MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 148, DE 2022

Procede à desafetação e autoriza a doação de imóvel integrante do patrimônio público municipal à Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e autoriza o Executivo municipal a conceder incentivos fiscais, visando à implementação de metas da política de habitação popular.

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 doação de imóvel integrante do patrimônio público municipal à Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e autoriza o Executivo municipal a conceder incentivos fiscais, visando à implementação de metas da política de habitação popular.

Art. 2º - Fica desafetado de bem de uso especial para bem de uso dominical o lote urbano nº 683, com área de 9.000,00m² (nove mil metros quadrados), da quadra nº 200, da Subdivisão da Chácara nº 01, oriunda do lote rural nº 36-A, do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, localizado neste Município de Toledo, integrante do patrimônio público municipal, Matrícula nº 78.804 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, possuindo as seguintes confrontações:

I - ao Norte, com o lote urbano nº 682, na extensão de 85,00 metros, com o azimute de 90º04'51";

II - a Leste, com a Rua Claudio Areco, na extensão de 105,882 metros, com o azimute de 180º01'07";

III - ao Sul, com os lotes urbanos nºs 01 a 06 e 231, da quadra nº 628, na extensão de 85,00 metros, com o azimute de 270º04'51"; e

IV - a Oeste, com o lote urbano nº 682, na extensão de 105,882 metros, com o azimute de 00º01'07".

Art. 3º - Fica, também, o Município de Toledo autorizado a proceder à doação do imóvel de que trata o artigo 2º desta Lei à Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR).

Parágrafo único - Caberá à donatária, a título de encargo, implantar no imóvel a ela doado por esta Lei empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa "Viver Mais Paraná" ou de outro programa habitacional desenvolvido pelos governos federal e/ou estadual, mediante a construção das respectivas unidades habitacionais.

Art. 4º - A doação do imóvel de que trata esta Lei será revogada, com a consequente reversão ao patrimônio público municipal, sem qualquer indenização à donatária, inclusive por benfeitorias e investimentos nele realizados, nos seguintes casos:

I - se a donatária deixar de atender a finalidade estabelecida no parágrafo único do artigo 3º;

II - se a construção das unidades habitacionais não for iniciada em 24 (vinte e quatro) meses; ou

III - se não for concluído o empreendimento habitacional em até 48 (quarenta e oito meses).

Parágrafo único - Os prazos referidos nos incisos II e III do *caput* deste artigo serão contados do registro da doação autorizada por esta Lei na respectiva matrícula imobiliária.

Art. 5º - Fica o Executivo municipal autorizado a firmar convênios com a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e/ou com as empresas por ela contratadas ou conveniadas, para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social no imóvel especificado no artigo 2º desta Lei.

Art. 6º - Para viabilizar a implementação das políticas de habitação popular na forma prevista nesta Lei, fica o Município de Toledo autorizado a conceder à Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e/ou às empresas por ela contratadas ou conveniadas, a isenção dos seguintes tributos:

I - do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre a área descrita no artigo 2º desta Lei, destinada à implantação de Programa Habitacional de Interesse Social, ainda que posteriormente parcelada, até que ocorra a construção e comercialização das unidades habitacionais;

II - do Imposto Sobre Serviços (ISS) incidente sobre as operações relativas à construção de unidades habitacionais e obras de infraestrutura na área; e

III - da Taxa de Licença de "Habite-se" relativa às unidades habitacionais vinculadas ao Programa Habitacional de Interesse Social.

Art. 7º - Fica autorizada a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR a efetuar a seleção de empresa(s) do ramo da construção civil, observando-se a legislação aplicável, para fins de execução do empreendimento habitacional de interesse social, no âmbito de programas desenvolvidos pelos Governos Federal e/ou Estadual, no imóvel especificado no artigo 2º desta Lei.

Art. 8º - Fica, ainda, o Município de Toledo responsável pela execução da infraestrutura não incidente nos custos do empreendimento a ser implementado na área descrita no artigo 2º.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 22 de agosto de 2022.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

MENSAGEM Nº 98, de 22 de agosto de 2022

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:

O plano de governo de nossa administração contempla, para a área social, dentre outras metas, a execução, em parceria com instituições e órgãos federais e/ou estaduais, como a Caixa Econômica Federal e a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e seus agentes, de programas habitacionais de interesse social, visando à diminuição do déficit habitacional ainda verificado em nosso Município.

Em vista disso, já estão sendo desenvolvidos os trâmites para a implantação de vários empreendimentos habitacionais no Município, pelos Programas "Casa Verde e Amarela" e "Casa Fácil PR", como é o caso dos previstos para os Loteamentos "Jaime Luiz Hunhoff", do Distrito de Novo Sarandi, "Residencial Silfredo Müller", do Distrito de Vila Nova, e "Prefeito Egon Pudell", na cidade de Toledo.

De acordo com o incluso Pedido de Providências nº 91/2022, de 4 de maio de 2022, da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município, existe, também, a possibilidade de viabilizar-se a execução de outro programa habitacional de interesse social, através da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), no âmbito do Programa "Viver Mais Paraná", modalidade do programa estadual de habitação voltada ao atendimento de idosos, com a construção de condomínios residenciais fechados, em imóvel de propriedade do Município, situado no Jardim Coopagro, nesta cidade - *lote urbano nº 683, com área de 9.000,00m² (nove mil metros quadrados), da quadra nº 200, da Subdivisão da Chácara nº 01, oriunda do lote rural nº 36-A, do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, Matrícula nº 78.804 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca.*

Ainda segundo aquele Pedido de Providências, a área em questão possui compatibilidade para a implantação do empreendimento, já que se localiza nas proximidades de um Centro de Revitalização da Terceira Idade, de Centro Comunitário, de Restaurante Popular, de Unidade Básica de Saúde e, ainda, próxima ao Condomínio Recanto Feliz, empreendimento semelhante, mas de iniciativa do próprio Município.

Para tanto, faz-se necessária a desafetação do imóvel, a autorização de sua doação à COHAPAR, a autorização para a celebração de convênios com a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e/ou com as empresas por ela contratadas ou conveniadas, assim como a concessão à Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e/ou às empresas por ela contratadas ou conveniadas a isenção dos seguintes tributos:

I - do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre a área destinada à implantação do Programa Habitacional de Interesse Social, ainda que posteriormente parcelada, até que ocorra a construção e comercialização das unidades habitacionais;

II - do Imposto Sobre Serviços (ISS) incidente sobre as operações relativas à construção de unidades habitacionais e obras de infraestrutura na área destinada à implantação do Programa Habitacional de Interesse Social; e

III - da Taxa de Licença de "Habite-se" relativa às unidades habitacionais vinculadas ao Programa Habitacional de Interesse Social.

Considerando a previsão de isenção daqueles tributos, presume-se que haverá renúncia de receita. Nesta seara, a Lei Complementar nº 101/2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, no § 1º de seu artigo 1º, prevê que a responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a ação planejada e transparente, em que se **previnem riscos e se corrigem desvios** capazes de afetar o **equilíbrio das contas públicas**, mediante o cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas e a obediência a limites e condições no que tange a renúncia de receita, geração de despesas com pessoal, da seguridade social e outras, dívidas consolidada e mobiliária, operações de crédito, inclusive por antecipação de receita, concessão de garantia e inscrição em Restos a Pagar.

A renúncia de receita, de acordo com o Capítulo III, Seção II, da referida Lei Complementar nº 101/2000 (artigo 14, § 1º), compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, **concessão de isenção em caráter não geral**, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

Se aprovada a proposição anexa, haverá renúncia de receita, pois trata-se de isenção de caráter não geral, conforme disposto no artigo 14 da Lei Complementar nº 101/2000. Desta forma, informamos que a referida renúncia não afetará o equilíbrio fiscal, orçamentário e financeiro, tendo em vista que a mesma será considerada na proposta orçamentária para os exercícios de 2023, 2024 e 2025. Por outro vértice, haverá a compensação da referida renúncia pelo aumento da arrecadação proporcionado pela inclusão do inciso XXI ao artigo 58 da Lei nº 1.931/2006 (Código Tributário Municipal), conforme proposição anexa à Mensagem nº 97, também desta data, o qual prevê a inclusão da instituição de usufruto por ato oneroso no campo de incidência do ITBI.

Neste sentido, a renúncia de receita resultante da isenção dos tributos acima mencionados, se aprovada a proposição, em valores aproximados, será de R$ 56.100,00 (cinquenta e seis mil e cem reais) por exercício financeiro, sendo a mesma compensada pela arrecadação do ITBI incidente sobre a instituição de usufruto por ato oneroso, conforme demonstrativo que segue:

ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

TRIBUTO	MODALIDADE	SETORES/ PROGRAMAS/ BENEFICIÁRIO	RENÚNCIA DE RECEITA PREVISTA			COMPENSAÇÃO
			2023	2024	2025	
TAXA DE LICENÇA DE "HABITE-SE"	ISENÇÃO	Empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa "Viver Mais Paraná" ou de outro programa habitacional desenvolvido pelos governos federal e/ou estadual, mediante a construção das respectivas unidades habitacionais.	R$ 1.500,00	R$ 1.500,00	R$ 1.500,00	A renúncia será considerada na estimativa de receita da lei orçamentária dos respectivos exercícios, na forma do art. 12 da Lei Complementar nº 101/2000, e não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias, como, também, será compensada pela arrecadação do ITBI sobre a instituição de usufruto por ato oneroso.
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)			20.000,00	20.000,00	20.000,00	
IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS (ISS)			34.600,00	34.600,00	34.600,00	
			R$ 56.100,00	R$ 56.100,00	R$ 56.100,00	R$ 168.300,00

FONTE: Secretaria Municipal da Fazenda e Captação de recursos.

Saliente-se que, de acordo com o disposto no artigo 67, IV, da Lei nº 1.931/2006 (Código Tributário Municipal), a primeira transferência feita pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR e/ou pelas empresas por ela contratadas ou conveniadas ao beneficiário titular do imóvel oriundo do parcelamento da área destinada à implantação do Programa Habitacional de Interesse Social já é isenta do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de forma que não se faz necessário prever tal isenção na proposta anexa.

Da mesma forma, o Anexo IV do Código Tributário Municipal já prevê a isenção da Taxa de Licença para Execução de Obras de construção em geral de até 60m² (sessenta metros quadrados), estando, portanto, as unidades habitacionais a serem implantadas na área objeto da proposição abrangidas também por aquela isenção.

A proposta atende, portanto, as condições previstas nas normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal.

Por outro lado, considerando que o imóvel integrante do patrimônio público municipal, a ser doado à COHAPAR, integra a categoria de bens de uso institucional e diante do que constou na Recomendação Administrativa nº 001/2008, submeteu-se a proposição de doação para manifestação do Ministério Público do Estado do Paraná, o qual, através da 3ª Promotoria de Justiça desta Comarca, manifestou-se nos seguintes termos, consoante incluso Ofício nº 101/2022:

> *"Em suma, considerando que a pretensão encontra fundamento no interesse público, bem como atende a finalidade urbanística,* ***não se vislumbra desvirtuamento da Recomendação Administrativa nº 001/2008****, vez que será atendido o interesse público, notadamente pelo fato de que a proposta de desafetação será submetida ao crivo do Poder Legislativo através de Projeto de Lei.*

1. Isto posto, o MINISTÉRIO PÚBLICO, por intermédio da Promotoria de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo, ***não vislumbra enquadramento do caso nas vedações da Recomendação Administrativa nº 001/2008."***

Em vista do exposto, submetemos à apreciação dessa Casa a proposição que **"procede à desafetação e autoriza a doação de imóvel integrante do patrimônio público municipal à Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e autoriza o Executivo municipal a conceder incentivos fiscais, visando à implementação de metas da política de habitação popular"**.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadores, desde logo, servidores da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município para, sendo o caso, prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários sobre a matéria.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo - Paraná

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo

PEDIDO DE PROVIDÊNCIA Nº 91/2022

Toledo, 04 de maio de 2022.

A

ASSESSSORIA JURÍDICA

Solicitamos desta Assessoria Jurídica elaboração de projeto de lei que visa autorizar a doação de imóvel urbano de sua propriedade para a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), para a implantação do programa habitacional "Viver Mais Paraná" de iniciativa do Governo do Estado. O programa *Viver Mais Paraná* é uma modalidade do programa estadual de habitação voltada ao atendimento de **idosos** com a construção de condomínios residenciais fechados, onde os beneficiários podem desfrutar de um local adequado às suas necessidades e anseios. O objetivo é proporcionar aos moradores mais qualidade de vida, por meio do atendimento periódico nas áreas de saúde e assistência social, além do estímulo à prática coletiva de atividades físicas, culturais e de lazer.

Considerando que é de atribuição da gestão pública propor ações de acolhimento e cuidados com a população idosa, e dentro deste conceito o Governo do Estado do Paraná, através da COHAPAR, instituiu o Programa "Viver Mais Paraná", cujo objetivo é a implantação de empreendimentos habitacionais diferenciados, que atendam a demandas e anseios dos idosos;

Considerando que o Município de Toledo manifestou interesse na implantação do programa por meio do Ofício 181/2021 GAB, informando que haviam imóveis do Município com os atributos que contemplam os requisitos exigidos na proposta;

Considerando que durante a manifestação do interesse pelo Município conforme supracitado, houve a visita técnica pela equipe da Companhia Habitacional do Paraná (CAHAPAR), no imóvel destinado para a implantação do empreendimento, o imóvel é o Lote Urbano Nº 683, com área de 9.000,00 m^2 (nove mil metros quadrados), da quadra Nº 200 (duzentos), da subdivisão da Chácara nº 01, oriunda do Lote Rural nº 36.A, do 3º Perímetro, da Fazenda Britânia, objeto da matrícula nº 78.804 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, e este aprovado tecnicamente pela equipe da COHAPAR.

Considerando que o Município tramitou todas as exigências documentais requerida pela Companhia Habitacional do Paraná (COHAPAR), posterior a entrega de documentação, a COHAPAR elaborou o projeto construtivo do condomínio contanto com 40 unidades habitacionais em sistema condominial, dispondo de salão de festas, área destinada para horta, academia para a Terceira Idade, tudo visando o bem estar do idoso. A área destinada na região do Coopagro, possui compatibilidade a implantação do empreendimento já que está localizada, próxima de um Centro de Revitalização da Terceira Idade, Centro Comunitário, Restaurante Popular, Unidade Básica de Saúde e ainda próximo do Recanto Feliz condomínio que trabalha neste programa, mas em âmbito Municipal, encontra (anexo) o projeto e que a Companhia elaborou;

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo

Considerando ainda que o Programa "Viver Mais Paraná" visa a participação da COHAPAR no quesito construção, mas que ficará a cargo do Município a gestão com a indicação dos cadastrados no Cadastro Habitacional do Município, desde que se enquadre no que rege a definição de idoso segundo o Estatuto do Idoso, e fará toda a gestão pela Secretaria de Saúde e Assistência Social;

Considerando que posterior todas as etapas supracitadas a COHAPAR já fez a apresentação do estudo técnico da implementação a CEF (Caixa Econômica Federal), que será a mantenedora financeira e orçamentária para a COHAPAR, e esta já atestou a viabilidade da implementação, restando agora para a concretização do programa e a inicialização do processo licitatório a doação em definitivo a COHAPAR com encargos e alguns condicionantes, sendo estes:

Prazo/encargo: a construção das unidades habitacionais terá início em até 24 meses com prazo de conclusão em até 48 meses, cujos prazos serão contatos a partir do registro da doação na matrícula do imóvel;

Condicionantes: o imóvel objeto da doação ficará imune/não incidente do recolhimento dos seguintes tributos:

- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis);
- IPTU (Imposto Predial e Território Urbano);
- I.S.S.Q.N (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) sobre a construção;
- Taxas de Alvará e Carta de Habitação.

Conforme descrito no Código Tributário do Município em seu Art. 67º São isentas do imposto, inciso:

IV - *a transmissão decorrente de execução de planos de habitação para a população de baixa renda, patrocinada ou executada por órgãos públicos ou seus agentes*;

Considerando ainda que a isenção proposta não caracterizará renúncia de receita e, por conseguinte, não implicará infração à Lei de Responsabilidade Fiscal, tendo em vista tratarem-se de tributos ainda não considerados na previsão da receita do Município, além de ser aplicada apenas a partir do exercício de 2023, em cujos instrumentos de planejamento orçamentário já se levará em conta a concessão de tal benefício fiscal.

Considerando ainda que o projeto de lei proposto também contará com a desafetação de uso especial para uso dominical do imóvel supracitado.

Cabe mencionar ainda a esta assessoria jurídica que segue anexo uma minuta de lei encaminhada pela Companhia Habitacional do Paraná.

Considerando ainda que este pleito seja atendido, nos colocamos a disposição para esclarecimentos adicionais, porventura necessários.

Atenciosamente,

NEUROCI ANTONIO FRIZZO
Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

Titular: Mario Lopes dos Santos Filho
Rua Almirante Barroso, 2990
Centro - Toledo - Paraná
CEP 85.900-020
45 3055-4080

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Comarca de Toledo - Paraná

Matrícula nº 78.804 **Folha 1** **Toledo, 16/08/2021**

IMÓVEL: **LOTE URBANO Nº 683** (seiscentos e oitenta e três), com a área de **9.000,00m²** (nove mil metros quadrados), da quadra nº **200** (duzentos), da Subdivisão da Chácara nº 01, oriunda do Lote Rural nº 36.A, do 3º Perímetro, da Fazenda Britânia, localizado neste Município e Comarca de Toledo-PR, com as seguintes confrontações: AO NORTE, com o Lote Urbano nº 682, na extensão de 85,00 metros, com o Azimute de 90°04'51"; AO LESTE, com a Rua Claudio Areco, na extensão de 105,882 metros, com o Azimute de 180°01'07"; AO SUL, com os Lotes Urbanos nºs 01 à 06 e 231, da quadra nº 628, na extensão de 85,00 metros, com o Azimute de 270°04'51"; AO OESTE, com o Lote Urbano nº 682, na extensão de 105,882 metros, com o Azimute de 00°01'07". Benfeitorias: Não há. Cadastro Municipal: 74485. Proprietário: **MUNICÍPIO DE TOLEDO,** CNPJ 76.205.806/0001-88, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Raimundo Leonardi, nº 1586, Centro, Toledo-PR. Registros Anteriores: R-2/M-32.603, em 20/05/1992 e R-3/M32.603, em 02/06/1992. Matrícula/Origem: M-59.143, desta Serventia Imobiliária. Observações: a) 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; b) O imóvel possui Configuração Poligonal Irregular, tendo consequentemente ângulos diferentes entre si, condicionando para efeitos de cálculo da área do mesmo, o método geométrico. SELO DIGITAL Nº 1197r.sZDlf.F9tbc-AQwbG.wUTJW. Emolumentos: 30,0 VRC = R$ 6,51. Protocolo nº 304.149. AAM/APV. Toledo-PR,14/09/2021.********** Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto:

AV.1-78.804 - Toledo-PR, 16 de Agosto de 2021. Protocolo nº 304.149 - PUBLICIDADE/ RESERVA LEGAL: Conforme Ofício nº 623/2012, emitido em 24/08/2012, pelo IAP/ERTOL e tendo em vista o Desmembramento do imóvel objeto da Matrícula nº 55.545, oriundo do Desmembramento da Chácara nº 01, com a área de 4,84 ha, e desmembramento do imóvel objeto da Matrícula nº 59.143, com área de 23.082,00m², procedo esta averbação para constar que ficou consignado no imóvel desmembrado a Reserva Legal, mencionada na AV.1/M-55.545 e AV.1/M-59.143, com a área de 0,9680 hectare, correspondendo a 20,00% da área total da referida Chácara nº 01, está localizada no imóvel cedente, averbada sob AV-8/M-7.778, desta Serventia Imobiliária, conforme SISLEG nº 1.008.495-1. SELO DIGITAL Nº 1197r.sZDlf.79tbc-AQrpG.wUTJW. Emolumentos: Não incidentes. AAM/APV. Toledo-PR, 14/09/2021.********** Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto:

1º SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ: 77.837.102/0001-90
Mario Lopes dos Santos Filho
Oficial
Célia Ely - Daniele Cristina Angeli
Eliane Folle
Paulo Ricardo de F. Lopes dos Santos
Saionara Pappini
Escreventes e Substitutos
Rua Almirante Barroso, 2990 - Centro
CEP: 85900-020 - T O L E D O - P R

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

Titular: Mario Lopes dos Santos Filho
Rua Almirante Barroso, 2990
Centro - Toledo - Paraná
CEP 85.900-020
45 3055-4060

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 78.804 (até Av/R.1)
mv

Emolumentos:
01 - Certidão Inteiro Teor/Cópia Fiel - Matrícula..... R$ 30,20 - 139,17 VRC
01 - Buscas..... R$ 4,55 - 20,97 VRC
01 - Selo FUNARPEN - 501..... R$ 5,25 - 24,20 VRC
ISS ..... R$ 1,74
Fundep: .....R$ 1,74
Funrejus 25%: .....R$ 8,69
Total: R$ 52,17

FUNARPEN
SELO DIGITAL
1197L.sZDff.I9Lbc
1197L.sZDff.I9Lbc-AQLtG.wUTJF
https://selo.funarpen.com.br

O referido é verdade e dou fé.
Toledo, 17 de Setembro de 2021.

Prazo de validade: 30 dias
(Decreto 93.240/1986, art. 1º, IV)

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 016/2022

Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200, com área de 9.000,00m², oriundo do Desmembramento do Lote Urbano nº681da subdivisão da Chácara nº01, oriunda do Lote Rural nº36.A, situado no Bairro Coopagro, nesta Cidade e Comarca de Toledo-PR.

Toledo-Paraná
2022

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

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da Secretaria de Planejamento, Habitação e Urbanismo, proceder à avaliação para fins de doação Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200, com área de 9.000,00m², oriundo do Desmembramento do Lote Urbano nº681, da subdivisão da Chácara nº01, oriunda do Lote Rural nº36.A, situado no Bairro Coopagro, nesta Cidade 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 área pertencente ao Município de Toledo a ser doada a COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, para a implantação do programa habitacional "Viver Mais Paraná" de iniciativa do Governo do Estado do Paraná, após a manifestação do Ministério Público e ainda a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Imóvel: Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200;

3.2. Matrícula/Origem: 78.804 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo – Paraná;

3.3. Localização: Bairro Coopagro;

3.4. Área do Imóvel: 9.000,00m² (Nove mil metros quadrados);

3.5. Cidade: Toledo – PR;

3.6. Confrontações: As constantes na matrícula

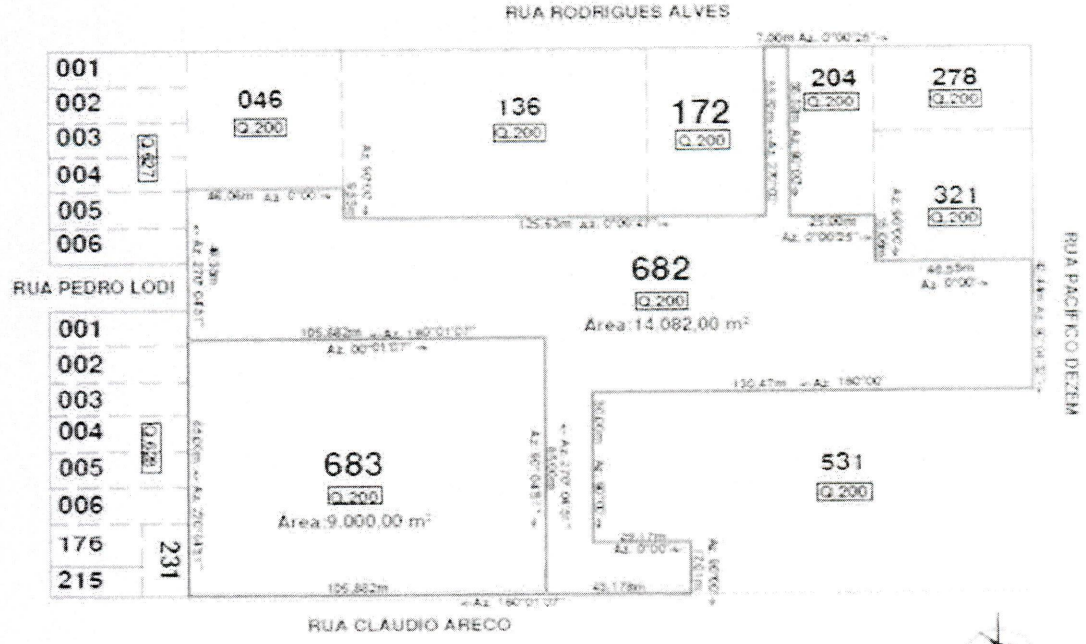
3.7. Proprietário: MUNICÍPIO DE TOLEDO;

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

3.8. Mapa de Localização (Figura 01) e de Situação Atual (Figura 02) e Mapa de Matricula (Figura 03) do Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200:



Figura 01: Mapa de Localização do Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200



SITUAÇÃO PRETENDIDA

Figura 02: Mapa de Situação Atual do Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200.

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



Figura 03: Mapa de Matricula do Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200.

4. DESCRIÇÃO DA ÁREA DE DOAÇÃO

O Imóvel em questão está localizada no Bairro Coopagro e possui uma área de 9.000,00m², e será doada a COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, para a implantação do programa habitacional "Viver Mais Paraná" de iniciativa do Governo do Estado do Paraná.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada na tarde de 05 de maio de 2022.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES PARA DOAÇÃO

O valor de doação do Imóvel denominado de Lote Urbano nº683 da Quadra nº200 com área de 9.000,00m² foi estabelecido seguindo a Planta de Valores Genéricos (P.V.G.) elaborada por essa municipalidade.

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

3.1. Determinação do valor de doação do imóvel.

- **Valor de doação = Área do imóvel x P.V.G.**
- Valor de doação = 9.000,00 m² x R$ 505,01 /m²
- Valor de doação = R$ 4.545.090,00

Valor de doação = R$ 4.545.000,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:

R$ 4.545.000,00

(Quatro milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil reais)

Limite Inferior = R$ 4.317.750,00

Limite Superior = R$ 4.772.250,00

(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, 06 de maio de 2022.

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

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

OFÍCIO 101/2022 – MUNICÍPIO DE TOLEDO

OBJETO: Solicita manifestação do Ministério Público acerca da doação de imóvel do Município de Toledo à COHAPAR – Companhia Habitacional do Paraná para implantação de Condomínio Habitacional para atendimento de pessoas idosas

INTERESSADOS: COHAPAR e MUNICÍPIO DE TOLEDO

DESPACHO

Trata-se de expediente oriundo do Município de Toledo, solicitando manifestação da Promotoria de Habitação e Urbanismo quanto à doação de imóvel pertencente ao erário em favor da COHAPAR – Companhia Habitacional do Paraná, tendo vista o contido na Recomendação Administrativa nº 01/2008.

A pretensão consiste na doação com encargo, em favor da COHAPAR, do Lote Urbano nº 683, da quadra nº 200, com área de 9.000,00m², da subdivisão da Chácara nº 01, oriunda do Lote Rural nº 36.A, do 3º Perímetro, da Fazenda Britânia, objeto da matrícula nº 78.804 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, onde será implantado condomínio habitacional voltado ao atendimento de idosos, através do Programa "Viver Mais Paraná".

Esclareceu o Município de Toledo que o imóvel foi avaliado em R$4.545.000,00 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil reais) e o Programa "Viver Mais Paraná", como sendo uma ação do Governo do Estado, inseriu a COHAPAR no processo como responsável pela construção do empreendimento com recursos federais, capitaneados pela COHAPAR junto à Caixa Econômica Federal, ficando a cargo do Município a gestão pós conclusão total da obra.

Disse, ainda, que a apresentação do estudo técnico da implementação foi apresentada pela COHAPAR à Caixa Econômica Federal, a qual atestou a viabilidade da implementação, com prazo previsto de início da construção das unidades de 24 (vinte e quatro) meses, sendo o prazo de conclusão e entrega das unidades em até 48 (quarenta e oito) meses, restando, para dar início ao processo licitatório, a doação em definitivo do imóvel referido.

Por fim, justificam o endereçamento do caso à Promotoria de Habitação e Urbanismo tendo em vista que o imóvel objeto da pretensão é categorizado como bem de uso institucional, sendo necessário sua desafetação, conforme Recomendação Administrativa nº 01/2008.

É o breve relato.

Verifica-se que o Lote Urbano nº 683, da Quadra nº 200, objeto da matrícula nº 78.804, do 1º Serviço de Registro de Imóveis, é integrante do Patrimônio Público Municipal, categorizado como bem de uso especial/institucional.

Por orientação da Corregedoria-Geral do Ministério Público do Paraná, as Promotorias de Justiça não podem emitir anuências em casos como tais, sendo-lhes vedado a emissão de consultoria jurídica.

Todavia, necessário ponderar que a provocação da Promotoria de Habitação e Urbanismo decorre do teor da Recomendação Administrativa 001/2008, outrora acata pelo Município de Toledo e pelos Cartórios de Registro de Imóveis de Toledo, em que esta Promotoria recomendou observância à legislação urbanística para alteração da destinação/desafetação de imóveis de uso institucional

No caso em exame, verifica-se que **o caso não se enquadra na Recomendação Administrativa 001/2008**, vez que a hipótese observa o interesse público, notadamente pelo fato de que o caso envolve situação excepcional e devidamente justificável.

Sob outra vertente, destaque-se que, no tocante às áreas institucionais, o Município possui discricionariedade para definir a destinação destes locais de acordo com os anseios e necessidades da sociedade, com o objetivo de satisfação do interesse público, desde que não ocorra desvirtuamento dos fins visados, o que parece não ser o caso.

Portanto, dentro do exercício de sua competência complementar estabelecida pelo artigo 30, incisos II e VIII [1] c/c o artigo 182 [2] da Constituição Federal, o Município de Toledo possui autonomia administrativa para executar a política urbana de acordo com diretrizes voltadas ao atendimento do interesse público, podendo promover a desafetação de imóveis de uso institucional para o atendimento de interesse público, como no caso em voga, no qual servirá implantado condomínio habitacional voltado ao atendimento de idosos através do Programa "Viver Mais Paraná".

Destarte, no caso em exame evidencia-se que a pretensão atende ao interesse público e não constitui violação a Recomendação Administrativa 001/2008 do Ministério Público.

[1] 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.

[2] 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.

Portanto, o Ministério Público não vislumbra motivos impeditivos para a pretendida desafetação do bem público, vez que seu propósito atende interesse público, social e coletivo, havendo observância à Recomendação Administrativa nº 01/2008 do Ministério Público da Comarca, que exigiu dos órgãos públicos a necessidade de estrita observância da Lei Federal 6.799/79 no que tange à destinação de áreas institucionais para instalação de equipamentos urbanos (*art. 4º, § 2º da Lei 6.766/79*) e consecução de fins comunitários (*art. 22 da Lei 6.766/79).*

Destarte, conforme salienta Hely Lopes Meirelles, compete ao poder público ordenar o crescimento das cidades, pois *"essa ordenação da cidade e das aglomerações humanas é que constituem o objeto das normas urbanísticas..."*[3], lembrando-se que o crescimento das cidades e a expansão urbana são fenômenos dinâmicos que exigem constante preocupação da administração pública, a quem se defere tratar desses assuntos do peculiar interesse do município visando atingir objetivos sociais e coletivos.

Portanto, no campo do direito urbanístico e ambiental deve o poder público preocupar-se com o *"triplo objetivo de ordenação, humanização e harmonização dos ambientes em que vive o Homem"* [4], de sorte que os preceitos que regem a disciplina das áreas institucionais e bens de uso especial não podem ser analisados sob uma interpretação meramente literal.

Diz-se isto por não haver nenhum indicativo de prejuízo ao patrimônio público e à coletividade, já que o imóvel em questão continuará tendo finalidade pública e permitirá a execução de atividade social, qual seja, a construção de sistema condominial contando com 40 unidades habitacionais, dispondo de áreas de lazer, visando o bem-estar do idoso.

Do contrário, ao se limitar a ação da administração local, impedindo qualquer alteração na destinação de bens públicos de uso comum do povo para fins diversos daqueles originariamente previstos, poderia levar a aplicação dessa norma constitucional em direção absolutamente contrária ao objetivo que a inspirou, qual seja, o interesse público.

Outrossim, necessário pontuar que na atualidade tramita perante o Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente (GAEMA), o Plano Setorial Regional voltado a diagnosticar a deficiência de políticas habitacionais e de planejamento urbano[5], sendo aferido nos Autos de Procedimento Administrativo MPPR-0030-20.001186-1 que o Município de Toledo possui considerável déficit habitacional, já tendo sido instado pelo Ministério Público a adotar medidas concretas

[3] MEIRELLES, Hely Lopes. Estudos e Pareceres de Direito Público, São Paulo: RT, v. V, p. 15, 1981.
[4] DALARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle. Temas de Direito Urbanístico - 1. São Paulo: RT, 1987, p. 126.
[5] PLANO SETORIAL DE AÇÃO nº 01 - 2020/2021 - REGIONAL CASCAVEL (PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MATRIZ MPPR-0030.20.000243-1)

para implementação de políticas habitacionais à luz da Lei nº 11.124/2005 (Política Nacional de Habitação de Interesse Social) e Lei Complementar nº 119/2007 (Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social (SEHIS).

Destarte, o projeto em voga vai ao encontro das diretrizes estabelecidas no Plano Setorial de Ação do Ministério Público, tratando-se de iniciativa que atende a Política Nacional de Habitação de Interesse Social

Em complemento, o projeto em análise atende as diretrizes dos artigos 37 e 38 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003):

> Art. 37. A pessoa idosa tem direito a moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhada de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada.
>
> Art. 38. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa idosa goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022)
> I - reserva de pelo menos 3% (três por cento) das unidades habitacionais residenciais para atendimento às pessoas idosas;

Em suma, considerando que a pretensão encontra fundamento no interesse público, bem como atende a finalidade urbanística, **não se vislumbra desvirtuamento da Recomendação Administrativa nº 001/2008**, vez que será atendido o interesse público, notadamente pelo fato de que a proposta de desafetação será submetida ao crivo do Poder Legislativo através de Projeto de Lei.

1. Isto posto, o MINISTÉRIO PÚBLICO, por intermédio da Promotoria de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo, **não vislumbra enquadramento do caso nas vedações da Recomendação Administrativa nº 001/2008.**

2. **Comunique-se via ofício, com cópia deste despacho, o Município de Toledo,** o qual deverá remeter, a esta Promotoria, cópia da autorização legal que desafetará o imóvel público e autorizará a doação do bem à COHAPAR.

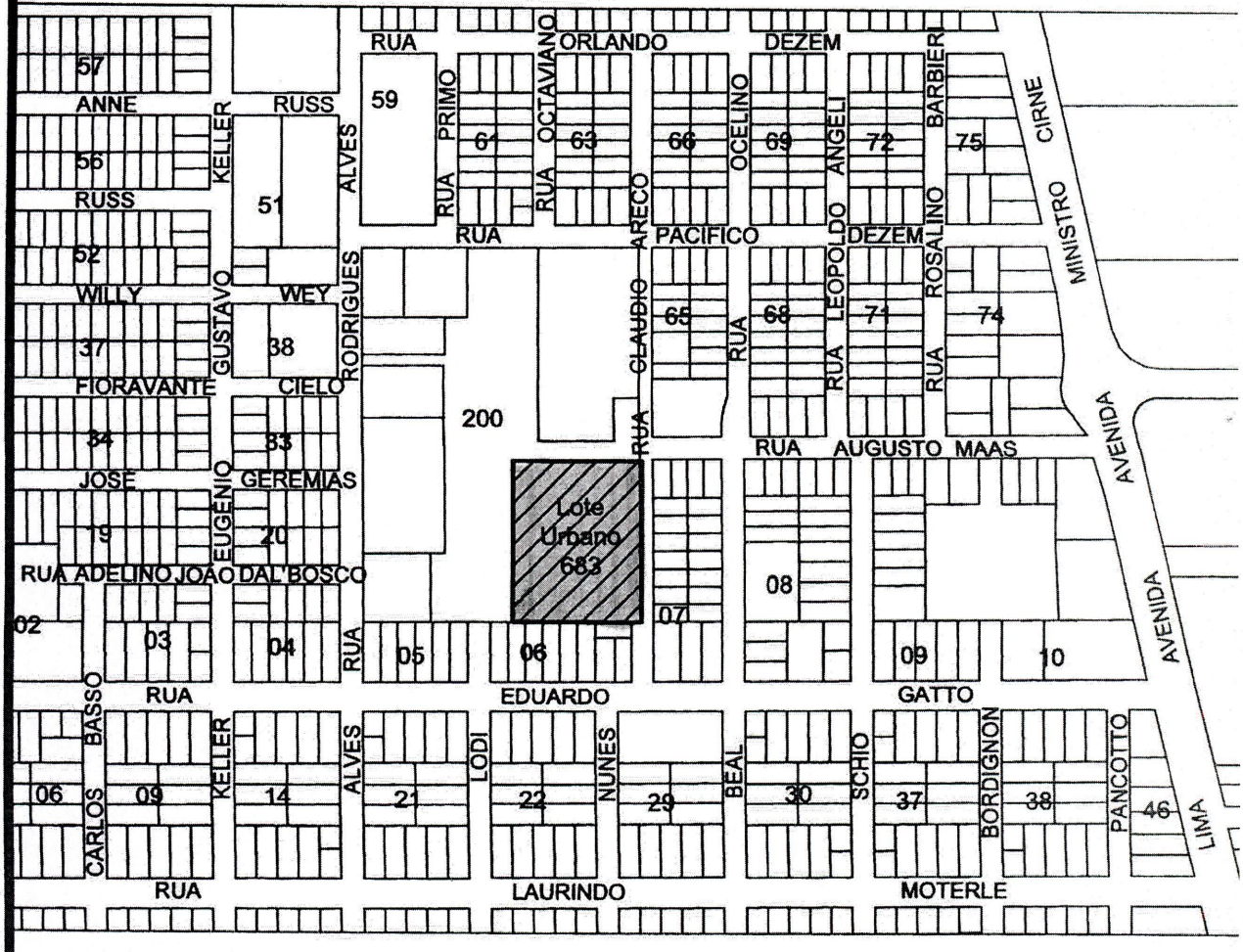
3. Anexe-se cópia deste despacho no sistema PRO-MP.

Toledo/PR, 03 de agosto de 2022.

GIOVANI FERRI:78016274900

Assinado de forma digital por GIOVANI FERRI:78016274900
Dados: 2022.08.03 09:31:04 -03'00'

GIOVANI FERRI
Promotor de Justiça



SITUAÇÃO SEM ESCALA

COHAPAR
Companhia de Habitação do Paraná

DVI
Divisão Arquitetura e Urbanismo

PRANCHA	REVISÃO
URB 01 01	R 00

TOLEDO
20ª Etapa
CONDOMÍNIO TERCEIRA IDADE

40 uds

PROGRAMA VIVER MAIS
ERCA

autor projeto	autor desenho
ROBERTA	-
escala	data de criação
1:250	05/04/2022

nome do arquivo: toledo_terceira idade_anteprojeto.dv

HISTÓRICO		
	SALVO EM:	07/04/2022
	IMPRESSO EM:	08/04/2022
	SALVO POR:	robertanakaguishi

ANTEPROJETO
PROJETO DE URBANIZAÇÃO
IMPLANTAÇÃO / SITUAÇÃO