espaços livres e áreas verdes), constituindo-se, nos termos dos artigos 17 e 22 da Lei nº 6.766/79, bens de uso comum do povo.

Entretanto, necessário que se cumpram os seguintes requisitos legais:

- a) O imóvel público seja objeto desafetação, deixando de servir à finalidade

² Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; [...] VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

³ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

⁴ Art. 11. Compete, ainda, ao Município suplementar a legislação federal e a estadual, visando ao exercício de sua autonomia e à consecução do interesse local, especialmente sobre: I – promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

pública anterior;

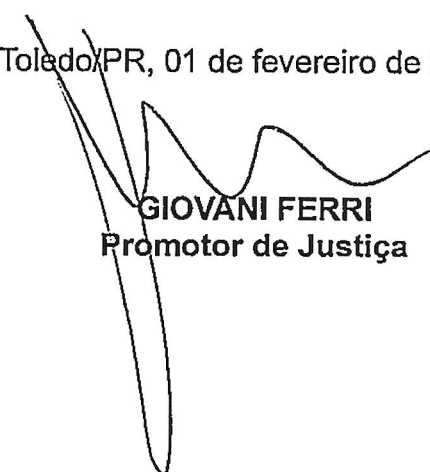
b) O imóvel privado seja objeto de afetação como bem de uso especial (área institucional);

c) As propostas sejam previamente submetidas ao crivo do Poder Legislativo e autorizadas por Lei Municipal, sob pena de responsabilização do Administrador Público.

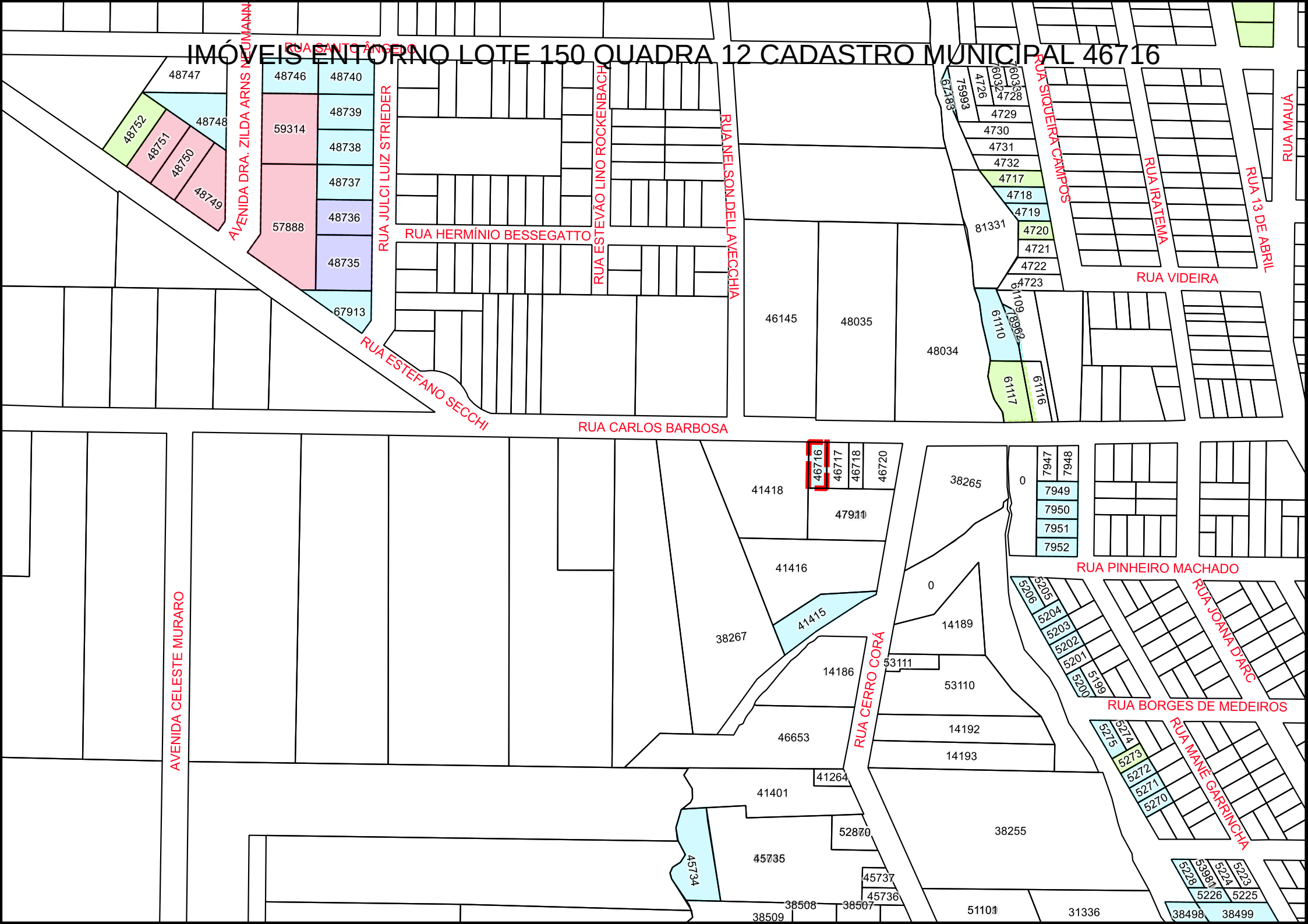
5. **Comunique-se o MUNICÍPIO DE TOLEDO**, destacando-se que deverá encaminhar a esta Promotoria de Justiça **(I)** cópia da eventual Lei aprovada pela Câmara Municipal; **(II)** das matrículas atualizadas dos bens permutados e da escritura pública de permuta, para fins de arquivamento neste procedimento; e **(III)** atualizações sobre a efetivação ou, ao menos, a forma como se dará o recolhimento do valor de R\$ 275.300,00 (duzentos e setenta e cinco mil e trezentos reais) pelo particular, referente à diferença entre os valores dos imóveis.

6. **Suspendo** o trâmite do procedimento pelo prazo de 90 (noventa) dias, no aguardo de eventual aprovação legislativa da proposta.

Toledo/PR, 01 de fevereiro de 2024.


GIOVANI FERRI
Promotor de Justiça

IMÓVEIS ENTORNO LOTE 150 QUADRA 12 CADASTRO MUNICIPAL 46716



IMÓVEIS ENTORNO LOTE 262 QUADRA 280-CADASTRO MUNICIPAL 63175

