Mensagem nº 325/2025 Jardim Alegre, 16 de junho de 2025.

Senhores:

Enviamos projeto de lei que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO ATRAVÉS DE LEILÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", para fomento e desenvolvimento da atividade industrial no Município de Jardim Alegre-PR.

Atenciosamente,

MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983
Assinado de forma digital por MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983
Dados: 2025.06.18 10:54:39 -03'00'

Moises Lnortovz dos Santos
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Considerando o disposto no art. 117 c/c art. 21, X e XI, ambos da Lei Orgânica do Município de Jardim Alegre-PR, que estabelecem a preferência da concessão de direito real de uso de bem público, bem como a necessidade de prévia autorização legislativa para alienação de bens públicos;

Considerando que o Processo Administrativo 27/2025, destinado à concessão de direito real de uso, com encargos, do imóvel em questão, foi deserto e, atendendo o §3º do art. 117 da Lei Orgânica, onde a venda pode ser utilizada apenas em hipóteses excepcionais, quando constatada a não vantajosidade da concessão de direito real de uso;

Considerando o grande porte do imóvel descrito no art. 1º desta Lei, com área de 7,5128 hectares (75.128,00 m²), que demanda investimentos vultosos para sua ocupação e desenvolvimento, especialmente para a instalação de indústrias no ramo de preparação de subprodutos do abate, atividade que exige infraestrutura complexa, equipamentos especializados e cumprimento de rigorosas normas ambientais e sanitárias;

Considerando que a concessão de direito real de uso, embora preferencialmente prevista na legislação, pode não ser adequada para um imóvel de tais dimensões, uma vez que o modelo de concessão impõe obrigações de longo prazo que podem ser inviabilizadas pelo elevado custo inicial do empreendimento, aumentando o risco de descumprimento contratual por parte da concessionária, o que poderia resultar em litígios prolongados e prejuízo ao município;

Considerando que a venda do imóvel, por meio de leilão público, assegura maior segurança jurídica e financeira ao município, transferindo a propriedade ao vencedor do certame e garantindo o pagamento do valor do imóvel, com condições claras de quitação e penalidades em caso de inadimplemento, conforme disposto nos arts. 3º a 6º desta Lei;

Considerando o cenário industrial incipiente do Município de Jardim Alegre, que apresenta grande potencial para abrigar novas indústrias, especialmente no setor de preparação de subprodutos do abate, atividade estratégica para a diversificação da produção local e alinhada à vocação econômica da região;

Considerando a existência de uma empresa que exerce atividade compatível, embora potencialmente nociva, em um raio de 200 metros do lote em questão, tornando conveniente e estratégica a instalação de empreendimento do mesmo ramo ou de natureza similar, de modo a otimizar a infraestrutura existente e minimizar impactos adicionais à região;

Considerando que a instalação de indústrias desse porte gera empregos diretos e indiretos, aumenta a demanda por matéria-prima local, estimula outros setores produtivos e eleva a arrecadação tributária, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do município;

Considerando que a venda do imóvel, com as condições estipuladas nesta Lei, não gera danos ao erário, pois o valor inicial será determinado por avaliação técnica e o pagamento será garantido por contrato, com mecanismos de fiscalização e penalidades que protegem o interesse público;

Considerando, ainda, que a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, prevista nos arts. 7º e 13, assegura que o município possa retomar o bem em caso de descumprimento das obrigações contratuais, minimizando riscos à administração pública;

Assim, a venda do imóvel público por meio de leilão, nos termos desta Lei, é a alternativa mais vantajosa para o Município de Jardim Alegre, pois fomenta o desenvolvimento industrial, atrai investimentos de grande porte, garante a segurança financeira do erário e impulsiona a economia local, com benefícios diretos à população, como a criação de empregos, o aumento da arrecadação e a dinamização da cadeia produtiva.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE-PR, em 16 de junho de 2025.

MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983

Assinado de forma digital por MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983
Dados: 2025.06.18 10:54:56 -03'00'

Moises Lnortovz dos Santos
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 34/2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO ATRAVÉS DE LEILÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE, ESTADO DO PARANÁ.

FAÇO SABER que o Poder Legislativo aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a presente Lei:

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade original, passando a condição de bem dominical, o imóvel público, **Lote de terras nº (10 e 10-A)-REM-REM** ((dez-e dez-a)-remanescente-remanescente), com a **área de 7,5128 ha**, equivalentes a **75.128,00 m²** (setenta e cinco mil, cento e vinte e oito metros quadrados), situado na **GLEBA BULHA**, no Município de Jardim Alegre, Estado do Paraná, cujo proprietário é o Município de Jardim Alegre, cujo imóvel é objeto da **Matrícula sob nº 50.060**, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ivaiporã, Estado do Paraná.

Art. 2º Fica autorizado ao Poder Executivo realizar a alienação onerosa do imóvel previsto no art. 1º desta Lei, por meio de leilão, preferencialmente para indústria no ramo de preparação de subproduto do abate.

Art. 3º O pagamento resultante do arremate do imóvel público poderá ser realizado em até 90 parcelas mensais com valor pré-estabelecido no contrato:
§ 1º O valor referente à comissão do leiloeiro oficial deve ser pago em até 5 dias úteis após o leilão, para posterior confecção e assinatura do contrato.
§ 2º O vencedor terá um prazo de carência nos primeiros 90 meses do contrato de compra e venda, contados a partir de sua assinatura.
§ 3º Em caso de atraso no pagamento, a parcela será corrigida pelo INPC e incidindo ainda multa em 2% e juros de 1% ao mês de atraso.
§ 4º Em caso de qualquer descumprimento referente ao contrato de compra e venda, dentro do período de carência, e que venha a acarretar pelo seu cancelamento e consequente reversão do bem, o vencedor terá que pagar pelo período de estadia no imóvel, proporcionalmente ao número de parcelas que seriam geradas, com base no valor do arremate.
§ 5 º O atraso no pagamento da parcela em até 3 meses, ou a não quitação das parcelas, acarretará a rescisão do contrato de compra e venda, mediante processo administrativo próprio.

Art. 4º A quitação do objeto desta Lei deverá ser efetivada dentro do prazo de 15 (quinze)

anos, incluso a esse prazo o período de carência
Parágrafo Único – Caso a quitação seja à vista, desde que adiantando o período de carência ou ao término do mesmo, terá 5% de desconto sobre a proposta vencedora.

Art. 5º O valor inicial para lances será referente ao valor do imóvel avaliado pela Comissão de Avaliação, seguindo as normas da ABNT NBR 14653-3.

Art. 6º Ficará a vencedora obrigada, durante o prazo previsto no art. 13, desta Lei, a manter seu funcionamento, no mesmo ramo ou ramo similar exercido no ato de sua participação, para o qual houve a abertura do certame, além de contar nos seus quadros com ao menos o mínimo de funcionários diretos indicados no Contrato, devidamente registrados e com encargos sociais em ordem e devidamente pagos, bem como deverá honrar com as demais contraprestações assumidas, sob pena da reversão do bem objeto da presente Lei ao Município.
§ 1º A quantidade de funcionários diretos será estabelecida pela Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, através de deliberação em reunião especialmente convocada para tal fim e constará no edital de licitação, bem como no contrato de compra e venda a ser firmado.
§ 2º As demais normas e condições serão estabelecidos no edital de licitação e no contrato de compra e venda.

Art. 7º O vencedor ficará obrigado a cumprir os prazos previstos no contrato de compra e venda, que serão no máximo de:
I – até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de compra e venda, para lavratura de escritura pública e seu registro na matrícula do imóvel;
I – até 60 (sessenta) dias, a partir da assinatura do contrato de compra e venda, para apresentar os projetos de engenharia para aprovação e para dar entrada na licença prévia para a análise da viabilidade do empreendimento, junto ao órgão ambiental responsável;
I – até 90 (noventa) dias, a partir da obtenção da licença prévia, para apresentar a licença de instalação obtida junto ao órgão ambiental responsável;
II – até 30 (trinta) dias, a partir da obtenção da licença de instalação, para o início da construção no imóvel, que deverá ser concluída em até 24 (vinte e quatro) meses após o início das obras;
III – até 30 (trinta) dias, a partir da finalização das obras de construção das instalações, para apresentar a licença de operação obtida junto ao órgão ambiental responsável, sendo que, após deferida tal licença, deverá iniciar as suas atividades em até 30 (trinta) dias.
Parágrafo único – Os prazos ora apresentados são improrrogáveis, exceto em caso de motivo devidamente justificado, como a solicitação de novas licenças ou de projetos complementares, em uma das hipóteses contidas na Lei nº 14.133/21, de acordo com o edital, sendo que tal justificativa deverá ser apresentada e avaliada pela Comissão responsável pela fiscalização do contrato.

Art. 8º Caberá ao vencedor relatar, mensalmente, ao Poder Executivo municipal,até a conclusão, o andamento das obras e o percentual já concluído, o cumprimento das obrigações assumidas no contrato, bem como as providências necessárias para execução destas, além de se submeter às demais formas de fiscalização, a ser exercida

por Comissão instituída para tal fim.

Art. 9º O vencedor não poderá gravar o imóvel com ônus reais nem o dar em garantia de financiamento junto às instituições financeiras para a obtenção de recursos destinados à edificação, instalação, automatização, ampliação, investimentos e outros interesses, antes de efetivar a quitação do imóvel e completar o processo de transferência e registro do mesmo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 10. O imóvel descrito no art. 1º desta Lei, fica gravado com cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade, pelo período de 15 (quinze) anos, desde a assinatura do Contrato de Compra e Venda.

Art. 11. Caberá ao vencedor todos os ônus, tributos e encargos de conservação e manutenção do imóvel.

Art. 12. Na hipótese de o vencedor, deixar de exercer as atividades empresariais ou descumprir parcial ou integralmente as obrigações para as quais se propôs, durante o prazo previsto no art. 13, desta Lei, haverá a reversão do imóvel para o patrimônio do Município de Jardim Alegre.
Parágrafo único – Em caso de reversão do imóvel ao patrimônio do Município de Jardim Alegre, conforme previsto nos arts. 7º e 13 desta Lei, as benfeitorias realizadas passarão a integrar o imóvel, não cabendo ao vencedor qualquer direito a indenização por estas, bem como os valores já pagos também não serão ressarcidos.

Art. 13. Fica a vencedora obrigada a cumprir as condições previstas nesta Lei pelo prazo de 15 (quinze) anos, a partir da assinatura do Contrato.
Parágrafo único – O cumprimento das condições será exigido, exceto em caso de motivo devidamente justificado em uma das hipóteses contidas na lei geral de licitações, o que deverá ser apresentado e avaliado pela Comissão de Fiscalização.

Art. 14. Fica o Poder Executivo do Município de Jardim Alegre autorizado a realizar procedimento licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21.

Art. 15. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983
Assinado de forma digital por MOISES LNORTOVZ DOS SANTOS:00380760983
Dados: 2025.06.18 10:55:39 -03'00'

Moises Lnortovz dos Santos
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- ☐ AVALIAÇÃO P/ ALUGUEL
- ☐ AVALIAÇÃO P/ DESAPROPRIAÇÃO
- ☒ AVALIAÇÃO P/ ALIENAÇÃO

1 - Identificação:

Requerente		CNPJ	
SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO		75.741.363-0001/87	
Proprietário		**Matrícula**	
PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE		50.060	
Endereço completo do imóvel		**Número**	**Complemento**
RODOVIA PR-082 - Lote de terras nº 10 e 10-A-REM-REM		s/n	GLEBA BULHA
Bairro	**Cidade**	**UF**	**CEP**
PARQUE INDUSTRIAL	JARDIM ALEGRE	PR	86.860-000

2 - Caracterização da região:

Utilização	Infraestrutura		Padrão	
☐ Residencial	☐ Água	☐ Pavimentação	☐	Alto
☐ Comercial	☐ Esgoto sanitário	☐ Drenagem Pluvial	☐	Médio
☒ Industrial	☐ Energia Elétrica	☐ Gás Central	☐	Baixo
☐ Outros	☐ Telefone	☐ Iluminação pública		

3 - Terreno:

Topografia				Formato	
☐ PLANA	☐ ACLIVE	☒ DECLIVE	☐ DESNÍVEL PRONUNCIADO	☐ REGULAR	☒ IRREGULAR

Área Útil do Terreno	Frente	Fundos	Lado direito	Lado esquerdo	Área do Lote - (m²)
40.170,00 m²	220,00 m	83,00 m	240,00 m	108,00 m	75.128,00

Observações:

Imóvel localizado em zona rural, vizinho a um empreendimento de grande porte de fabricação de farinha de osso, com possibilidade de empreendimentos agroindustriais. Lote nos fundos, em declive em relação a rodovia. Possui declive em relação à marginal. Ademais, o imóvel tem a disposição aproximadamente 426,33 m² da faixa não edificante de domínio do município, cujo a finalidade já foi atingida com a implantação da via marginal. Esta área deverá ser posteriormente regularizada, junto à um projeto de regularização e respectiva retificação da matrícula. A área considerada para o cálculo, portanto, será a área efetivamente disponível.

4 - Avaliação:

Valor Final de Avaliação, conforme o mercado	R$ 660.000,00	Valor por extenso
		Seiscentos e sessenta mil reais

5 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CREA Nº
PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE	ADRIAN GONÇALVES	PR-163643/D
Local de data	**Assinatura**	
JARDIM ALEGRE, PR, 23 DE AGOSTO DE 2024		

Continuação

6 - Amostra

Critério utilizado: ☐ Área privativa ☒ Área total

	Endereço:	CEP	Bairro:	Cidade:	UF
1	JARDIM ALEGRE, ÁGUA DOS PATOS	86.860-000	GLEBA BARRA PRETA	Jardim Alegre	PR
	SÍTIO COM 10 ALQUEIRES MECANIZADOS, COM CÓRREGO AOS FUNDOS		Fonte de informação: PROPRIETÁRIO		Topografia: Declividade alta
			Esquinas: 1		VTN (2024): R$ 65.620,00
	Valor de venda: R$ 3.800.000,00	Preço por hectare 157.024,79	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 24,20 ha
2	Endereço: JARDIM ALEGRE, PR 466	CEP 86.860-000	Bairro: GLEBA BULHA	Cidade: Jardim Alegre	UF PR
	FAZENDA COM 200 ALQUEIRES. 80 ALQ MECANIZÁVEL, 50 PASTO, RESTO RESERVA.		Fonte de informação: LOTEADORA		Topografia: Declividade moderada
			Esquinas: 1		VTN (2024): R$ 46.860,00
	Valor de venda: R$ 25.000.000,00	Preço por hectare 51.652,89	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 484,00 ha
3	Endereço: ÁGUA DA PRATA, IVAIPORÃ	CEP 86.870-000	Bairro: GLEBA PINDAÚVA	Cidade: IVAIPORÃ	UF PR
	SÍTIO COM 5,3 ALQ. PLANTA 4,3 ALQ, COM CÓRREGO E ASFALTO PRÓXIMO.		Fonte de informação: PROPRIETÁRIO		Topografia: Declividade alta
			Esquinas: 0		VTN (2024): R$ 81.932,00
	Valor de venda: R$ 1.500.000,00	Preço por hectare 123.966,94	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 12,10 ha
4	Endereço: LIDIANÓPOLIS, PORTO UBÁ	CEP 86.865-000	Bairro: PORTO UBÁ	Cidade: LIDIANOPOLIS	UF PR
	FAZENDA COM 2 ALQUEIRES.		Fonte de informação: LOTEADORA		Topografia: Declividade moderada
			Esquinas: 0		VTN (2024): R$ 71.380,00
	Valor de venda: R$ 1.300.000,00	Preço por hectare 268.595,04	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 4,84 ha
5	Endereço: RODOVIA PR 466 - IVAIPORÃ	CEP 86.870-000	Bairro: GLEBA PINDAÚVA	Cidade: IVAIPORÃ	UF PR
	TERRENO PROXIMO AO TREVO DE IVAIPORÃ		Fonte de informação: LOTEADORA		Topografia: Declividade moderada
			Esquinas: 0		VTN (2024): R$ 85.185,00
	Valor de venda: R$ 9.500.000,00	Preço por hectare 392.561,98	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 24,20 ha
6	Endereço: IVAIPORÃ	CEP 86.865-000	Bairro:	Cidade: IVAIPORÃ	UF PR
	SÍTIO COM 5,5 ALQ, COM 2,75 ALQ PLANTADO E 2,75 DE PASTO.		Fonte de informação: LOTEADORA		Topografia: Declividade moderada
			Esquinas: 0		VTN (2024): R$ 55.314,00
	Valor de venda: R$ 1.600.000,00	Preço por hectare 120.210,37	Frente m	Comprimento m	Área do lote: 13,31 ha

7 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	Ff	Fp	Fa	Ftopo	Ftes	Fe	Homogeneização
	(ha)	(R$)	R$/ha	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	R$/ha
1	24,20	3.800.000,00	157.024,79	0,90	0,60	1,16	1,00	1,00	0,87	84.697,34
2	484,00	25.000.000,00	51.652,89	0,90	0,84	1,68	0,84	1,00	1,52	83.843,23
3	12,10	1.500.000,00	123.966,94	0,90	0,48	1,06	1,00	1,00	0,87	49.109,03

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

☐ AVALIAÇÃO P/ ALUGUEL
☐ AVALIAÇÃO P/ DESAPROPRIAÇÃO
☒ AVALIAÇÃO P/ ALIENAÇÃO

4	4,84	1.300.000,00	268.595,04	0,90	0,55	0,95	0,89	1,00	0,90	99.991,14
5	24,20	9.500.000,00	392.561,98	0,90	0,46	1,16	0,80	1,00	0,68	101.795,46
6	13,31	1.600.000,00	120.210,37	0,90	0,71	1,07	0,89	1,00	0,99	72.165,41

(1) - Fator Fonte
(2) - Fator Transposição (VTN)
(3) - Fator de Área
(4) - Fator Topografia
(5) - Fator Testada
(6) - Fator Produtividade (DERAL)

DESVIO PADRÃO

d: **R$ 19.517,80**
Máx: R$ 108.016,32
Mín: R$ 68.980,71

MÉDIA DA AMOSTRA		**88.498,52**
Saneamento da amostra (+-10%)	Valor Mínino	79.648,66
	Valor Máximo	97.348,37

8 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	**7,51 ha**	**Valor do hectare**	**88.498,52**	**Valor do terreno**	**664.871,65**
Valor do imóvel					
		Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		**R$**	**660.000,00**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

JUNHO DE 2025

Sumário

1. RESUMO 3
2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS 3
3. AVALIAÇÃO 5
3.1 Amostras 5
3.2 Tratamento por fatores de homogeneização 6
3.2.1 Fator Fonte 6
3.2.2 Fator Transposição 6
3.2.3 Fator Área 7
3.2.4 Fator Topografia 7
4. RESULTADOS 8
5. ENCERRAMENTO 9

Anexos

6. RESULTADOS 10
6.1 Avaliação do objeto 10
7. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) 12

1. RESUMO

ASSUNTO

Avaliação de imóvel público para concessão de direito real de uso.

DA SOLICITAÇÃO

Solicitação realizada pelo Departamento de Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura Municipal de Jardim Alegre, representada pelo Sr. Guilherme Gonçalves Lopes, conforme Ofício 015/2024 – DICT.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor mercadológico de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Homogeneização por Fatores, conforme preconiza a NBR 14653 – Avaliação de Bens.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem o intuito de embasar a decisão da Comissão de Avaliação, nomeada pelo Decreto N° 175/2024 de 06 de junho de 2024, sobre o valor dos lotes urbanos industriais supracitados, para posterior conversão em valor para Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de Imóvel Público.

2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel Rural sob Lote de Terras nº (10 e 10-A)-REM-REM (dez e dez-a)-remanescente-remanescente), com a área de 7,5128 ha, equivalentes a 75.128,00 m² (setenta e cinco mil e cento e vinte e oito metros quadrados), situado na GLEBA BULHA, no Município de Jardim Alegre, Comarca de Ivaiporã, PR.

O imóvel está situado às margens da Rodovia PR-082, sentido Lunardelli, coordenadas 24°08'41.6"S e 51°43'15.1"O, no município de Jardim Alegre, próximo ao patrimônio Placa Luar, objeto da matrícula nº 50.060, aos fundos de um empreendimento objeto de concessão de direito de uso de imóvel público, dada pela autorização legislativa conforme Leis Municipais n° 2.283/2021 e 2.296/2021.

O terreno é suavemente ondulado, possui 15% de declividade e 35% de solo de argila, contendo boa drenagem e solo cultivável. Ao sul, possui um córrego que delimita o terreno. Não possui benfeitorias.

Este imóvel está situado em área pública que será destinada para uso agroindustrial por meio de concessão de direito real de uso. Esta é uma iniciativa do município em promover o desenvolvimento industrial e fomentar a geração de empregos.

A agroindústria é o ambiente físico equipado e preparado onde um conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática.

O imóvel possui topografia acidentada, com declividade moderada para os fundos no sentido sudeste. A área útil do imóvel está cercada de área de vegetação nativa, com apenas um acesso.

FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO AVALIANDO



Fonte: Google Earth, 2024.

3. AVALIAÇÃO

A avaliação visa determinar o valor de mercado do bem através da análise técnica dos atributos de elementos comparáveis à amostra. O objetivo é identificar a tendência de formação dos preços desses elementos semelhantes.

O método envolve a coleta e análise de dados de uma amostra representativa de imóveis com características similares ao imóvel em questão. Isso significa usar informações de outros imóveis com tipologia igual ao imóvel avaliado.

Esse método é recomendado pelas normas e é preferencialmente utilizado para encontrar o valor de mercado de terrenos, sempre que existam dados comparáveis ao imóvel em avaliação.

3.1 Amostras

Foram pesquisadas, na data de 28/11/2024, amostras próximas ao local avaliado ou com as mesmas características, com intuito de obter um grupo homogêneo para obtenção da média de preço de mercado.

Buscou-se diversificar da melhor maneira as fontes dos dados amostrais, entrando em contato com corretores e imobiliárias, bem como, proprietários de imóveis da região. Com isso, foram contabilizadas oito amostras para o grupo de lotes avaliados.

A homogeneização dos dados seguiu conforme estabelecido pela NBR 14653-3, sendo avaliados seis fatores distintos para o dado amostral.

3.2 Tratamento por fatores de homogeneização

O tratamento por fatores busca ajustar os dados de mercado através de sua homogeneização por fatores e critérios fundamentados em estudos, seguida de análise estatística dos resultados homogeneizados, já o tratamento científico utiliza tratamento de evidências empíricas pelo uso de método científico que leve à indução de modelo válido para o comportamento do mercado.

3.2.1 Fator de Fonte

Representa a variação entre os elementos efetivamente negociados e os de oferta. A superestimativa dos dados de oferta deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Para obtenção dos índices, serão fixadas em 1 os valores atribuídos a negócios realizados ou laudos técnicos, e índice de 0,9 para ofertas em aberto no mercado ou preços dados por proprietários na pesquisa, cujo valor é bem estabelecido em avaliações imobiliárias.

3.2.2 Fator de produtividade

Representa a variação entre os valores dos imóveis pela valorização do percentual de terras cultiváveis.

Para obtenção do coeficiente de produtividade dos imóveis, serão utilizados os índices fiscais municipais para obtenção do ITR, o Valor de Terra Nua (VTN), que definirá os valores para cada tipo de solo.

A equação que representará a variação do atributo é dada pelo quociente da fração entre o dividendo, representado pelo índice do lote avaliando, e o divisor, representado pela amostra.

TABELA 1 – VALOR DE TERRA NUA EM REAIS POR HECTARE

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
VTN 2024	R$ 97.800,000	R$ 78.600,00	R$ 61.400,00	R$ 42.500,00	R$ 34.200,00	R$ 13.700,00
Valor da Terra Nua em Reais – VTN em hectares						

Fonte: Prefeitura Municipal de Jardim Alegre.

3.2.3 Fator de área

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, o Fator de Área aplicado será igual ao quociente entre área da amostra dividida pela área do lote avaliando, elevada à fração de ¼.

Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, o quociente mencionado no parágrafo anterior será elevado à fração de 1/8.

3.2.4 Fator Topografia

Os fatores de topografia estão tabelados na doutrina consagrada da área de avaliações e dependem do grau de inclinação do terreno e do seu desnível em relação à rua.

Para obtenção dos índices foi utilizado a Tabela do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme a seguir:

FIGURA 2 – COEFICIENTES DE TOPOGRAFIA

Situação	Depreciação	Coeficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive entre 10% e 20%	10%	1,11
Aclive acima de 20%	15%	1,18

Coeficientes de desvalorização de terreno em relação à aclive e declive, em cenários comuns. Fonte: IBAPE/SP

O Fator de Correção de Topografia será dado pelo quociente entre o índice de desvalorização da amostra dividido pelo índice de desvalorização do lote avaliando.

3.2.5 Fator Produtividade

Os fatores de produtividade estão associados à tabela do DERAL, que compatibilizará os valores pela aptidão do solo, por município, baseado na pesquisa de preço de terra agrícola realizada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná, conforme tabelas a seguir:

TABELA 2 - PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Japira			69.100	52.600	39.900	32.500	15.700
Japurá	137.500	109.800	81.900	67.700	53.500	39.800	15.300
Jardim Alegre	148.600	105.600	85.500	74.100	48.600	41.500	18.300
Ivaiporã	148.600	109.600	85.500	75.100	49.500	42.000	19.000

Valores referentes a 2024 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município. Fonte: SEAB/DERAL

4. RESULTADOS

Os resultados serão apresentados junto às planilhas de homogeneização dos lotes avaliandos em anexo.

5. ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é composto por 12 (doze) páginas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Jardim Alegre, PR, 16 de junho de 2025.

_____

Adrian Gonçalves
Engenheiro Civil – CREA/PR 163643/D
Autor do Laudo de Avaliação sob ART nº 1720244806512

_____

Douglas Ricardo de Mendonça
Chefe da Divisão de Empenhos e Liquidações
Membro da Comissão de Avaliação

_____

Joyce Aparecida Pifano de Oliveira
Tecnóloga em Gestão Ambiental
Membro da Comissão de Avaliação

IMÓVEL RURAL: LOTE DE TERRAS nº (10 e 10-A)-REM-REM ((dez e dez-a)-remanescente-remanescente), com a área de 7,5128 ha, equivalentes a 75.128,00 m² (setenta e cinco mil e cento e vinte e oito metros quadrados), situado na **GLEBA BULHA**, no Município de Jardim Alegre, Comarca de Ivaiporã, PR, com os seguintes limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro externo no vértice **BE4-M-9089** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,685"**, Latitude: **-24° 08'35,947"** e Altitude: 569,65m); deste, segue confrontando com CNS: 08.507-6 - MAT. 47.794 - LOTE nº ((10 e 10-A))-4 com os seguintes azimutes e distâncias: 92°15' e 52,16m, até o vértice **BE4-M-7781** de coordenadas (Longitude: **-51° 43'07,839"**, Latitude: **-24°08'36,014"** e Altitude: 560,35m); 91°00' e 5,28m, até o vértice **BE4-P-M926** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,652"**, Latitude: **-24° 08'36,017"** e Altitude: 558,33m); deste, segue confrontando com CNS: 08.507-6 - MAT. 27.866 - LOTE nº 9 e 8-A, CORREGO LIGEIRO pela margem direita a jusante com os seguintes azimutes e distâncias: 174°36' e 5,1m, até o vértice **BE4-P-M906** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,635"**, Latitude: **-24°08'36,182"** e Altitude: 567,07m); 151°44' e 23,86m, até o vértice **BE4-P-M907** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,235"**, Latitude: **-24°08'36,865"** e Altitude: 558,22m); 168°55' e 19,25m, até o vértice **BE4-P-M908** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,104"**, Latitude: **-24°08'37,479"** e Altitude: 556,4m); 200°30' e 24,18m, até o vértice **BE4-P-M909** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,404"**, Latitude: **-24°08'38,215"** e Altitude: 556,07m); 202°47' e 25,8m, até o vértice **BE4-P-M910** de coordenadas (Longitude: **-51°43'07,758"**, Latitude: **-24°08'38,988"** e Altitude: 555,99m); 220°49' e 58,39m, até o vértice **BE4-P-M911** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,110"**, Latitude: **-24°08'40,424"** e Altitude: 547,55m); 193°11' e 31,79m, até o vértice **BE4-P-M912** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,367"**, Latitude: **-24°08'41,430"** e Altitude: 545,39m); 160°19' e 18,2m, até o vértice **BE4-P-M913** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,150"**, Latitude: **-24°08'41,987"** e Altitude: 543,8m); deste, segue confrontando com CNS: 08.507-6 - MAT. 29.397 - LOTE nº 8-B-Rem, CORREGO LIGEIRO pela margem direita a jusante com os seguintes azimutes e distâncias: 202°30' e 25,81m, até o vértice **BE4-P-M914** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,500"**, Latitude: **-24°08'42,762"** e Altitude: 542,13m); 204°29' e 24,45m, até o vértice **BE4-P-M915** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,859"**, Latitude: **-24°08'43,485"** e Altitude: 541,13m); 231°40' e 19,4m, até o vértice **BE4-P-M916** de coordenadas (Longitude: **-51°43'10,398"**, Latitude: **-24°08'43,876"** e Altitude: 540,82m); 215°41' e 17,43m, até o vértice **BE4-P-M917** de coordenadas (Longitude: **-51°43'10,758"**, Latitude: **-24°08'44,336"** e Altitude: 540,53m); 219°33' e 35,16m, até o vértice **BE4-P-M918** de coordenadas (Longitude: **-51°43'11,551"**,

Segue no Verso

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **08.507-6** e o código de verificação do documento: **HP42F7**
Consulta disponível por 30 dias

Latitude: **-24°08'45,217"** e Altitude: 540,32m); deste, segue confrontando com CNS: 08.507-6 - MAT. 29.396 e 29.399 - LOTES nº 8-B-1 e 8-B-2, CORREGO LIGEIRO pela margem direita a jusante com os seguintes azimutes e distâncias: 240°48' e 30,92m, até o vértice **BE4-P-M919** de coordenadas (Longitude: **-51° 43'12,507"**, Latitude: **-24°08'45,707"** e Altitude: 536,61m); 235°10' e 52,11m, até o vértice **BE4-P-M920** de coordenadas (Longitude: **-51°43'14,022"**, Latitude: **-24° 08'46,674"** e Altitude: 537,67m); 238°46' e 80,73m, até o vértice **BE4-P-M921** de coordenadas (Longitude: **-51°43'16,467"**, Latitude: **-24°08'48,034"** e Altitude: 533,52m); 227°41' e 32,91m, até o vértice **BE4-P-M922** de coordenadas (Longitude: **-51°43'17,329"**, Latitude: **-24°08'48,754"** e Altitude: 530,65m); 263°58' e 8,52m, até o vértice **BE4-P-M923** de coordenadas (Longitude: **-51°43'17,629"**, Latitude: **-24°08'48,783"** e Altitude: 530,23m); 232°42' e 27,68m, até o vértice **BE4-P-M927** de coordenadas (Longitude: **-51°43'18,409"**, Latitude: **-24°08'49,328"** e Altitude: 536,58m); 247°45' e 29,5m, até o vértice **BE4-P-M924** de coordenadas (Longitude: **-51°43'19,376"**, Latitude: **-24°08'49,691"** e Altitude: 528,22m); 199°50' e 22,87m, até o vértice **BE4-P-M925** de coordenadas (Longitude: **-51°43'19,651"**, Latitude: **-24°08'50,390"** e Altitude: 527,7m); 229°01' e 13,28m, até o vértice **BE4-P-M928** de coordenadas (Longitude: **-51°43'20,006"**, Latitude: **-24°08'50,673"** e Altitude: 527,16m); deste, segue confrontando com CNS: 08.507-6 - MAT. 15.728 - LOTE nº 11 com os seguintes azimutes e distâncias: 00°46' e 27,26m, até o vértice **BE4-M-7776** de coordenadas (Longitude: **-51°43'19,993"**, Latitude: **-24°08'49,787"** e Altitude: 527,47m); 02°24' e 246,04m, até o vértice **BE4-M-9171** de coordenadas (Longitude: **-51°43'19,626"**, Latitude: **-24°08'41,798"** e Altitude: 556,38m); deste, segue confrontando com LOTE Nº (10 e 10-A)-REM-A com os seguintes azimutes e distâncias: 48°01' e 82,61m, até o vértice **BE4-M-9185** de coordenadas (Longitude: **-51°43'17,451"**, Latitude: **-24°08'40,002"** e Altitude: 579,71m); 350°59' e 31,93m, até o vértice **BE4-M-9170** de coordenadas (Longitude: **-51°43'17,628"**, Latitude: **-24°08'38,977"** e Altitude: 586,37m); 16°12' e 11,02m, até o vértice **BE4-M-9172** de coordenadas (Longitude: **-51°43'17,519"**, Latitude: **-24°08'38,633"** e Altitude: 587,01m); 67°06' e 35,92m, até o vértice **BE4-M-8784** de coordenadas (Longitude: **-51°43'16,347"**, Latitude: **-24°08'38,179"** e Altitude: 588,0m); 117°03' e 86,46m, até o vértice **BE4-M-9436** de coordenadas (Longitude: **-51°43'13,620"**, Latitude: **-24°08'39,457"** e Altitude: 572,97m); 98°13' e 65,64m, até o vértice **BE4-M-9431** de coordenadas (Longitude: **-51°43'11,319"**, Latitude: **-24°08'39,762"** e Altitude: 559,76m); 38°43' e 62,87m, até o vértice **BE4-M-9178** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,926"**, Latitude: **-24°08'38,168"** e Altitude: 564,77m); 19°08' e 23,78m, até o vértice **BE4-M-9167** de coordenadas (Longitude: **-51°43'09,650"**, Latitude: **-24°08'37,438"** e Altitude: 566,96m); com o azimute de 358°45' e distância 45,89m até o vértice **BE4-M-9089** de coordenadas (Longitude: **-51° 43'09,685"**, Latitude: **-24°08'35,947"** e Altitude: 569,65m); vértice inicial do perímetro externo." As coordenadas, azimutes, distâncias e o perímetro, foram

Segue na Folha 2

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **08.507-6** e o código de verificação do documento: **HP42F7**
Consulta disponível por 30 dias

delimitados com base nas disposições que regulam o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA. Imóvel Georreferenciado, conforme Certificação emitida pelo **INCRA** sob: 6ef1b170-3b28-4c36-a9fc-49c450f9ce77. **INCRA:** 717.100.008.583-3, área total 34,9081 ha. **ITR** pago. **NIRF:** 0.919.177-1, área total 35,8 ha. Apresentou registro no Cadastro Ambiental Rural - **CAR** sob: PR-4112504-2929.CF00.1081.4CD9.B00D.6EE5.0CA1.BAB2, emitido em data de 12/02/2016.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ/MF nº **75.741.363/0001-87**, com sede à Praça Mariana Leite Félix, nº 800, Jardim Alegre, PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 48.151, deste Ofício.

EMOLS R$ 8,31 - **VRC** 30,00 - **SELO RI1** R$ 1,00. **Selo Digital:** SFRI1.JE5M7.RKjHM-pyfen.F622q, Ivaiporã, PR, 26 de junho de 2024. Dou fé. **FKF.**

ANA PAULA da S. C. BERTOTI
OFICIAL SUBSTITUTA
IVAIPORÃ - PR

Oficial: **Marco Antônio Pedrazzi Valentini**

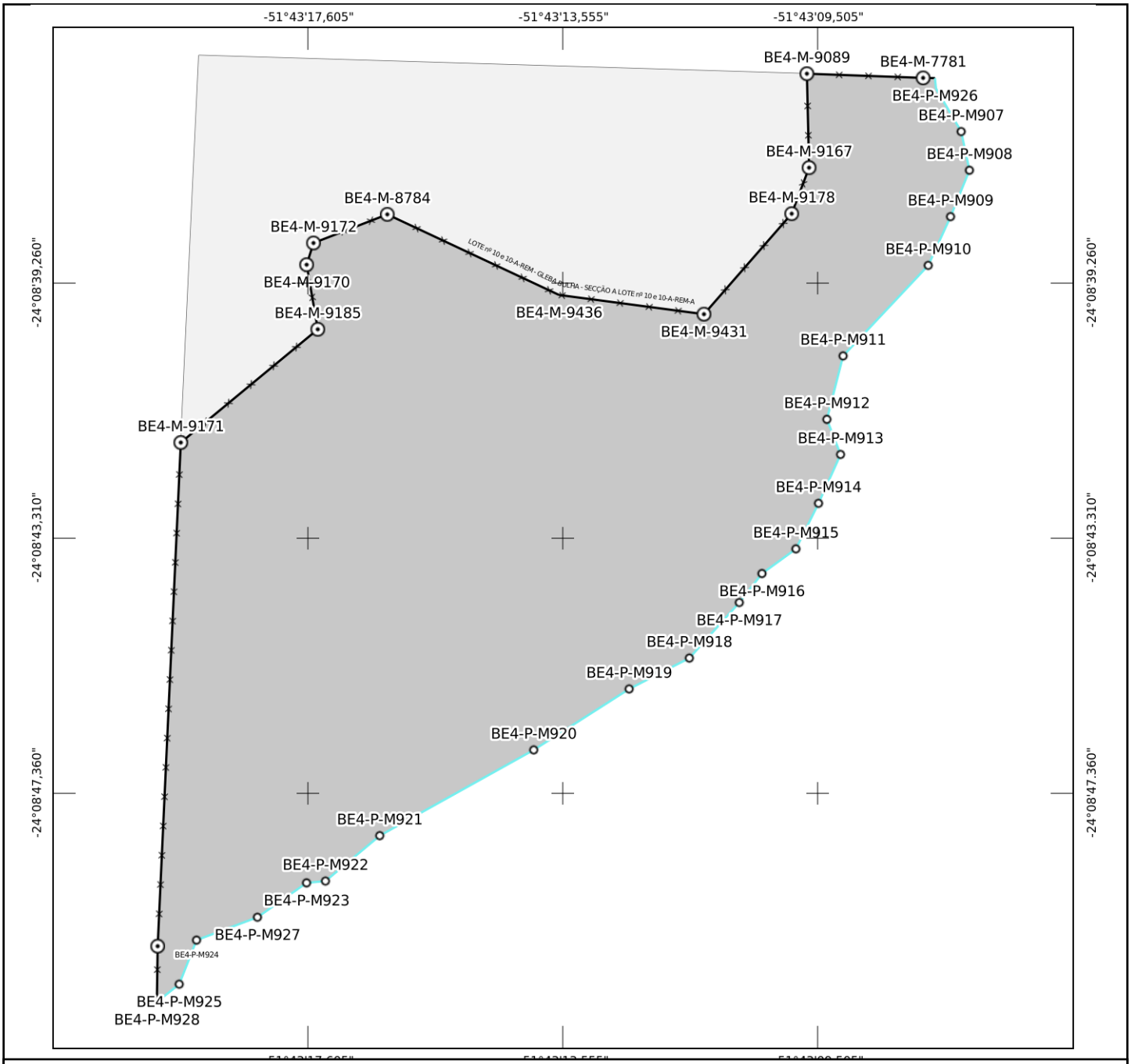
CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei n.º 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matricula n.º **50.060**, fotocopiada em sua integra e servirá como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.eJLuP.RusNv
KENme.F622q
https://selo.funarpen.com.br

Certidão de Inteiro Teor R$ 0,00
Selo R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
FUNREJUS: R$ 0,00
FUNDEP: R$ 0,00
TOTAL = R$ 0,00

Ivaiporã, 26 de junho de 2024
Certidão emitida às **16:40:31**

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **08.507-6** e o código de verificação do documento: **HP42F7**
Consulta disponível por 30 dias



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Denominação:
LOTE nº 10 e 10-A-REM - GLEBA BULHA - SECÇÃO A - LOTE nº 10 e

Proprietário(a):
MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

CNPJ:
75.741.363/0001-87

Matrícula do imóvel:
48.151 (2 de 2)

Cartório de Registro de Imóveis:
(08.507-6) Ivaiporã - PR

Código INCRA/SNCR:
7171000085833

Município:
Jardim Alegre-PR

Natureza da Área:
Particular

Responsável Técnico(a):
DANTE GREGÓRIO

Formação:
Engenheiro(a) Agrônomo(a)

Conselho Profissional:
Pr-13.765-D/PR

Cód. Credenciado(a):
BE4

Documento de RT:
1720242463561 - PR

Área (Sistema Geodésico Local):	Perímetro:	Sistema Geodésico:	Sistema de Coordenadas:	Escala:	Formato:
7,5128 ha	1.404,18 m	SIRGAS 2000	Lat./Long. - não projetado	1:2891	A0

- Vértice tipo M
- Vértice tipo P
- Vértice tipo V
- Vértice tipo O
- Muro
- Estrada
- Vala
- Canal
- Linha ideal
- Limite artificial não tipificado
- Corpo d'água ou curso d'água
- Linha de cumeada
- Grota
- Crista de encosta
- Pé de encosta
- Limite natural não tipificado
- Cerca
- Imóvel em estudo
- Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: 6ef1b170-3b28-4c36-a9fc-49c450f9ce77

Em atendimento ao § 5° do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 30/04/24 16:52

Data da Geração: 30/04/24 17:03

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/6ef1b170-3b28-4c36-a9fc-49c450f9ce77/