PROJETO DE LEI Nº 089, DE 06 DE OUTUBRO DE 2025

Autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área institucional de imóveis de propriedade do Município e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar a área Institucional correspondente ao Lote 7, Quadra 7, do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, com área de 598,40m² (quinhentos e noventa e oito metros e quarenta decímetros quadrados), Matrícula nº 172, pertencente a Matrícula ao Cartório de Registro de Imóveis de Chopinzinho.

Art. 2º A desafetação da área institucional deverá ser oportunamente averbada à margem da matrícula do imóvel, sendo, entretanto, a desafetação ora implementada, validada, efetiva e irrevogável desde a data de publicação desta Lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE CHOPINZINHO - PR, 06 DE OUTUBRO DE 2025.

Álvaro Dênis Ceni Scolaro
Prefeito

Assinado por 1 pessoa: ÁLVARO DÊNIS CENI SCOLARO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://chopinzinho.1doc.com.br/verificacao/9535-E231-9970-DCCA e informe o código 9535-E231-9970-DCCA

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 089/2025

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei nº 089/2025, que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área institucional de propriedade do Município de Chopinzinho, correspondente ao Lote 7, Quadra 7, do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, com área de 598,40 m² (quinhentos e noventa e oito metros e quarenta decímetros quadrados), matrícula nº 172 do Cartório de Registro de Imóveis local, e dá outras providências.

A presente proposição tem como finalidade promover a regularização fundiária do referido imóvel, atualmente ocupado pela Sra. Márcia Ferreira Ramos, cuja posse remonta há várias décadas, iniciada por sua genitora, Sra. Terezinha da Cruz, conforme documentação apresentada e comprovantes de ocupação contínua desde, no mínimo, o ano de 2005.

O processo administrativo que originou esta medida foi iniciado em 09 de agosto de 2023 pelo Setor de Patrimônio, com a finalidade de instruir a avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis (CABMI), a qual, reunida em 23 de setembro de 2025, conforme Ata nº 012/2025, avaliou o bem no valor de R$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais).

Importante ressaltar que o pleito de regularização possui fundamento jurídico na Lei Complementar Municipal nº 142, de 20 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o procedimento de desafetação de bens públicos e regularização de áreas públicas urbanas ocupadas. Este diploma legal criou o instrumento específico que permite ao Município proceder à regularização de imóveis públicos ocupados, conferindo segurança jurídica e promovendo a função social da propriedade.

Nos termos do Art. 6º da Lei Complementar nº 142/2022, e considerando que o imóvel em questão possui área de 598,40 m², a modalidade cabível é o Contrato de Compromisso de Compra e Venda, conforme §2º do referido artigo.

A desafetação da área institucional é, portanto, medida necessária e prévia à regularização fundiária, uma vez que a área, originalmente destinada a uso público, precisa ser desvinculada de sua destinação institucional para que possa integrar o patrimônio dominial do Município e, assim, ser objeto de regularização nos termos legais.

Assinado por 1 pessoa: ÁLVARO DÊNIS CENI SCOLARO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://chopinzinho.1doc.com.br/verificacao/9535-E231-9970-DCCA e informe o código 9535-E231-9970-DCCA

O projeto de lei proposto atende aos critérios de legalidade, interesse público e razoabilidade, representando um passo importante na política municipal de regularização fundiária urbana, garantindo segurança jurídica às famílias ocupantes, melhor gestão do patrimônio público e adequação ao marco legal vigente.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres Vereadores para aprovação deste Projeto de Lei, por entender que ele contribui para o ordenamento territorial do Município, atende à função social da propriedade pública, e promove a justiça social através da regularização responsável e transparente de ocupações consolidadas.

Álvaro Dênis Ceni Scolaro
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: ÁLVARO DÊNIS CENI SCOLARO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://chopinzinho.1doc.com.br/verificacao/9535-E231-9970-DCCA e informe o código 9535-E231-9970-DCCA

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:15/05/2023 15:05:02

LIVRO N.O 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CHOPINZINHO-PR.
RUA 14 DE DEZEMBRO, 306
TITULAR:
ORLANDO PASCOLAT
C.P.F. 005464969-20

REGISTRO GERAL

FICHA 01 (um)

MATRÍCULA N: 172

RUBRICA

DATA:11/2/76
IMÓVEL:Lote nº.7,da quadra nº.7,do Loteamento Nossa Senhora Aparecida,situado no quadro urbano desta cidade e comarca de Chopinzinho,Estado do Parana,contendo a area de 598,40m2,sem benfeitorias, com os seguintes limites e confrontações:Ao Norte,com o lote nº.8, digo,nº.2; Ao Sul,com a Rua Barão do Rio Branco;A Leste,com o lote nº.8;ao Oeste,com o lote nº.6. Adquirido de João Clovis Filho, de conformidade com escritura pública de compra e venda devidamente / transcrita sob nº.785,fls.210,do livro nº.3-A,deste cartório,em data de 10/4/67.-Proprietario: MARNO DATSCH,brasileiro,casado,agricultor,residente e domiciliado no município de São João.-Dou fé.-/ Chopinzinho,11/2/76.-O Oficial:

Orlando Pascolat

DATA:11/02/76
R.1-172 - protocolo nº.115:Marno Datsch e sua mulher Terezinha Longo Datsch,brasileiros,casados,ele do comércio,ela do lar,representados neste ato por seus procuradores Elvio Camilo Meneguzzi e Oméro André Meneguzzi,CPF 025 497 009 025 496 979,respectivamente,venderam toda a área de 598,40 m2,para EDISON DONEDA,brasileiro,solteiro,maior de idade,estudante,com CI.nº.2.686.063 GB e CPF nº.266793 107-68,residente e domiciliado à Rua Senador Dantas,117 ap.209, na cidade do Rio de Janeiro,de conformidade com escritura pública de compra e venda lavrada as fls.298/299,do livro nº.45,em data de 10 /2/76,nas notas de Fioravante Ferri,tabelião desta cidade,no valor de Cr$.5.000,00.-Dou fé.-Chopinzinho,11/2/76.-O Oficial:

Orlando Pascolat

cota,Cr$.167,00.

DATA:-22.04.92.-
R.2-172-Prot.40983:-Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls.41/42 do livro nº.94, em data de 14.04.92,nas notas de Marcos Rogério Ferri, tabelião desta cidade de Chopinzinho, - Edison Doneda e sua mulher Virginia Lima Doneda, brasileiros,casados ele professor, portador da CI.RG.nº.2.686.063-RJ e CPF nº.266 793107 68, ela professora, portadora da CI.RG.nº.02759823-4/RJ, e do Registro de Casamento nº.5114 fls.22 livro B-R-69 do CRC da 5ª Circunscrição do Rio de Janeiro-RJ, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, venderam toda a área supra, ou seja o lote nº.07 da Quadra nº.07 do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, com a área de 598, 40m/2, sem benfeitorias, pelo preço de Cr$.400.000,00 (quatrocentos-mil cruzeiros), sem condições.----------
Adquirente:-DIOCINIR DALMOLIN, brasileiro, casado, agricultor, portador da CI.RG.nº.5.561.732-5/PR e CPF nº.842 575 639-15, residente e domiciliado neste município. Dou fé. Chopinzinho, 22.04.92.- Oficial

Orlando Pascolat

cota,Cr$.30.347,30.-
DATA:- 24.07.92.-
R.3-172.-Prot.nº 41.595.-Nos termos da escritura pública de permuta, lavrada em data de 14.07.92,às fls. 180/181,do livro nº 93,pelo Tabelião Marcos Rogério Ferri,desta cidade, DIOCINIR DALMOLIN e sua mulher LORENIR INACIO DE FREITAS DALMOLIN,ele já qualificado e ela brasileira, do lar,portadora do Registro Civil de Casamento nº 559,fls. 280 verso, do livro nº 01, do CRC desta cidade, residente e domiciliada nesta cidade, permutaram toda a área do imóvel supra, cujo imóvel foi avaliado pela quantia de Cr$ 375,000,00,que a permuta foi feita de conformidade com a Lei Municipal nº 1137-92 de 29.05.92.--

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 172

PARA SIMPLES CONSULTA-NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:15/05/2023 15:05:02

CONTINUAÇÃO

ADQUIRENTE:- PREFEITURA MUNICIPAL DE CHOPINZINHO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGCMF sob nº 76.995.414/0001-60, representada por seu Prefeito Municipal,Sr. Gentil Giacomini, qualificado na escritura.- Dou fé.- Chopinzinho, 24.07.92.- O Oficial:-

Cota:- Cr$ 49.130,53.-

SEGUE

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DE QUALQUER NATUREZA

ATA Nº 012/2025

Aos vinte e três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (23/09/2025), às nove horas (09h00), reuniu-se, na Sala do Planejamento da Prefeitura Municipal de Chopinzinho, localizada na Rua Miguel Procópio Kurpel, nº 3811, Bairro São Miguel, a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis de Qualquer Natureza, nomeada pela Portaria nº 475/2025, de 01 de abril de 2025, composta pelos seguintes membros: Lucas Kiyoshi Yamazaki, Paulo César Romite, Nara Lucia Bonasina Scabeni, Ana Kelle Malaguti, Christiano Dossa Silvestri e Ricardo Scandolara. A pauta da reunião consistiu na análise do Memorando nº 3.762/2023, referente a avaliação do Lote 07 da Quadra 07 do Loteamento N. Sra. Aparecida, matrícula nº 172, com área de 598,40m². O terreno está localizado próximo a uma região considerada de risco principalmente devido ao relevo consideravelmente acidentado. O imóvel em questão possui uma testada/acesso precário que se encontra em nível mais elevado que a via pública, apresenta aclive elevado o que praticamente inviabiliza o acesso de veículos sem a execução de intervenções de grande porte (atualmente parte do acesso desse lote se inicia no terreno ao lado, de terceiro). A rua é estreita e seu pavimento é com pedras irregulares (poliédrico) revestido por camada reperfilagem (massa asfáltica mais fina e menos nobre). As habitações do entorno são de baixo padrão. Em anexo fotos representativas do local. Com base na vistoria realizada ao local e dada características peculiares do imóvel a Comissão optou por buscar dados amostrais localizados mais próximos dessa região e toma-los como principal parâmetro na obtenção do valor de mercado. Visto que a maioria das informações do mercado nessa região são de transação antigas as mesmas foram atualizadas utilizando-se o IGP-M (Vide tabela anexo) e a média destes resultou num valor de 186,06 R$/m². Com base nisto a Comissão ponderou que o imóvel sob avaliação deveria sofrer um percentual de depreciação já que apesar de possuir uma área considerável, parte não é aproveitável, sendo assim aplicou-se uma depreciação de 20% sobre o valor supracitado, obtendo-se o valor de 148,85 R$/m², que, multiplicado pela área do imóvel resulta no montante de R$ 89.071,84, que arredondando ficará **R$ 89.000,00, sendo este o valor que esta comissão entende ser coerente com valores praticados no mercado.** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a ata, que após lida e aprovada é assinada pelos membros dessa Comissão e anexa ao respectivo memorando.

Endereço	Área	Valor/m2	Data	Valor/m² (IGPM)
(21400) Rua Barão de Capanema, Qd. 02, Lt.31, Lot. Vitória I, Bairro Nossa Sra. Aparecida	299,00	50,17	14/01/2010	146,53
(21389) Rua Zacharias Silvério, Qd. 02, Lt.20, Lot. Vitória I, Bairro Nossa Sra. Aparecida	299,00	83,61	30/07/2010	231,06
(21390) Rua Zacharias Silvério, Qd. 02, Lt.21, Lot. Vitória I, Bairro Nossa Sra. Aparecida	299,00	66,89	22/11/2011	167,61
(21379) Rua Tibagi, Qd. 01, Lt.10, Lot. Vitória I, Bairro Nossa Sra. Aparecida	305,50	93,29	22/03/2012	232,44
(24713) Rua José Morandi, Qd. 02, Lt.12, Lot. Pedro Szurra, Bairro Nossa Sra. Aparecida	467,25	74,91	27/09/2012	176,3
Rua Estevão Pires Carneiro, QD.02, LT.04, Lot. Pedro Szura, (24705), B. N.Sra.Aparecida	467,25	72,77	26/10/2012	169,63
(25731) Rua dos Plátanos, Qd. 02, Lt.26, Lot. Vale Verde, Bairro Nossa Sra. Aparecida	432,08	71,75	21/01/2013	166,12
Rua Estevão Pires Carneiro, QD.02, LT.03, Lot. Pedro Szura, (24704), B. N.Sra.Aparecida	467,25	72,77	16/05/2013	162,25
(21413) Rua Tibagi, Qd. 03, Lt.44, Lot. Vitória I, Bairro Nossa Sra. Aparecida	276,00	90,58	31/05/2013	207,67
(25142) Rua dos Plátanos, Qd. 02, Lt.22, Lot. Vale Verde, Bairro Nossa Sra. Aparecida	330,00	83,94	26/09/2013	190,24
(24709) Rua Emília Céspedes, Qd. 02, Lt.08, Lot. Pedro Szurra, Bairro Nossa Sra. Aparecida	454,75	99,62	28/11/2013	220,55
(24706) Rua Estevão Pires Carneiro, Qd. 02, Lt.05, Lot. Pedro Szurra, Bairro Nossa Sra. Aparecida	467,25	94,17	22/05/2014	199,94
(25144) Rua dos Plátanos, Qd. 02, Lt.24, Lot. Vale Verde, Bairro Nossa Sra. Aparecida	346,04	104,03	24/09/2014	224,78
Rua José Morandi, QD.02, LT.11, Lot. Pedro Szura, (24712), B. N.Sra.Aparecida	467,25	85,61	06/03/2015	179,32
(24714) Rua José Morandi, Qd. 02, Lt.13, Lot. Pedro Szurra, Bairro Nossa Sra. Aparecida	467,25	100,56	27/08/2015	202,58
(24707) Rua Estevão Pires Carneiro, Qd. 02, Lt.06, Lot. Pedro Szurra, Bairro Nossa Sra. Aparecida	467,25	99,09	13/11/2024	99,94
	Média do Valor/m2 atualizado IGP-M:			**186,06**



Foto 01 - Acesso do imóvel pela R. Barão do Capanema (aclive acentuado, nível do meio-fio abaixo do nível do terreno; pavimento estreito em pedras poliédricas revestidas por camada de reperfilagem, não há calçadas)



Foto 02 - Vista da R. Barrão do Capanema a partir da moradia



Foto 03 - Moradia sobre o imóvel construída com muro no entorno para vencer parte do desnível existente



Imagem de satélite com localização aproximada do imóvel.