



# MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE




Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº. 025/2023

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE  
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

**SÚMULA:** Autoriza ao Poder Executivo para Aquisição de Terreno Rural que menciona e dá outras providências.

CÂMARA DE VEREADORES  
Av. Iguaçu, 98 - Centro  
Nova Esperança do Sudoeste PR  
Protocolo nº 14551/2023  
Em: 15/09/2023

  
\_\_\_\_\_  
Diretor

FRANCISMARA NAZÁRIO  
Diretora Geral  
Portaria 05/2021

SETEMBRO/2023



**MUNICÍPIO DE NOVA  
ESPERANÇA DO SUDOESTE**  
Estado do Paraná



Mensagem

Nova Esperança do Sudoeste- PR, 06 de setembro de 2023.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Vimos através do presente submeter a apreciação de Vossas Senhorias, os Projetos de Lei nº 25, de 06 de setembro de 2023, que dispõe sobre a autorização do executivo municipal para aquisição de terreno rural.

Salientamos que a referida providência objetiva a ampliação de um Parque Infantil, para proporcionar uma melhor qualidade de vida aos moradores.

Em vistas a essas considerações, colocamo-nos a disposição de Vossas Senhorias, para quaisquer esclarecimentos que tomarem necessários.

Sendo assim, solicitamos contar com o indispensável apoio dos Senhores Vereadores na apreciação e posteriormente aprovação do presente projeto de lei.

Ao ensejo, reiteramos protestos e considerações e real apreço.

Nova Esperança do Sudoeste/PR, 06 de setembro de 2023.

---

**JAIME DA SILVA STANG**  
-Prefeito Municipal-



**MUNICÍPIO DE NOVA  
ESPERANÇA DO SUDOESTE**  
Estado do Paraná



**LEI Nº 25/2023**

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO AO EXECUTIVO MUNICIPAL PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO RURAL QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Nova Esperança do Sudoeste, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra uma área de terreno rural pertencente ao **Sr. Oswaldo Machado e Sra. Izoete dos Santos**, brasileiros, casados, ele com RG sob nº 8.730.313-6 SSP/PR e CPF sob nº 603.497.009-15, ela com RG nº 9.446.797-7 e CPF sob nº 707.539.979-91, residentes e domiciliados na comunidade de Barra Bonita, município de Nova Esperança do Sudoeste/PR, sendo uma área total de 326,65 m<sup>2</sup> metros quadrados.

Parágrafo Único. A área a ser adquirida fica dentro de área maior de 160.000,00 m<sup>2</sup>, constituído de Lote Rural nº 122, situado na Gleba nº 84- FB, com área de 326,65 m<sup>2</sup> e com matrícula nº 9915, do Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra/PR.

Art. 2º Pelo imóvel descrito no artigo anterior a Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste pagará ao promitente vendedor, na forma a ser combinada entre as partes, a importância financeira de R\$ 6.853,35(seis mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos) em moeda corrente do País, com recursos próprios.

Art. 3º O imóvel constante do artigo 1º desta Lei se destina exclusivamente à ampliação de um Parque infantil, destinado a melhoria na qualidade de vida dos moradores.



**MUNICÍPIO DE NOVA  
ESPERANÇA DO SUDOESTE**  
Estado do Paraná



Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Esperança do Sudoeste/PR, 06 de setembro de 2023.

  
JAIME DA SILVA STANG  
-Prefeito Municipal-

# **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO RURAL**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL  
DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

**AGOSTO/2023**

**NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**



## SUMÁRIO

<b>IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....</b>	<b>4</b>
a. CPF.....	4
b. RG.....	4
<b>OBJETIVO:.....</b>	<b>4</b>
<b>FINALIDADE.....</b>	<b>4</b>
<b>REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....</b>	<b>4</b>
<b>CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
a. DATA DA VISTORIA.....	4
<b>ACESSO AO IMÓVEL:.....</b>	<b>4</b>
a. RECURSOS HÍDRICOS.....	4
b. TOPOGRAFIA.....	5
c. COBERTURA VEGETAL.....	5
d. CAPACIDADE DO USO DAS TERRAS.....	5
e. OUTRAS INFORMAÇÕES.....	5
<b>SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL.....</b>	<b>5</b>
<b>NOTA AGRONÔMICA.....</b>	<b>6</b>
<b>VALORAÇÃO DA TERRA NUA.....</b>	<b>7</b>
<b>VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>8</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>9</b>



## SUMÁRIO DE TABELAS

Tabela 1: Situação jurídica do imóvel.....	5
Tabela 2: Índices de características para classificação do imóvel.....	6
Tabela 3: Índices com valor para caracterização de cada classe segundo a classificação do terreno.....	7
Tabela 4: Classes de capacidade de uso e respectivos índices de correção.....	7
Tabela 5: Considerações sobre o terreno.....	8



## SUMÁRIO DE IMAGENS

Figura 1: Imagem retratando lote 112-B.....	9
Figura 2: Imagem retratando lote 112-A.....	9
Figura 3: Imagem retratando lote 112-A.....	9





## CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS- ADROALDO PEDRO COGO

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967  
Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

### LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

(ABNT- NBR 14.653-3)

**IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste- Pr

a. CPF: 95.589.289/0001-32

**OBJETIVO:** O presente laudo de avaliação tem por objetivo a busca do valor de mercado do imóvel solicitado, segundo a data de pesquisa atual, e ainda, subdividir parte do terreno em dois lotes para objetivo de compra e venda.

**FINALIDADE:** Obtenção do valor final atualizado de mercado para proposta de venda.

**REFERÊNCIAS NORMATIVAS:** Utilizou-se como referências normativas os seguintes documentos:

ABNT NBR 14653-1: 2001- Avaliação de bens: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens: Imóveis rurais

NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Trate-se de um imóvel rural medindo 11,6 hectare, situado na comunidade Barra Bonita, no município de Nova Esperança do sudoeste do estado do Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote rural número 112 da gleba 84-FB, na data 01/10/2007 registrado sobre o protocolo 28.818, comarca Salto do Lontra, de matrícula 09.915. Tendo por proprietário o Sr. Osvaldo Machado inscrito no RG: 8.730.313-6- PR, e CPF: 603.497.009-15, e a Sra. Izolete dos Santos, inscrita no RG: 9.446.797-7-PR, e no CPF: 707.539.979-91.

a. **DATA DA VISTORIA:** 16/08/2023

**ACESSO AO IMÓVEL:** Partindo da sede do município de Nova Esperança do sudoeste-Pr, segue em direção a linha três balizas, percorrendo pelo calçamento sentido a comunidade do São Carlos, e continuando pela direita em direção a comunidade Barra Bonita onde será possível observar a propriedade. A distância média até a propriedade é cerca de 15 quilômetros.

a. **RECURSOS HÍDRICOS:** Os fundos do terreno faz divisa com o rio Jaracatiá.

- b. **TOPOGRAFIA:** O imóvel possui 60% do relevo plano, 20% plano ondulado e 20% médio a alto declive.
- c. **COBERTURA VEGETAL:** No momento o terreno possui cobertura vegetal de gramínea nativa.
- d. **CAPACIDADE DO USO DAS TERRAS:** Esse imóvel tem por capacidade de uso das terras em 60% em área mecanizada e 20% de pasto nativo e 20% de reserva nativa.
- e. **OUTRAS INFORMAÇÕES:** Pode-se considerar que o terreno é de fácil acesso e bem localizado na comunidade.

### SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Conforme registros imobiliários do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra-Pr, a situação jurídica do imóvel assim se apresenta:

**Tabela 1: Situação jurídica do imóvel**

ÁREA(ha)	REGISTRO	FOLHA	LIVRO	COMARCA	AQUISIÇÃO	ANO
11,6 ha	M. 09.915	115	2-AW	Salto do Lontra-Pr	Aquisição	2007
Total	11,6 ha					

### NOTA AGRONÔMICA

Para o cálculo da nota agronômica utilizou-se a somatória dos resultados entre o percentual de cada classe de capacidade de uso existente no imóvel pelo seu correspondente índice de correção baseado na localização e acesso do imóvel avaliado, conforme quadros a seguir:

**Tabela 2: Índices de características para classificação do imóvel**

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
ÓTIMA	Asfaltada	Não significativa	Permanente
MUITO BOA	1ª classe não asfaltada	Relativa	Permanente
BOA	Não pavimentada	Significativa	Permanente
REGULAR	Estradas e servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias
DESFAVORÁVEL	Fecho nas servidões	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa
MA	Fechos e interceptada por correço sem ponte	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca

Fonte: INCRA



**Tabela 3: Índices com valor para caracterização de cada classe segundo a classificação do terreno**

LOCALIZAÇÃO E ACESSO	CAPACIDADE DE USO								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
	100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%	
ÓTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESAVORÁVEL	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
MÁ	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Adaptado de França, 1983 — Citado por Rossi, 2005.

Para o imóvel avaliando considerou-se a localização e acesso como de situação BOA.

Segue abaixo o quadro de classes de capacidade de uso do imóvel avaliando e seus respectivos índices de correção.

**Nota agrônômica terreno:**

Área: 11,6 ha

**Tabela 4: Classes de capacidade de uso e respectivos índices de correção.**

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	% DA ÁREA	Área (ha)	ÍNDICE DE CORREÇÃO
Classe II	60	6,96	0,720
Classe III	20	2,32	0,549
Classe V	20	2,32	0,351

Como fórmula para o cálculo de cada classe utilizou-se  $X$  (índice final da classe) = % do terreno pertencente a classe determinada \* índice tabelado da classe / 100. A posteriori, é realizada a soma de todos os índices finais das classes, resultando na nota agrônômica. Portanto, como resultado deste cálculo, obtemos como nota agrônômica o índice de 0,612.

## VALORAÇÃO DA TERRA NUA

Tabela 5: Considerações sobre o terreno

Área Avaliada		11,6 ha
Nota Agronômica		0,612
Valor total da terra nua — R\$	Limite superior	1.761.530,26
	Médio	1.677.685,96
	Limite inferior	1.593.801,66
Valor das benfeitorias — R\$		000.000,00

## VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O LOTE 112

Com base nos dados apresentados anteriormente, como localização, experiência em avaliações recentes e preço de mercado atual, e nota agronômica, avalio o imóvel rural da matrícula 09.915, a razão de R\$ 144.628,10 (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e dez centavos) por hectare, deste modo, de acordo com a área de 11,6 ha, define-se que o valor final do imóvel é de R\$ 1.677.685,96 (um milhão, seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis centavos).

Considerando a totalidade do objeto avaliado a preços atuais de mercado, como uma área agrícola. Devido ao potencial produtivo do local. Trata-se de imóvel rural ocupado, com morador e aptidão voltada às áreas de produção pecuária e agrícola.

**VALOR AVALIADO FINAL: R\$ 1.677.685,96**  
(um milhão, seiscentos e setenta e sete mil,  
seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis  
centavos).



Outrossim, para se findar o objetivo da avaliação é necessário ainda subdividir parte do terreno em dois lotes, os quais são de interesse de compra. A subdivisão do Lote Rural n. 112 da Gleba n. 84-FB com área de 116.000,00 Formando o Lote Rural nº. 112 com área de 114.605,67m', o Lote Rural n. 112-A.com área de 1.067,98m<sup>2</sup> e Lote Rural nº. 112-B com área de 326,35m, conforme avaliado abaixo:

#### **VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O LOTE 112-A**

Com base nos dados apresentados anteriormente, e localização do lote 112-A, ficando mais ao fundo do terreno, avalio o imóvel, a razão de R\$ 12,46 (doze reais e quarenta e seis centavos) por metro, deste modo, de acordo com a área de 1.067,98 metros. define-se que o valor final do imóvel é de R\$ 13.307,00 (treze mil e trezentos e sete reais).

#### **VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O LOTE 112-B**

Conforme mencionado na avaliação do lote 112, e localização do lote 112-B, que faz divisa com o asfalto e por ser mais a frente do terreno, avalio o imóvel, a razão de R\$ 21,00 (vinte e um reais) por metro, deste modo, de acordo com a área de 326,35 metros, define-se que o valor final do imóvel é de R\$ 6.853,35 (seis mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos).



## ANEXOS

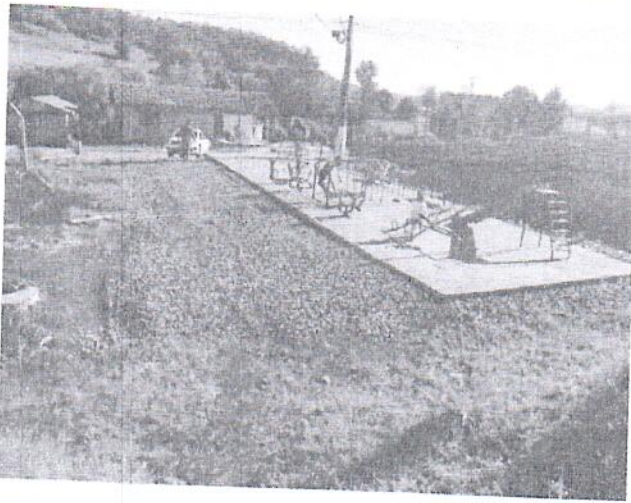


Figura 1: Imagem retratando o lote 112-B

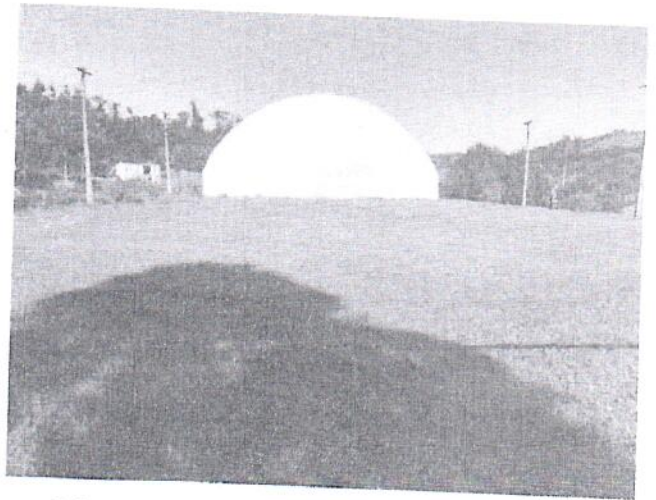


Figura 2: Imagem retratando o lote 112-A

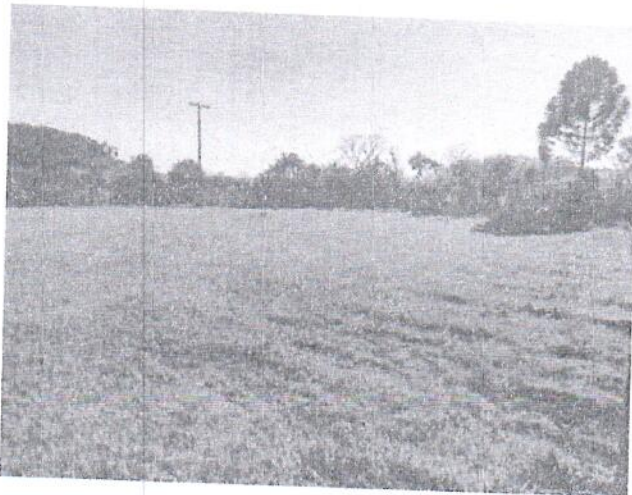


Figura 3: Imagem retratando lote 112-A



17 de Agosto de 2023

Nova Esperança do Sudoeste- Paraná

Adroaldo Pedro Cogo

Adroaldo Pedro Cogo

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8