



**DECRETO Nº 6066 DE 06 DE OUTUBRO DE 2023**

**HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO  
PARA FINS DE PERMUTA DE ÁREAS**

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

**R E S O L V E**

**Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO** emitido no dia 06 de outubro de 2023 pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

**Art. 2º -** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 06 DE OUTUBRO DE 2023

  
Adilto Luis Ferrari  
**Prefeito Municipal**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

Atender ao requerido através do memorando nº 196/2023 – ADM, que expressa o interesse da Administração Municipal, visando a realização de eventual permuta simples, sem torna de valores, para execução de projeto de construção de Creche.

### FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Atender ao que se requer:

- 1 – Inspeccionar, verificar e analisar as áreas envolvidas;
- 2 – Determinar o valor das áreas a serem permutadas para fins de registro da transação imobiliária, esclarecendo aos membros da comissão que a intenção é realizar a permuta pura e simples, com valores equivalentes.
- 3 – Emitir parecer justo e fundamentado, posicionando-se a respeito da vantajosidade e ou prejuízo tendo como critério de ponderação a afetação que a transação terá sobre o patrimônio público municipal.

### ITENS AVALIADOS:

#### PRIMEIRO IMÓVEL MATRÍCULA 43848

**PROPRIETÁRIO:** Município de Missal-PR

**Foi considerado parte com 3.107,02m<sup>2</sup>, conforme mapas e memoriais descritivos em anexo, pertencente ao imóvel da Matrícula Nº (43.848 - LOTE URBANO Nº 01, da quadra nº 27, Área Institucional nº 01 – Área Verde, com área de 11.266,56m<sup>2</sup>, situado no Distrito de Portão Ocoí, Missal-PR).**

#### SEGUNDO IMÓVEL MATRÍCULA 43847

**PROPRIETÁRIO:** Carlos Juarez Tones

**Lote com 2.504,32m<sup>2</sup>, conforme descrito na Matrícula Nº (43.847 – LOTE URBANO Nº 01, da quadra 26, com área de 2.504,32m<sup>2</sup>, do Loteamento TONES, situado no Distrito de Portão Ocoí, Missal-PR).**



## CONSIDERAÇÕES E PONDERAÇÕES:

A Comissão considerou a situação, localização e infraestrutura existente que serve aos dois imóveis. Analisando as confrontações do PRIMEIRO IMÓVEL com 3.107,02m<sup>2</sup>, é importante mencionar que confronta com rua apenas por uma pequena faixa definida com 4,14m muito embora também confronte com o Lote nº 02 com 2.029,21m<sup>2</sup> de propriedade de Carlos Juarez Tones. Entretanto o Lote 01-A "PRIMEIRO IMÓVEL" tem características de área rural, exceto por esta pequena confrontação com área de arruamento.

É fato que o PRIMEIRO IMÓVEL está nos limites de área urbanizada e com infraestrutura, entretanto não é permissível que seja analisado, avaliado e precificado da mesma forma que o SEGUNDO IMÓVEL com área de 2.504,32m<sup>2</sup>, vejamos. O SEGUNDO IMÓVEL, apesar de possuir área menor é servido em três de suas confrontações por área de arruamento.

É fato que a área de um lote urbano quando disposto para a venda não se soma a área da infraestrutura que o circunda. Se formos considerar somente o critério de área da infraestrutura urbana que serve ao SEGUNDO IMÓVEL a permuta já se revela vantajosa a Administração Municipal.

Contudo ampliando os critérios de análise, se for somado e precificado ao SEGUNDO IMÓVEL, os custos que vão além da área comprometida com a infraestrutura urbana que o serve, ainda os custos envolvidos com implantação de meio fio, calçamento, rede de água, luz, galerias de águas pluviais e tudo o mais, chega-se à constatação incontestável da vantajosidade da transação da permuta pura e simples sem torna de valores, dando larga vantagem na transação ao erário do Município de Missal.

Estabelecida a vantajosidade a comissão analisou os lotes no entorno e as transações recentes ocorridas no distrito, de conhecimento e ciência do Setor de Tributação do Município de Missal, vez que para as escriturações é necessário a emissão de avaliação para fins de recolhimento de ITBI/ ITCMD. Assim sabendo tratar-se ainda de permuta que não envolverá a transação de valores financeiros, e já constatado a vantagem favorável ao patrimônio municipal, a precificação se justifica pela necessidade de informe as serventias registraes dos valores envolvidos nas transações, pelo qual buscou-se a realidade do mercado imobiliário do Distrito do Portão Ocoí.



**PARECER:**

Dado o exposto anteriormente, emite-se o parecer favorável a possibilidade de realização da permuta pura e simples sem torna de valores, entendendo-se pela vantajosidade ao erário municipal sem prejuízo da coisa pública. Salvo melhor entendimento é o parecer.

**VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE PERMUTA DAS ÁREAS:**

Dado o instruído a Comissão, as condições e requisitos do avaliado, e o exposto acima, esta comissão considera para fins de registro da transação imobiliária como justo o valor de: R\$ 500.864,00 (quinhentos mil oitocentos e sessenta e quatro reais).

Nada mais tendo a constar,

Missal, 06 de outubro de 2023

ALEXANDRE CRISTIANO HECK

DOUGLAS ZATTA

TIAGO VELLOSO RODRIGUES

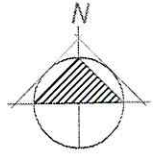
DESENHO: JEAN MATEUS GOLTZ

DATA: SETEMBRO 2023

ESCALA: 1/100

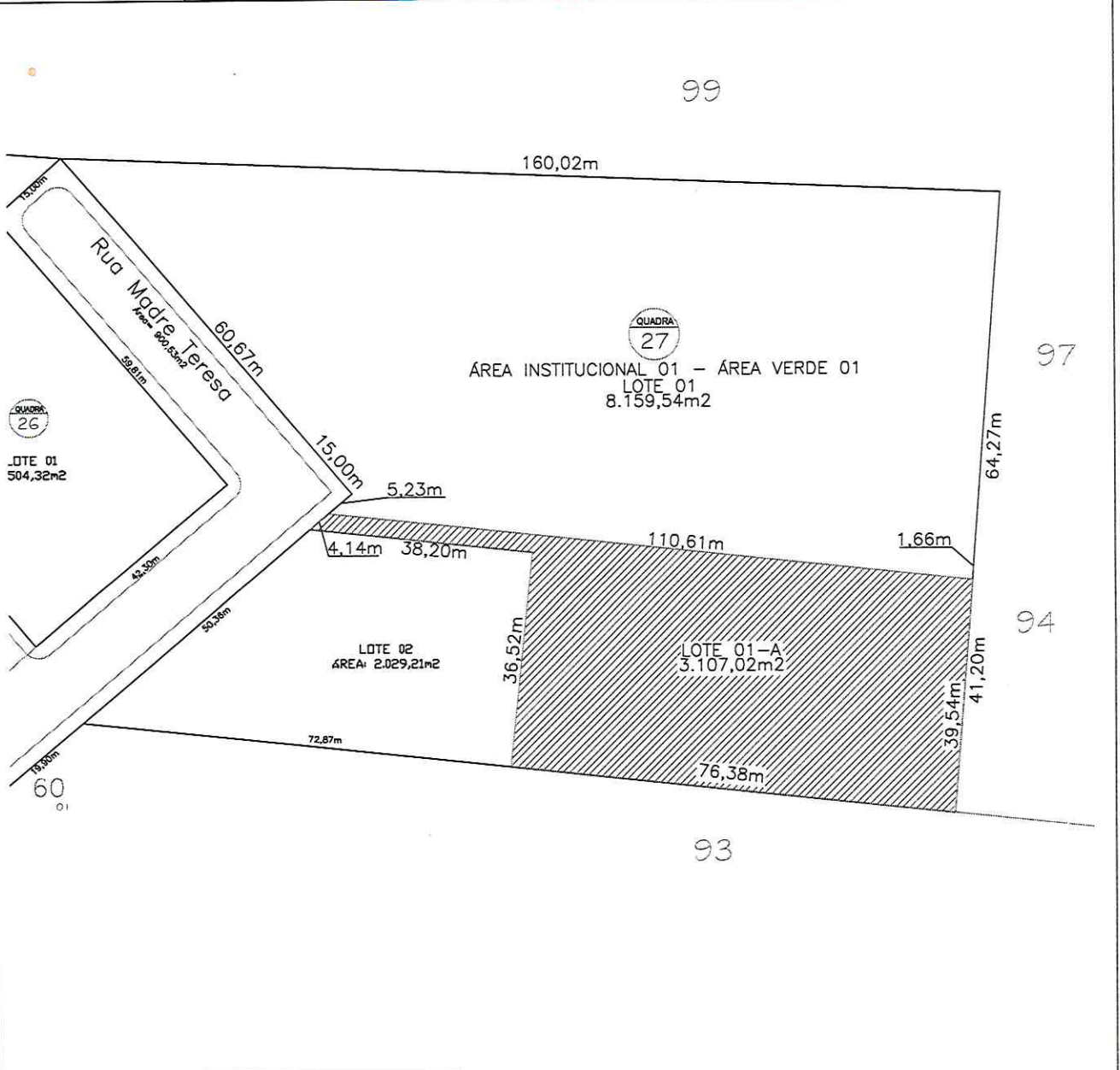
TÍTULO:

MAPA DE SUBDIVISÃO DO LOTE URBANO Nº01, QUADRA Nº 27  
COM FINS DE UNIFICAÇÃO AO LOTE Nº02 DA MESMA QUADRA,  
LOTEAMENTO TONES - PORTÃO OCOÍ - MISSAL - PR



MATRICULA: 43.848

ÁREA DO LOTE URBANO Nº: 01 = 11.266,56m<sup>2</sup>



PROPRIETÁRIO

MUNICÍPIO DE MISSAL  
CNPJ: 78.101.847/0001-50

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ANDERSON SCHWENDLER  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA-PR 114969/D

PLANTA DE  
SUBDIVISÃO

ÁREA TOTAL= 11.266,56m<sup>2</sup>

□ LOTE URBANO Nº01 DA QUADRA Nº27 A: 8.159,54m<sup>2</sup>

▨ LOTE URBANO Nº01-A DA QUADRA Nº27 A: 3.107,02m<sup>2</sup>  
COM FINS DE UNIFICAÇÃO DO LOTE 02

## MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da área desmembrada do Lote Urbano N° 01 da Quadra N° 27 com fins de unificação ao Lote Urbano N° 02 da mesma quadra – Situado no Loteamento Tones, Município de Missal – PR.

*Área do lote n° 01-A.....3.107,02m<sup>2</sup>*

### LIMITES DE CONFRONTAÇÕES

**NORTE:** Por uma linha reta medindo 110,61 metros, confrontando com o Lote Remanescente n° 01, da mesma quadra.

**LESTE:** Por uma linha reta medindo 39,54 metros, confrontando com parte do lote Rural n° 94.

**SUL:** Por uma linha reta medindo 76,38 metros, confrontando com parte do Lote Rural n° 93; por outra linha reta medindo 38,20 metros, confrontando com parte do Lote n° 02, da mesma quadra


**OESTE:** Por uma linha reta medindo 36,52 metros, confrontando com o Lote Urbano n° 02, da mesma quadra; seguindo por outra linha reta medindo 4,14 metros confrontando com a Rua São João Paulo II.

Missal (PR), 01 de setembro de 2023.

Proprietário:

  
\_\_\_\_\_  
**MUNICÍPIO DE MISSAL**  
CNPJ: 78.101.847/0001-50

Resp. Técnico:

  
\_\_\_\_\_  
**ANDERSON SCHWENDLER**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA-PR 114969/D**

## MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da área desmembrada do Lote Urbano N° 01 da Quadra N° 27 – Situado no Loteamento Tones, Município de Missal – PR.

*Área do lote n° 01.....8.159,54m<sup>2</sup>*

### LIMITES DE CONFRONTAÇÕES

**NORTE:** Por uma linha reta medindo 160,02 metros, confrontando com o Lote Rural n° 99.

**LESTE:** Por uma linha reta medindo 64,27 metros, confrontando com parte do lote Rural n° 97; seguindo pela mesma linha reta medindo 1,66 metros confrontando com parte do Lote Rural n° 94.

**SUL:** Por uma linha reta medindo 110,61 metros, confrontando com o Lote Desmembrado n° 01-A.

**OESTE:** Por uma linha reta medindo 5,23 metros, confrontando com a Rua São João Paulo II; seguindo por outra linha reta medindo 15,00 metros confrontando com a Rua São João Paulo II; seguindo pela mesma linha reta medindo 60,67 metros, confrontando com a Rua Madre Teresa.

Missal (PR), 01 de setembro de 2023.

Proprietário:

\_\_\_\_\_

**MUNICÍPIO DE MISSAL**  
CNPJ: 78.101.847/0001-50

Resp. Técnico:

\_\_\_\_\_

**ANDERSON SCHNEIDER**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA-PR 114969/D**

TITULAR: GERALDO AUGUSTO  
ARRUDA NETO  
Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº 43.847

RUBRICA

**M:** 43.847. Protocolo nº 148.104.

**DATA:** 09 de março de 2020.

**IMÓVEL:** LOTE URBANO Nº 01, da quadra nº 26, com área de 2.504,32m<sup>2</sup>, do Loteamento TONES, situado no Município de Missal-PR, com os seguintes limites e confrontações: ao **Norte:** por uma linha reta medindo 42,36 metros, confrontando com parte da quadra nº 21; ao **Leste:** por uma linha reta medindo 59,81 metros, confrontando com a Rua Madre Teresa; ao **Sul:** por uma linha reta medindo 42,30 metros, confrontando com a Rua São João Paulo II; a **Oeste:** por uma linha reta medindo 58,57 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Albino Fleck, conforme mapa e memorial descritivo arquivados neste Ofício.

**PROPRIETÁRIOS:** CARLOS JUAREZ TONES, aposentado, inscrito no CPF/MF sob nº 597.394.289-91, portador da CI/RG nº 2.210.414-4/SSP-PR, e sua esposa, ALENI TONES, professora, inscrita no CPF/MF sob nº 557.173.229-68, portadora da CI/RG nº 4.265.917-7/SSP-PR, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens (Pacto antenupcial registrado sob nº 7.108-B, Livro 03, deste Ofício), residentes e domiciliados na Rua Segundo Mognoí, nº 167, Distrito do Portão do Ocoí, na cidade de Missal-PR.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 35.189, Livro 2-RG, deste Ofício. c/30VRCext/R\$ 5,79; Funrejus: R\$ 1,45; FADEP: R\$ 0,29; ISS: R\$ 0,17. Dou fé.

**AV1-43.847.** Protocolo nº 148.104. 09 de março de 2020.

**CAUÇÃO:** O imóvel da presente foi gravado com caução em favor do **MUNICÍPIO DE MISSAL**, pessoa jurídica de direito público interno, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob nº 78.101.847/0001-50, com sede e foro na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 555, Centro, na cidade de Missal-PR, para garantia da implantação de infraestrutura do Loteamento Tones, conforme termo assinado, não podendo o presente lote ser comercializado até que seja liberado pelo Município, através de aditamento ao termo e/ou com o laudo de vistoria do loteamento. Medianeira, 30 de julho de 2020. Dou Fé.

**AV2-43.847.** Protocolo nº 158.149. 21 de fevereiro de 2022.

**CANCELAMENTO DO AV1:** Conforme documentos comprobatórios exigidos em Lei, arquivados neste Ofício, procedo o cancelamento da caução inscrita no AV1 da presente matrícula, devido à conclusão da implantação da infraestrutura do Loteamento Tones. Funrejus isento - item 4 da Lei nº 12.216/98. c/630 VRCext/R\$ 154,98; FUNDEP: R\$ 7,75; ISS: R\$ 4,65; Selo: R\$ 5,95. FUNARPEN: F825V.m3qP4.RpWzN-muCZZ.MI4GX. Medianeira, 23 de fevereiro de 2022. Dou Fé.

PARTICULAR NÃO VÁLIDA

43.847  
ORIGEM

SEGUE NO VERSO

FOLHA

1

ROBRICA

TITULAR: GERALDO AUGUSTO  
**ARRUDA NETO**  
 Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº **43.848**

**M:** 43.848. Protocolo nº 148.104.  
**DATA:** 09 de março de 2020.

**IMÓVEL:** LOTE URBANO Nº 01, da quadra nº 27, Área Institucional nº 01- Área Verde, com área de 11.266,56m², do Loteamento TONES, situado no Município de Missal-PR, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte: por uma linha reta medindo 160,02 metros, confrontando com o Lote Rural nº 99; ao Leste: por uma linha reta medindo 64,27 metros, confrontando com o Lote Rural nº 97; seguindo pela mesma linha reta medindo 41,20 metros, confrontando com o Lote Rural nº 94; ao Sul: por uma linha reta medindo 76,38 metros, confrontando com parte do Lote Rural nº 93; por outra linha reta medindo 38,20 metros, confrontando com parte do Lote nº 02, da mesma quadra; a Oeste: por uma linha reta medindo 36,52 metros, confrontando com o Lote nº 02, da mesma quadra; por uma linha reta medindo 9,37 metros, confrontando com a Rua São João Paulo II; seguindo por outra linha reta medindo 15,00 metros, confrontando com a Rua São João Paulo II; seguindo pela mesma linha reta medindo 60,67 metros, confrontando com a Rua Madre Teresa, conforme mapa e memorial descritivo arquivados neste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE MISSAL, pessoa jurídica de direito público interno, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob nº 78.101.847/0001-50, com sede e foro no município de Missal-PR, na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 555, Centro.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 35.189, Livro 2-RG, deste Ofício. c/30VRCext/R\$ 5,79; Funrejus: R\$ 1,45; FADEP: R\$ 0,29; ISS: R\$ 0,17. Dou fé.

PARA SIMPLES CONSULTA  
 NÃO VALE COMO CERTIFICADO

REGISTRO  
 43.848

SEGUE NO VERSO