PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

PROJETO DE LEI N.º 080/2021

Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação de imóvel de propriedade de Julio Stritzenger e outros, conforme especifica.

A Câmara Municipal de Rio Negro, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica declarado de Utilidade Pública para fins de desapropriação amigável ou judicial o imóvel registrado nos termos abaixo descrito:

I – Imóvel urbano com uma área de 7.387,60 m² (sete mil trezentos e oitenta e sete metros e sessenta decímetros quadrados), situado de frente para as ruas Francisca de Almeida e Rua Cel. Nicolau Bley Neto, em comum com área total de 13.700,12 m², devidamente transcrito sob nº 5.786, fls. 170 do L 3-E de transcrição das transmissões, do Registro Geral do Serviço Registral de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Julio Stritzenger e outros.

Art. 2º Fica desapropriado o imóvel descrito no artigo 1º, com área de 7.387,60m², pelo valor de R$ 22.719,25 (vinte e dois mil reais e setecentos e dezenove reais e vinte e cinco centavos).

Art. 3º A área a que se refere o artigo 1º da presente Lei serão destinadas à exploração ou a conservação dos serviços públicos, nos termos do disposto no art. 5º, alínea "h" do Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 4º Caso a desapropriação não seja concretizada no prazo de 60 (sessenta) dias, o valor será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

Art. 5º As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta do Orçamento próprio do Poder Executivo.

Art. 6º Todas as despesas decorrentes da transmissão da propriedade, tais como as custas e emolumentos decorrentes do registro imobiliário, entre outras, correrão por conta do Município.

Art. 7º A desapropriação é declarada de caráter urgente para efeito de imediata imissão de posse, nos termos do Decreto Lei n.º 3.365, de 1941.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Negro, 26 de novembro de 2021.

JAMES KARSON VALÉRIO
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei incluso visa declarar de utilidade pública para fins de desapropriação imóvel urbano localizado no Município de Rio Negro/PR.

O imóvel com 7.387,60m^2 está sendo desapropriado com a finalidade de instalação da sede do "Memorial do Imigrante de Luxemburgo", criado pelo Decreto nº 083, de 09 de junho de 2021, considerando que neste imóvel, foi instalada pelo empreendedor Nicolau Bley Neto, a primeira termoelétrica do município, cujas ruínas encontram-se no local.

A criação do memorial é uma homenagem, marco histórico e cultural do município, considerando que Rio Negro recebeu muitos imigrantes oriundos do Grão-Ducado de Luxemburgo, que assim como os demais imigrantes, contribuíram fortemente para o desenvolvimento de nossa cidade e região.

O município conta e contará com o apoio da Câmara de Comércio Brasil-Luxemburgo do Paraná – CCBRALUX , pessoa jurídica de direito privado , associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CPNJ nº 35.683.793/0001-75, com sede em Curitiba/PR, para a realização deste memorial, que busca valorizar a memória dos antepassados que escolheram Rio Negro como seu lar.

O valor atribuído ao imóvel (R$ 22.719,25) foi resultado da média das avaliações imobiliárias abaixo descritas:

Imobiliária 1 – R$ 20.000,00

Imobiliária 2 – R$ 23.714,00

Imobiliária 3 – R$ 25.000,00

Avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, conforme Decreto nº 158, de 21 de novembro de 2013 – R$ 22.162,80.

Para melhor análise do projeto estamos encaminhando anexo, cópia da transcrição das transmissões, das avaliações imobiliárias e croqui no imóvel.

Outrossim, requer que a discussão e votação, se possível, seja realizada em regime de urgência, com base no artigo 50, da Lei Orgânica do Município, considerando a relevância de sua finalidade.

Esperando contar com a costumeira atenção ao presente Projeto de Lei, antecipamos nossos agradecimentos.

Atenciosamente,

JAMES KARSON VALÉRIO
PREFEITO MUNICIPAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade – Titular

Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas – Escrevente

COMARCA DE RIO NEGRO REGISTRO DE IMÓVEIS PARANÁ

CERTIFICO a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros existentes neste Cartório, deles constam a transcrição sob nº **5.786, fls. 170 do Lº 3-E de transcrição das transmissões, datada de 22/04/1948,** do teor seguinte: Consta de uma casa de construção antiga, mista e o terreno respectivo, com a área aproximada de 13.700,12m2 (treze mil setecentos metros e doze decímetros quadrados), de forma irregular, limitando-se de um lado com o rio Negro de outro com um arroio com quem divide com herdeiros de Leopoldo de Almeida, de outro lado ainda com herdeiros de Leopoldo de Almeida e com Romão Mertens, e finalmente de outro lado, primeiro com propriedade dos transmitentes, depois com leito do prolongamento da rua Generoso Marques depois com quem de direito, sendo que neste último lado o terreno mede 112,50 metros, cujo terreno está situado no prolongamento da rua Dr. Generoso Marques, desta cidade. **ADQUIRENTE: JULIO STRITZENGER,** alemão, casado, proprietário, domiciliado nesta cidade, devidamente autorizado pela Agencia Especial de Defesa Econômica, conforme visto de sete do corrente mês do Banco do Brasil S.A. Agência na capital deste Estado. **TRANSMITENTE: FREDERICO ZORNIG**, comerciante e s/m **ANA ZORNIG,** doméstica, brasileiros, domiciliados nesta cidade. TITULO:- Compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública lavrada em data de seis do corrente mês, no 4º Tabelionato da Capital deste Estado, pelo Escrt. Jurt. Saul Rodrigues Mariano. VALOR: Cr$32.000,00. CONDIÇÕES:- Puras e simples. Registro Anterior: nº2.551, fls. 69, Lº3-D.- Eu, Eurico Muniz, sub-Oficial que o escrevi por delegação do respectivo titular. Of. Do Reg. (aa) Anibal P. Cordeiro Filho.

ANOTAÇÕES

Transmissões:

Nº9.652, fls. 321, Lº3-F com a área de 1.125,00m2.

Nº10.915, fls. 42, Lº3-G com 585,00m2.

Nº12.812, fls. 109, Lº3-H com 531,00m2.

Matrícula nº13.595, Lº2 área de 1.346,00m2, usucapião Autos 334/1999.

Matrícula nº13.596, Lº2, área de 905,00m2, usucapião Autos 334/1999.

AV.1 – Protocolo nº52.663 de 09/08/2016.- IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE: Nos termos da decisão proferida pelo M.M. Juiz de Direito d/Comarca Exmo. Sr. Dr. Alexandro Cesar Possenti, nos Autos nº0003181-16.2015.8.16.0146 de Desapropriação, proposta por COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ – SANEPAR, sociedade de economia mista estadual, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ. 76.484.013/0001-45 em face de Clayton Willian Romig, Egon Walter Romig, Irene Stritzinger Mazalli, Melita Hirmgardt Stritzinger Maia, Noemi Romig e Richard Julius Romig, no qual foi concedida a imissão provisória da parte requerente COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ SANEPAR, a imissão provisória na posse da parte ideal de 203,24m2 do imóvel do presente registro, com as características: FAIXA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DA REDE COLETORA DE ESGOTO, urbano, com a largura da faixa de 2,00m – extensão:101,62m, área de servidão de 203,24m2, sito nesta cidade, com a descrição: O ponto de partida foi estabelecido na Estação A. Da estação A, AZ 55°09´21" mediu-se 25,69m até o PVO2; Do PV02, AZ 108°53´18" mediu-se 27m até o PV03; Do PV 03 AZ 139°11"32´ mediu-se 46m até o PV04; Do PV04, AZ 86°33´44" mediu-se 2,93m até a estação B. O azimute acima descrito refere-se ao Norte Magnético e define o eixo de uma faixa de 2m de largura, no valor de R$14.281,00, destinado para implantação da rede coletora de esgotos sanitários; Dou fé. C. 967.00VRC, R$176,09.- FUNREJUS: Isento.- Rio Negro, 09 de Agosto de 2016.- Oficial (a) Romão Otto Weiss/Oficial Substituta (a) Noemi Stafin Nadrowski. É o que se contém em dita transcrição que bem e fielmente a fiz digitar e transcrevi, do que dou fé.-

Certidão válida por 30 dias

"Certidão Impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude"

Custas
Emolumentos...R$30,20
Funrejus.....R$9,50
Selo.....R$5,25
Buscas.....R$7,81
ISSQN.....R$1,14
FADEP.....R$1,90

SELO DIGITAL

FUNARPEN

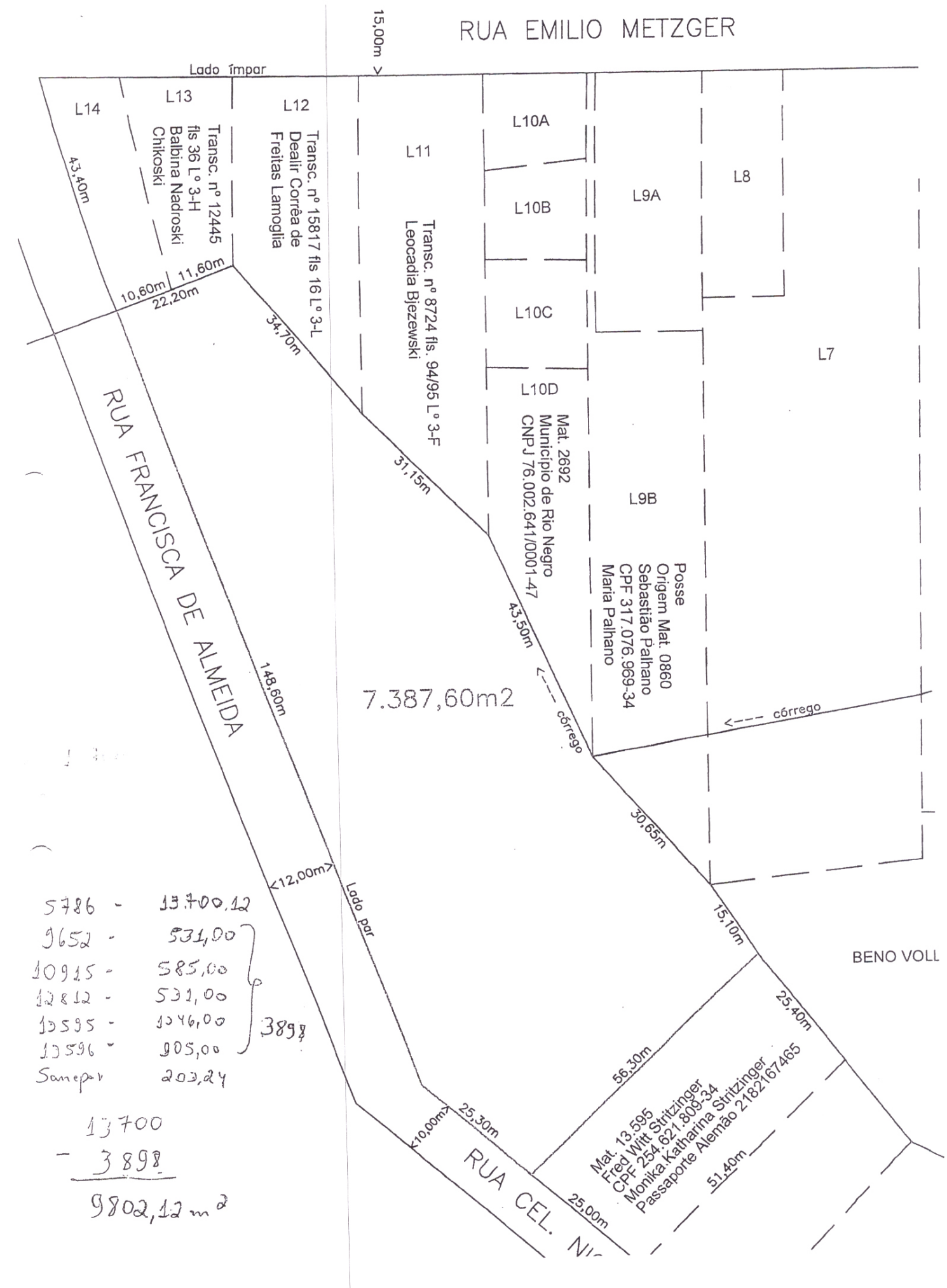
TJPR

1BT0555CEAA0000000384921T

Rio Negro, 20 de abril de 2021

[ ] Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
[ ] Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas - Substituta
[ ] Roger Augusto Delasta - Substituto
[x] Verenice Kolhbeck Fuchs - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Cláudia Ap. Marques Nassif Ribas - Substituta
Roger Augusto Delasta - Substituto
Verenice Kolhbeck Fuchs - Escrevente



5786 - 13.700,12
9652 - 531,00
10915 - 585,00
12812 - 531,00
13595 - 1.246,00
13596 - 905,00
Samepar 203,24

3898

13700
- 3898
9802,12 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

Rio Negro - Paraná

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos vinte e quatro dias do mês de setembro de dois mil e vinte um às oito e trinta horas reuniram-se os membros da comissão municipal de avaliação de imóveis nomeada por Decreto Municipal para AVALIAR os seguintes imóveis:

01- Terreno urbano, correspondente a Transcrição nº 5.786, com área total de 13.700,12m2, situado de frente para as ruas Francisca de Almeida e rua Cel. Nicolau Bley Neto, lado par, no bairro Vila Paraná, nesta cidade. O imóvel foi avaliado considerando a sua posição geográfica, topografia, tipo de solo local, ponto comercial e as infraestruturas disponíveis, tais como: Rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água potável e esgoto, rede de telefonia, considerando também que o imóvel em questão está em sua totalidade abaixo da cota 776, sendo proibido qualquer tipo de construção ou reforma com riscos iminente de inundação pelo rio Negro e apurando o saldo remanescente desta transcrição resultou em uma área real de **7.387,60m2**, isto exposto a comissão atribuiu com base no cadastro imobiliário municipal o valor de **R$3,00/m2 (três reais o metro quadrado)** totalizando **R$22.162,80 (vinte e dois mil cento e sessenta e dois reais e oitenta centavos).**

02- Terreno urbano com **6.000,00m2**, situado de frente para a Av. Afonso Petschow, lado par, no bairro Volta Grande, nesta cidade, Lei de doação nº 1854/2008, NORTEFIOS INDUSTRIA E COMERCIO DE FOIS LTDA, matriculado sob nº 23.279. O imóvel foi avaliado considerando a sua posição geográfica, topografia, tipo de solo local, ponto comercial e as infraestruturas disponíveis, tais como: Rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água potável e esgoto, transporte coletivo urbano, rede de telefonia e considerando também outras transações realizadas nas proximidades, com referência a planta de valores de 2.014, a comissão de avaliação atribuiu o valor de **R$240,00/m2 (duzentos e quarenta reais o metro quadrado)** totalizando **R$1.440.000,00 (um milhão e quatrocentos e quarenta mil reais).**

Nada mais havendo a tratar foi encerrada a reunião cuja ata vai assinada pelos membros presentes: Jorge Alberto Candéo, Pedro João Turchen, Charles Adriano Gomes, Emerson Raimam, Gabriel Wilczek, Thiago Gustavo Pfeuffer Worms, William Adolfo Mazur e Eliane Valerio Pereira.

LEONARDO RESENDE
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 22-736F
Soluções Imobiliárias
Aluga | Vende | Compra | Financia | Administra

1-2

PARECER TÉCNICO E AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O presente parecer avaliativo parametriza uma base de valoração de mercado imobiliário local, segundo pedido verbal dos interessados abaixo, onde todos os participantes deste termo, assistidos pelas normas de direitos e deveres que preconizam a Lei 6.530 de 12/05/78, pela Resolução COFECI nº 458/95 de 15/12/95, pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor, conforme Lei nº 8078 de 11/09/90 do Código Civil, pela Lei nº 10.406 de 10/01/02, e do Código Penal, através do Decreto-Lei nº 2.848 de 07/12/1940 e das suas possíveis atualizações e ou reformulações, às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, sob n° 957/2006 (D.O.U. de 26/06/2006 e 1.066/2007 (D.O.U. de 29/11/2007) que dispõem sobre a elaboração de pareceres técnicos de avaliações mercadológicas, à jurisprudência dos tribunais superiores sobre competência para avaliações de imóveis (Rec. Esp. n° 277443 – STJ, data 11/06/02) e aos procedimentos de avaliação normatizados pela Associação Brasileira de Normais Técnicas, constantes nas NBR 14.653, sendo anotadas e discriminadas as observações necessárias conforme a seguir.

SOLICITANTE:PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO - ESTADO DO PARANÁ, inscrita no CNPJ MF sob n. 76.002.641/0001-47

RIGOR DA AVALIAÇÃO: Para realização do trabalho técnico, foram utilizados fundamentos e critérios estabelecidos nas normas ABNT, dados e informações obtidos em pesquisa de mercado e viés de avaliação expedita, ou seja, com base na experiência profissional na área imobiliária.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO URBANO, correspondente a Transcrição n 5786 folhas 170 do Livro 3-E do Cartório de Registro de Imóveis, com área total de 13.700,12 m2, situado de frente para as ruas Francisca de Almeida e rua Cel. Nicolau Bley Neto, lado par, no bairro Vila Paraná, nesta Cidade, desta transcrição resultou um saldo de **área real de7.387,60 m2**.

Foi constatado mediante consulta à municipalidade, que o imóvel está inserido abaixo da cota 776, o que de acordo com o Plano Diretor impede qualquer tipo de construção sobre o imóvel em questão.

LEONARDO RESENDE
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 22.756-F
Soluções Imobiliárias
Aluga | Vende | Compra | Financia | Administra

2-2

VALORAÇÃO: R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Observando que, o intervalo valorativo poderá ser de 10% (dez) por cento acima ou o mesmo percentual para baixo da avaliação determinada por este profissional.

Parecer este, conta com total cautela ao considerar além da identificação e caracterização deste imóvel, fatores relevantes tais como sua metragem total, localização, aproveitamento econômico e contextualização do imóvel.

O presente parecer é composto por 02 (duas) páginas redigidas e assinadas pelo profissional abaixo.

Rio Negro PR, 22 de novembro de 2021.

LEONARDO BRUNO RESENDE DE SOUZA
CRECI 22756 F

FACE NORTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 80.995.566/0001-30
CRECI 1199-J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

OBJETIVO DO PARECER

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado do terreno urbano, situado nas Ruas Francisca de Almeida e Rua Cel. Nicolau Bley Neto, lado par, Vila Paraná, Município de Rio Negro-PR, para fins de desapropriação administrativa, pela Prefeitura Municipal de Rio Negro-PR.

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO-PR – CNPJ: 76.002.641/0001-47.

PROPRIETÁRIO: JULIO STRITZENGER, alemão, casado, proprietário, devidamente autorizado pela Agência Especial de Defesa Econômica, conforme visto de sete do corrente mês do Banco do Brasil S.A, Agência na capital do estado do Paraná.

AVALIADOR: CRISTIANO DA CORREJO SCHMITZ, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/SC sob nº 25223 – PF, com endereço profissional na Rua Marechal Floriano Peixoto, 338, Centro, na cidade de Mafra-SC, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessário, vem apresentar o seguinte:

RIGOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação Expedita, sem metodologia, com análise do mercado imobiliário.

Identificação do Imóvel

Imóvel correspondente à transcrição nº 5.786, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negro-PR.

Terreno urbano, com a área de 13.700,12 m², situado de frente para as Ruas Francisca de Almeida e Rua Cel. Nicolau Bley Neto, lado par, na cidade de Rio Negro-PR, sendo que foi apurado que o saldo remanescente desta transcrição resultou na área de 7.387,60 m².

Anexo mapa da área remanescente, com os confrontantes localizados.

Vistoria do Imóvel

A vistoria do imóvel avaliando, seu deu no dia 19 de Novembro de 2021, às 15h54min, executada pelo profissional avaliador já anteriormente qualificado neste parecer técnico.

FACE NORTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 80.995.566/0001-30
CRECI 1199-J

As características físicas do terreno são as seguintes:

Forma: irregular;
Cota: abaixo do nível do logradouro;
Topografia: declive;
Superfície: inundável.

Aspectos Gerais do Imóvel

O Imóvel tem localização próxima do Centro do município, com predominância residencial.
Tem testada de 173,90 m. Está coberto por vegetação de várias naturezas, inclusive, araucárias e outras árvores de grande porte.
Está situado como um todo, abaixo da cota 776, sendo assim, área de risco de enchente pelo Rio Negro.
Desta forma, é proibido qualquer tipo de construção ou reforma no imóvel avaliando.

Da Infraestrutura

O imóvel possui como infraestrutura pavimentação em saibro.

VALOR ATRIBUIDO AO TERRENO R$ 23.714,20 (Vinte e três mil setecentos e catorze reais e vinte centavos), ou seja, **R$ 3,21/m².**

Por ser avaliação, matéria que não exprime exatidão cientifica, faremos o arredondamento, avaliando o imóvel em **R$ 23.714,00** (Vinte e três mil setecentos e catorze reais), podendo ser utilizado um intervalo do valor estabelecido pelo profissional em 10% (dez) por cento acima ou o mesmo percentual para baixo.

CONCLUSÃO:
O presente parecer é composto por 02 (duas) páginas digitadas, e 04 (quatro) páginas de anexo, assinadas pelo profissional abaixo.

Mafra/SC, 22 de Novembro de 2021.

Qualificação do Profissional Responsável:
Técnico em Transações Imobiliárias
Avaliador de Imóveis Certificado pela Unimóveis-RS – Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Cristiano Da Correjo Schmitz
CRECI / SC: 25223 - PF
FACE NORTE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Rua Marechal Floriano Peixoto nº 338 – CEP 89300-282 - C.P. 155 - MAFRA – SC
FONE/FAX 3642-0965 / 3642-0954 – E-mail facenorte@facenorte.com



Marco Aurélio
& CORRETORES DE IMÓVEIS

Rua XV de Novembro, 584 sala 01
83.880-000 - Rio Negro/PR - CRECI 7793
Telefone: (047) 3642-2543
marco.imoveis@outlook.com.br

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO

Conforme solicitação verbal , venho por meio deste, fornecer meu parecer sobre valor de mercado do seguinte imóvel:

- Terreno urbano com área de 7.387,60 m², situado de frente para a ruas Francisca de Almeida e Cel. Nicolau Bley Neto, em Rio Negro PR, Conforme Transcrição nº 5.786 do C.R.I. de Rio Negro Pr.
  Considerou-se que o imóvel em questão está, em sua totalidade, em área de risco iminente de inundações, sendo proibido qualquer tipo de construção ou reformas.
  VALOR R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Sem mais para o momento, firmo o presente.

Rio Negro Pr, 22 de Novembro de 2021

Marco Aurélio Pereira da Cunha
Corretor de Imóveis CRECI 7793