



MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº 035/2021

Senhor Presidente:

Submeto à consideração de Vossa Excelência e demais nobre Vereadores, o anexo Projeto de Lei nº 031/2021, que altera a Lei Municipal nº 5.232, de 31 de março de 2021, que autoriza a aquisição amigável/judicial de parte do lote rural nº 104/A, do 20º perímetro da Fazenda Britânia, Linha Arroio Fundo, neste município, para construção e instalação de estação de tratamento de água, abre crédito adicional especial e dá outras providências.

A presente proposta visa, basicamente, autorizar a complementação do valor definido no texto original da Lei, em atenção a determinação judicial proferida nos autos nº 0002170-44.2021.8.16.0112, de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA COM PEDIDO DE IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE.

De acordo com a perícia judicial realizada no citado processo (Mov. 82.1), foi definido como justo valor para indenização da área a ser desapropriada a quantia de R\$ 658.491,99 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos).

Assim, conforme a decisão proferida no Mov. 9.1, deve a autarquia complementar o valor de R\$ 193.825,32 (cento e noventa e três mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e dois centavos), ao valor depositado inicialmente.

Para que assim proceda, faz-se necessário a respectiva autorização legal, o que se faz através do presente projeto.

Encaminha-se para ciência e conhecimento, cópia da decisão proferida e da perícia judicial.

Certos do interesse público nesta proposta, pede-se pela aprovação por parte dos nobres Edis do referido projeto.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 02 de setembro de 2021.


MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Vereador PEDRO RAUBER
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR

Câmara Municipal de Marechal Cândido
Rondon - Paraná



PROTOCOLO GERAL 508/2021
Data: 02/09/2021 - Horário: 14:27
Legislativo





MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI nº 031/2021, DE 02 DE SETEMBRO DE 2021.

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 5.232, DE 31 DE MARÇO DE 2021, QUE AUTORIZA A AQUISIÇÃO AMIGÁVEL/JUDICIAL DE PARTE DO LOTE RURAL Nº 104/A, DO 20º PERÍMETRO DA FAZENDA BRITÂNIA, LINHA ARROIO FUNDO, NESTE MUNICÍPIO, PARA CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA, ABRE CRÉDITO ADICIONAL ESPECIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI:

Art. 1º Acrescenta o Parágrafo único, ao art. 1º, da Lei Municipal nº 5.232, de 31 de março de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º [...]"

Parágrafo único. Fica o SAAE autorizado a complementar o valor descrito no caput, em atenção a decisão judicial de Mov. 9.1 e a perícia judicial de Mov. 82.1, realizada nos autos n.º 0002170-44.2021.8.16.0112, acrescentando ao depósito já efetuado o valor de R\$ 193.825,32 (cento e noventa e três mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e dois centavos), totalizando o valor de R\$ 658.491,99 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos), definido judicialmente como o justo valor para indenização."

Art. 2º Acrescenta o Parágrafo único, ao art. 6º, da Lei Municipal nº 5.232, de 31 de março de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º [...]"

Parágrafo único. Fica igualmente o Chefe do Executivo Municipal autorizado a criar no corrente exercício, um Crédito Adicional Especial no valor de R\$ 193.825,32 (cento e noventa e três mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e dois centavos), para complementar o valor descrito no caput, em atenção a decisão judicial de Mov. 9.1 e a perícia judicial de Mov. 82.1, realizada nos autos n.º 0002170-44.2021.8.16.0112, totalizando o valor de R\$ 658.491,99 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos), definido judicialmente como o justo valor para indenização, de acordo com a seguinte classificação:

- 03.000 – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
- 03.001 – Serviço Autônomo de Água e Esgoto
- 03.001.17.512.0018.1106 – Aquisição de Imóvel destinado para ETA
(Estação de Tratamento de Água) – Arroio Fundo
- 4.0.00.00.0000 – DESPESAS DE CAPITAL
- 4.4.00.00.0000 – Investimentos
- 4.4.90.00.0000 – Aplicações Diretas

(Segue/Fls.02)



MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

(Projeto de Lei nº 031/2021, de 02/09/2021 / Fls.02)

4.4.90.61.0000 – Aquisição de Imóveis – Fonte 000R\$	<u>193.825,32</u>
S o m a	R\$	<u>193.825,32</u>
TOTAL	R\$	<u>193.825,32</u>
=====		

Art. 3º Acrescenta o Parágrafo único, ao art. 7º, da Lei Municipal nº 5.232, de 31 de março de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º [...]"

Parágrafo único. Servirá de recurso para complementar o pagamento/depósito já efetuado e descrito no caput, em atenção a decisão judicial de Mov. 9.1 e a perícia judicial de Mov. 82.1, realizada nos autos n.º 0002170-44.2021.8.16.0112, na forma do Artigo 43, § 1º, Inciso I, da Lei Federal nº4.320/64, recursos provenientes do Superávit Financeiro, Fonte 000, no valor R\$ 193.825,32 (cento e noventa e três mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e dois centavos), totalizando o valor de R\$ 658.491,99 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos), definido judicialmente como o justo valor para indenização."

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 02 de setembro de 2021.


MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PROJUDI
Rua Paraíba, 541 - Centro - Marechal Cândido Rondon/PR - CEP: 85.960-000 - Fone: (45)
3284-7412 - E-mail: mcr-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0002170-44.2021.8.16.0112

Ao Requerente para que, no prazo de até 03 (três) dias, complemente o valor (provisório) da indenização apurado pelo avaliador judicial, conforme item 4 da r. decisão de mov. 9.1.

Marechal Cândido Rondon, 02 de setembro de 2021.

Alessandra Mantovani
Técnica Judiciária





Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA ÁREA DE
DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO -
S.A.A.E**



3 de ago. de 2021 09:03:51

MATRÍCULA: 15.828

ÁREA REGISTRADA: 14,94 ha
ÁREA PARCIAL DESAPROPRIADA: 4,15 ha
MUNICÍPIO: MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

Setembro de 2021





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

Sumário

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2	FINALIDADE.....	3
3	OBJETIVO	3
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5	VISTORIA	4
6	ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL.....	4
7	ÁREA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL	5
8	FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	5
9	DOS FATORES UTILIZADOS	6
9.1	Classe de terras e aproveitamento do imóvel.....	6
9.1.1	Aproveitamento do imóvel (nota agronômica)	6
9.1.2	Classes de capacidade de uso dos solos.....	7
9.2	Fator oferta	7
10	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
11	RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	8
11.1	Tabela de homogeneização dos fatores	8
11.2	Tratamento matemático estatístico	9
11.3	Dados referentes ao levantamento do mercado imobiliário.....	10
11.3.1	Amostra 1	10
11.3.2	Amostra 2	10
11.3.3	Amostra 3	11
11.3.4	Amostra 4	11
11.3.5	Amostra 5	12
11.4	Mapa dos elementos amostrais	12
11.5	Análise do grau de fundamentação e precisão	12
12	CONCLUSÃO FINAL	13
13	RESPOSTAS AOS QUESITOS PRÉVIOS DO RÉU.....	14
14	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	17
15	ENCERRAMENTO	18
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	19





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Ao Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Marechal Cândido Rondon – Estado do Paraná.

Processo nº: 0002170-44.2021.8.16.0112

2 FINALIDADE

O presente laudo pericial tem como objetivo caracterizar e avaliar uma propriedade rural sem benfeitorias pertencentes aos Requeridos: OLIDES TEREZINHA KAWACKI SCHNEIDER e EDISON SCHNEIDER, em face a CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA (E.T.A) constituída pelo Autor: SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON (S.A.A.E), a fim de elucidar o valor de mercado da área objeto da desapropriação parcial.

3 OBJETIVO

Realização de laudo pericial, conforme nomeação realizada no movimento 9, visando fazer avaliação de mercado da faixa de servidão do imóvel avaliando.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

1. A localização geoeconômica do imóvel avaliando.
2. O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
3. Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
4. As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14.653- 1 e 14.653- 3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.
5. Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de tratamento de dados por fatores, considerando os números de dados amostrais obtidos e a relação com as características do imóvel avaliando. Justifica-se a escolha de aplicação do método de tratamento por fatores pelo pequeno número de dados amostrais que foi possível coletar e tenham mínima relação com as características dos imóveis avaliando. Assim, fica impossibilitada a aplicação de tratamento científico aos dados coletados.



Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum nos bens objeto deste laudo avaliatório.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5 VISTORIA

A vistoria ao imóvel rural foi iniciada as 09:00h do dia 03 de Agosto de 2021, na propriedade objeto de avaliação, localizado no município de Marechal Cândido Rondon - PR.

Na ocasião a perita foi acompanhada pela réu Olides Terezinha Kawacki, seu advogado Dr. Oscar Estanislau Nasihgil e o corretor de imóveis Plínio Schone e da parte autora S.A.A.E pelo Diretor Operacional Geomar Diesel.

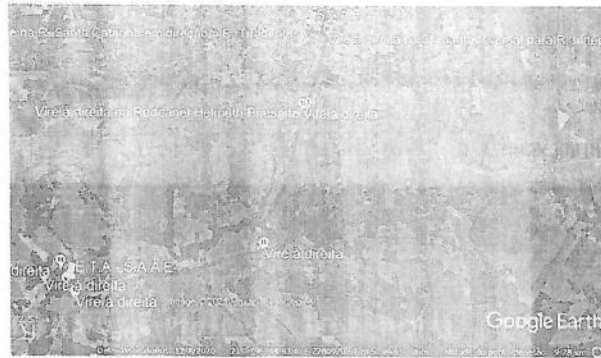
6 ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Partir do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – S.A.A.E: Siga na direção leste na R. Santa Catarina nº750 em direção à R. Tiradentes 350 m, vire à direita na 3ª rua transversal para R. Independência 1,3 km, vire à direita na Rodoanel Helmuth Priesnitz 44 m, vire à direita na 1ª rua transversal 82 m, vire à direita 2,3 km, vire à direita, 2,9 km, vire à direita 210 m a propriedade estará à direita da rodovia. Coordenadas UTM: 21 J – 793898.00 m E/ 7276336.00m S





Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

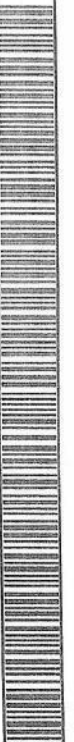
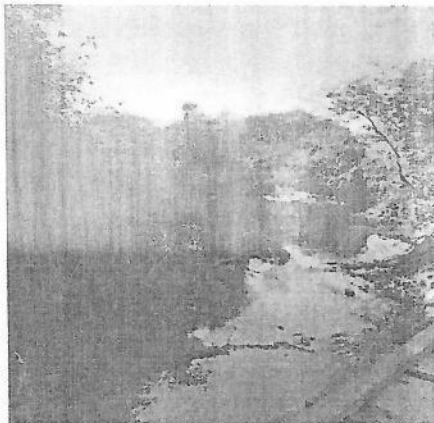


7 ÁREA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL



Faixa objeto de desapropriação: 4.15 ha

8 FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

9 DOS FATORES UTILIZADOS

9.1 Classe de terras e aproveitamento do imóvel

9.1.1 Aproveitamento do imóvel (nota agrônômica)

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140





Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

9.1.2 Classes de capacidade de uso dos solos

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as terras classificam-se em 08 classes, a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS

CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

9.2 Fator oferta

- Fator oferta – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0.900, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.



Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

10 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DADOS DA PROPRIEDADE	
PROPRIETÁRIO	OLIDES TEREZINHA KAWACKI SCHNEIDER E OUTRO
NOME DA PROPRIEDADE	Lote rural nº 104/A, do 20º Perímetro – Linha Arroio Fundo
MUNICÍPIO	Marechal Cândido Rondon - PR
ÁREA TOTAL (HA)	14,94
ÁREA DESAPROPRIADA (HA)	4,15
SITUAÇÃO	Domínio
BENFEITORIAS	NÃO
CLASSE DE CAPACIDADE E USO DO SOLO EM RELAÇÃO A ÁREA TOTAL DE DESAPROPRIAÇÃO	
ÁREA DESAPROPRIAR: 4,15 ha	
ACESSO: ÓTIMO = 1,000	
CLASSE : I = 62%	
CLASSE : VII = 38%	
NOTA AGRÔNOMICA = 0,734	

11 RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

11.1 Tabela de homogeneização dos fatores

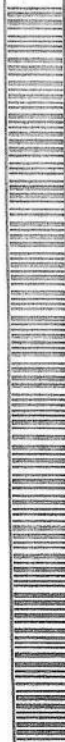
HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES						
Amostra	Valor da Oferta (R\$)	Área equivalente (ha)	Valor Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Nota Agrônômica	Valor Homog. (R\$/ha)
1	450.000,00	2,29	196.506,55	0,90	0,963	170.357,25
2	650.000,00	2,68	242.537,31	0,90	0,773	168.652,79
3	280.000,00	2,00	140.000,00	0,90	1,087	137.013,33
4	520.000,00	2,42	214.876,03	0,90	0,813	157.195,02
5	240.000,00	2,00	120.000,00	0,90	1,492	161.121,95



Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

11.2 Tratamento matemático estatístico

TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	
Número de amostras (unidade)	5
Grau de liberdade (unidade)	4
Menor valor (R\$/ha)	137.013,33
Maior Valor (R\$/ha)	170.357,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha)	793.363,85
Amplitude total (R\$/ha)	33.343,92
Média aritmética (R\$/ha)	158.672,77
Mediana (R\$/ha)	162.923,91
Desvio médio (R\$/ha)	9.254,87
Desvio padrão (R\$/ha)	15.350,36
Coefficiente de variação	9,67
Limite Inferior	148.169,49
Limite Superior	169.176,05
Nível de confiança (%)	80
TC (Tabela Student)	1,53
Amplitude do intervalo de confiança (R\$/ha)	10.525,29
Amplitude do intervalo de confiança (%)	6,63





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

11.3 Dados referentes ao levantamento do mercado imobiliário

11.3.1 Amostra 1

AMOSTRA 1
Núcleo Imobiliário Marechal Cândido Rondon - Referência: JOR379
Localização: Trevo de Iguporã - PR Rodovia - PR 495
ÁREA TOTAL: 2,29 ha
CLASSE: I = 47%
CLASSE: IV = 53%
ACESSO: ÓTIMO = 1,00
NOTA AGRÔNOMICA = 0,762
VALOR R\$: 450.000,00
R\$/ha: 196.506,55

11.3.2 Amostra 2

AMOSTRA 2
Imobiliária Localiza - (45) 3254-0477
Localização: Linha Peróba - Marechal Cândido Rondon - PR
ÁREA TOTAL: 2,68 ha
CLASSE: I = 100%
ACESSO: MUITO BOA = 0,950
NOTA AGRÔNOMICA = 0,950
VALOR R\$: 650.000,00
R\$/ha: 242.537,31





Renata De Guimarões Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

11.3.3 Amostra 3

AMOSTRA 3
Imobiliária Gordinho do Suco – (45)999951847
Localização: Próximo ao Clube Roda D' Água – Marechal Cândido Rondon – PR.
ÁREA TOTAL: 2,00 ha
CLASSE: III = 100%
ACESSO: BOM = 0,900
NOTA AGRÔNOMICA = 0,675
VALOR R\$: 280.000,00
R\$/ha: 140.000,00

11.3.4 Amostra 4

AMOSTRA 4
Núcleo Imobiliário Marechal Cândido Rondon - Referência: REN885
Localização: Esquina Guaira – Marechal Cândido Rondon - PR
ÁREA TOTAL: 2,24 ha
CLASSE: I = 91%
CLASSE: V = 9%
ACESSO: BOM = 0,950
NOTA AGRÔNOMICA = 0,903
VALOR R\$: 520.000,00
R\$/ha: 214.876,03

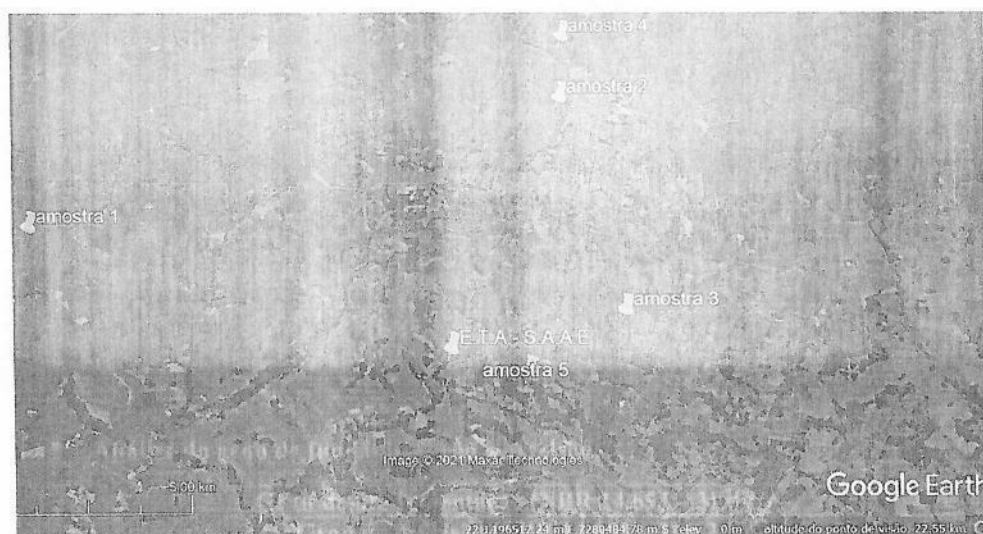


Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

11.3.5 Amostra 5

AMOSTRA 5
Silveira Imobiliária e Construtora - (45) 2031-6272
Localização: Linha Arroio Fundo -- Marechal Cândido Rondon - PR
ÁREA TOTAL: 2,00 ha
CLASSE: III = 42 %
CLASSE: VI = 58%
ACESSO: BOM = 0,950
NOTA AGRÔNOMICA = 0,492
VALOR RS: 240.000,00
RS/ha: 120.000,00

11.4 Mapa dos elementos amostrais



11.5 Análise do grau de fundamentação e precisão

Grau de fundamentação (NBR 14.653 – 3) = 2
Grau de precisão (NBR 14.653 – 3) = 3





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

12 CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor para a área desapropriada, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor total (R\$)} = \text{valor médio (R\$/ha)} \times \text{área desapropriada (ha)}$$

$$\text{Valor total (R\$)} = 158.672,77 \text{ (R\$/ha)} \times 4,15 \text{ (ha)}$$

VALOR TOTAL (R\$) = 658.491,99

seiscentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos e noventa e um reais e noventa e nove centavos



Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

13 RESPOSTAS AOS QUESITOS PRÉVIOS DO RÉU

- 1) Identificar o imóvel objeto da perícia, com sua denominação, área, perímetro, confrontantes.

Resposta: Parte do Lote Rural nº 104/A, do 20º Perímetro da Fazenda Britânia, Linha Arroio Fundo, neste Município, com área de 41.450,00m², sem benfeitorias, com as seguintes limitações e confrontações: Inicia-se a descrição no ponto 01, situado no canto Sudeste da parte Norte do Lote Rural nº 104/A, deste segue sentido Noroeste confrontando com a parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az de 292°32'32", numa distância de 28,42 metros até encontrar o ponto 02, deste segue sentido Noroeste confrontando com a parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 284°19'56", numa distância de 137,32 metros, até encontrar o ponto 03, deste segue sentido Noroeste confrontando com a parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 282°10'20", numa distância de 125,31 metros, até encontrar o ponto 04, deste segue sentido Noroeste confrontando com a parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 290°27'17", numa distância de 18,01 metros até encontrar o ponto 05, deste segue sentido Noroeste confrontando com a parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 307°46'30", numa distância de 15,84 metros, até encontrar o ponto 06, situado as margens do Arroio Fundo, deste segue margeando a Montante do Arroio Fundo até encontrar o ponto 07, deste segue sentido Sul confrontando com o Lote Rural nº 103, com Az 180°15'30", numa distância de 279,97 metros, até encontrar o ponto 01, início desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 41.450,00m²

- 2) Caracterizar a localização do imóvel, especificando as distâncias da sede do município, da rodovia asfaltada, da agroindústria mais próxima e dos principais centros consumidores.

Resposta: Distância imóvel até Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon-PR ≈ 8,4 km.
Distância Rodovia BR -163 ≈ 13,6 km.
Distância até o trevo que liga Marechal/Margarida ≈ 6,0 km.
Distância a agroindústria Unidade Industrial de Aves LAR ≈ 8,3 km.

- 3) Informar qual é a área considerada no Decreto Expropriatório e qual é a área medida do imóvel.

Resposta: Conforme Decreto 384/2020, de 07 de Dezembro de 2020.

Art. 1º - Fica declarada de Utilidade Pública para fins de desapropriação amigável/judicial, seguinte imóvel: Parte do Lote Rural nº 104/A, do 20º Perímetro da Fazenda Britânia, Linha Arroio Fundo, neste Município, com área de 41.450,00m², sem benfeitorias, de propriedade de EDISON SCHNEIDER, portador do CPF nº 223.433.009-25 da Carteira de Identidade nº 1.402.025-0 SSP/PR sua esposa OLIDES TEREZINHA KAWACKI SCHNEIDER, portadora do CPF nº 335.317.659-49 da Carteira de Identidade nº 1.284.575-8 SSP/PR, ou quem de direito pertencer, tudo em conformidade com matrícula nº 15.828, ficha 01, Livro 02, do Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido



Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

Rondon, Estado do Paraná, com as seguintes limitações confrontações: Inicia-se descrição no ponto 01, situado no canto Sudeste da parte Norte do Lote Rural nº 104/A, deste segue sentido Noroeste confrontando com parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az de 292°32'32", numa distância de 28,42 metros até encontrar ponto 02, deste segue sentido Noroeste confrontando com parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 284°19' 56", numa distância de 137,32 metros, até encontrar ponto 03, deste segue sentido Noroeste confrontando com parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 282°10'20", numa distância de 125,31 metros, até encontrar ponto 04, deste segue sentido Noroeste confrontando com parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 290°27'17", numa distância de 18,01 metros até encontrar ponto 05, deste segue sentido Noroeste confrontando com parte Sul do Lote Rural nº 104/A, com Az 307°46'30", numa distância de 15,84 metros, até encontrar ponto 06, situado as margens do Arroio Fundo, deste segue margeando Montante do Arroio Fundo até encontrar ponto 07, deste segue sentido Sul confrontando com Lote Rural nº "103, com Az 180°15'30", numa distância de 279,97 metros, até encontrar ponto 01, início desta descrição, fechando assim perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 41.450,00m².

- 4) Informar, justificadamente, qual a área adotada na perícia.

Resposta: A área do imóvel avaliando adotada para cálculo de justa indenização de desapropriação parcial é de 41.450 m² ou 4,15 ha. Onde temos 25.775 m² ou 2,58 ha área de cultivo e 15.675 m² ou 1,57 ha de área de preservação permanente.

- 5) Descrever as características intrínsecas do imóvel, especificando a qualidade das terras, relevo, fertilidade e textura, classificando-as de acordo o tipo de solo e suas classes e subclasses de capacidade de uso.

Resposta: As informações pertinentes que contribui para avaliação do imóvel avaliando, foram especificadas no item do laudo nota agrônômica. Avaliação dos atributos como fertilidade e textura não fazem parte do procedimento do laudo em questão.

- 6) Descrever as águas existentes no imóvel, estimando os seus principais atributos, como vazão total no período de seca e extensão dos cursos de água perenes.

Resposta: As águas existentes no imóvel são provenientes do Rio Arroio Fundo, que conforme pesquisa realizada possui uma vazão mínima de mil metros cúbicos de água hora, água proveniente de galerias pluviais. A disposição das bacias no território do município é conforme o levantamento da UNIOESTE para o projeto "Gestão Ambiental de Mananciais" para o Arroio fundo temos área 17.517,09 em ha e representa 24,60% da área total de microbacias hidrográficas do município de Marechal Cândido Rondon. Segundo estudo disponibilizado em 2020 pelo autor NEANDER KLOSS, cita a capacidade de manancial de superfície para o Arroio Fundo de 150 L/s.

- 7) Descrever e avaliar todas as benfeitorias existentes no imóvel se houver, inclusive no que tange a benfeitorias de trato da terra.





Renata De Guimaraes Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

Resposta: Conforme levantamento feito no imóvel avaliando, a área de desapropriação parcial, possui 25.775 m² de área com cultivo com safra de soja e safrinha de milho e 15.675 m² área de mata, valores para cada percentual devidamente descritos e justificados no laudo.

- 8) Qual a área do imóvel destinada a culturas anuais e seu valor?

Resposta: Área destinada a culturas anuais representa a fração de 25.775 m² ou 2,57 hectares. O valor dessa metragem utilizando-se a média aritmética encontrada no laudo no valor de R\$ 158.672,77 ha x 2,57 ha = R\$ 407.789,01 (quatrocentos e sete mil e setecentos e oitenta e nove reais e um centavo).

- 9) O imóvel possui rede de energia elétrica? Caso afirmativo, qual a extensão, características e valor da rede elétrica que serve ao imóvel, desde o seu ponto de captação até o transformador interno e qual é o seu valor?

Resposta: Conforme mov. 1.12 dos autos, consta-se a informação de que existe rede de energia elétrica acessível ou próxima disponível cerca de 100m. Porém sem informações de valores apurados.

- 10) Solicita-se ao sr. Perito que proceda levantamento do maior número possível de negócios realizados e ofertas de imóveis na região, bem como, de opiniões de pessoas idôneas e bem-informadas sobre preços de terras na região, visando encontrar o justo valor de mercado do imóvel em questão.

Resposta: Vide laudo.

- 11) Proceder a avaliação do imóvel, considerando o valor total.

Resposta: O objeto da avaliação em questão considera apenas a avaliação da área parcial a ser desapropriada.

- 12) Se na região é comum a avaliação de áreas com base na indexação da saca de soja de 60kg e qual a quantidade de sacas que representam o valor da área avaliada.

Resposta: Para a área avaliada de 1,71 alqueires, temos a quantidade de 4.332 sacas de soja de 60kg, que totalizam o valor de R\$658.491,99. Saca de soja cotada a R\$152,00 na data da perícia.

- 13) Acrescentar outras informações que possam ser pertinentes e/ou úteis.

Resposta: Todas informações constam no laudo.





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

14 ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

Página 1/1

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720214330552

1. Responsável Técnico
RENATA DE GUIMARÃES
Título profissional: **ENGENHEIRA AGRONOMA** RNP: 1708052143
Carteira: PR-107460/D

2. Dados do Contrato
Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANA** CNPJ: 77.821.841/0001-94
RUA PARAIBA, 541
CENTRO - MARECHAL CANDIDO RONDON/PR 85960-000
Contrato: 0002170-44.2021.8.16.0112 Celebrado em: 03/08/2021
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço
RUA PARAIBA, 541
CENTRO - MARECHAL CANDIDO RONDON/PR 85960-000
Data de início: 03/08/2021 Previsão de término: 31/08/2021 Coordenadas Geográficas: -24,481493 x -54,129658
Finalidade: Judicial Proprietário: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANA** CNPJ: 77.821.841/0001-94

4. Atividade Técnica
Elaboração Quantidade Unidade
[Perícia] de imóveis 26,00 HORAS
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
LAUDO PERICIAL AUTOS N.0007106-20.2018.8.16.0112 REFERENTE A CALCULO DE JUSTA INDENIZAÇÃO DESAPROPRIAÇÃO

7. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
M. C. Rondon 01 de Setembro de 2021
(Lug) data
Renata de Guimarães
RENATA DE GUIMARÃES - CPF: 058.789.839-90

8. Informações
- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confes.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso no site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 31/08/2021 Valor Pago: R\$ 88,78 Nosso número: 2410101720214330552

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/servico/art>
Impresso em: 01/09/2021 13:37:17
www.crea-pr.org.br

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Digitalizado com CamScanner

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD/FS PBXYG 5RDLE P7RS3





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

15 ENCERRAMENTO

O Corpo do Laudo é composto de dezoito páginas, todas de um lado só, em que a perita avaliadora subscreve esta última.

Marechal Cândido Rondon, Paraná, **1 de setembro de 2021.**

Renata De Guimarães Donha

Engenheira Agrônoma

CREA – PR 107460/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDfs PBXYG 5RDLE P7RS3





Renata De Guimarães Donha
Engenheira Agrônoma CREA PR 107460/D

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14.653-1 -
Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos gerais. (ABNT, Ed.)Rio de Janeiro, RJ, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14.653-3
Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais. (ABNT, Ed.)Rio de Janeiro, RJ: 2019.

SGARABOTTO, Luiz Antônio, Laudos para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais –
Editora Agbook – São Paulo – SP – 2012.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PROJUDI
Rua Paraiba, 541 - Centro - Marechal Cândido Rondon/PR - CEP: 85.960-000 - Fone: (45) 3284-7412 -
E-mail: mcr-1vj-e@tjpr.jus.br

Processo: 0002170-44.2021.8.16.0112

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação

Valor da Causa: R\$464.666,67

Autor(s): • SAAE SERVICO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO - MARECHAL
CÂNDIDO RONDON/PR representado(a) por VITOR GIACOBBO

Réu(s): • EDISON SCHNEIDER

• OLIDES TEREZINHA KAWACKI SCHNEIDER

Vistos para decisão inicial.

1. Trata-se de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA COM PEDIDO DE IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE movida por O SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON – S.A.A.E em face de OLIDES TEREZINHA KAWACKI SCHNEIDER e EDISON SCHNEIDER.

A parte autora acostou documentos aos eventos 1.2/1.22.

É o relatório necessário.

Decido.

2. Recebo a inicial, posto que presentes os requisitos do artigo 13 do Decreto-Lei nº 3.365/41 e do Código de Processo Civil.

3. Considerando o Verbete Sumular nº 28 do TJPR "nas desapropriações por utilidade pública, não obstante o contido no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, exige-se a avaliação judicial prévia ao deferimento na imissão provisória da posse do imóvel".

Nesse sentido:

*DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA PARA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. SÚMULA Nº 28 DESTA TRIBUNAL. a) Nos termos da Súmula nº 28 deste Tribunal de Justiça, **para a imissão provisória na posse do imóvel objeto de desapropriação, não basta o oferecimento de laudo técnico elaborado unilateralmente pela Administração Pública, ficando aquela condicionada ao pagamento de indenização arbitrada por meio de avaliação judicial.** b) No caso, os Agravantes comprovaram a alegação da discrepância entre a avaliação das suas propriedades quando comparadas com imóveis situados do outro lado da rua. c) Nesse contexto, o Município não deve ser imitado provisoriamente na posse antes da realização da avaliação judicial do bem. 2) AGRAVO DE INSTRUMENTO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (TJPR - 5ª C.Cível - 0003877-97.2018.8.16.0000 - Maringá - Rel.: Leonel*



Cunha - J. 09.05.2018) § 1º do artigo 15 do Decreto-lei n. 3.365/41

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE DO IMÓVEL. ALTERAÇÃO NO QUADRO FÁTICO. INÉRCIA DA MUNICIPALIDADE EM ADENTRAR NO IMÓVEL. **AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. IMPRESCIBILIDADE. SÚMULA 28 DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA.** INOBSERVÂNCIA. A avaliação judicial prévia é imprescindível para aferir o valor do depósito prévio e assegurar ao expropriado ao menos um montante mínimo, condizente com o valor aproximado do imóvel expropriado. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 5ª C.Cível - 0043332-06.2017.8.16.0000 - Catanduvas - Rel.: Nilson Mizuta - J. 27.03.2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO C/C TUTELA PROVISÓRIA DE IMISSÃO DE POSSE. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AUSÊNCIA DE PRÉVIA AVALIAÇÃO JUDICIAL. OFENSA ÀS DISPOSIÇÕES DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL INSCULPIDO NO ARTIGO 5º, INCISO XXIV DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E PRECEDENTES DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 28 DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DIREITO A JUSTA E PRÉVIA INDENIZAÇÃO. **A IMISSÃO PROVISÓRIA EM IMÓVEL EXPROPRIANDO SOMENTE É POSSÍVEL MEDIANTE PRÉVIO DEPÓSITO DO VALOR APURADO EM AVALIAÇÃO JUDICIAL PROVISÓRIA, NÃO HAVENDO DE SER SUBSTITUÍDA POR MERA AVALIAÇÃO EFETUADA POR ENTIDADE PARTICULAR OU PRODUZIDO UNILATERALMENTE.** MENSURAÇÃO DE POVOAMENTOS FLORESTAIS. AVALIAÇÃO COMPLEXA QUE DEMANDA PROFISSIONAL TÉCNICO DA ÁREA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO. (TJPR - 4ª C.Cível - AI - 1714200-4 - Jaguariáiva - Rel.: Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes - Unânime - J. 27.02.2018)

Conforme se depreende do contido na petição inicial, a parte autora informa que realizou o depósito (ev. 1.22) do montante indenizatório na quantia apurada em sua avaliação no valor de R\$ 464.666,67 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

No entanto, esclareço que, apesar da pretensão de se realizar depósito prévio e da alegação de urgência, verifica-se que a avaliação judicial do bem é medida que se impõe, haja vista que a mera sustentação de urgência na imissão na posse, por si só, não se justifica para o deferimento imediato da liminar em desacordo com a determinação do Verbete Sumular nº 28 do TJPR.

Anoto que não desconheço a necessidade de rápida solução de litígios desta natureza, mormente diante do interesse público envolvido, porém a questão já restou analisada em diversas outras situações, de sorte que aguardar a avaliação do valor do imóvel pelo perito de confiança do juízo, sobretudo porque o Laudo Pericial poderá ser realizado em exíguo período, não prejudica o interesse público, nem mesmo causando prejuízo à parte autora, no que tange a futura utilização do bem.



4. Nestes termos, determino à serventia a nomeação de perito para avaliação do bem a ser desapropriado, nos termos da Portaria 006/2021.

Apresentado o valor através do Laudo Pericial e sendo superior ao depositado, intime-se a requerente para que, no prazo de até 03 (três) dias, complemente o valor (provisório) da indenização apurado pelo avaliador judicial.

Outrossim, **deverá ser certificado pela escritania o efetivo depósito em conta vinculada a este juízo, uma vez que apesar da informação do ev. 1.22 não consta qualquer depósito na descrição e detalhes da presente demanda junto ao PROJUDI.**

Efetuada o complemento do depósito, se necessário, nos termos do art. 15, caput, do Decreto-Lei nº 3.365/41, já constatada a necessidade de urgência, preenchidos, então, os requisitos legais, **DEFIRO liminarmente a imissão provisória na posse do imóvel, independentemente da citação dos requeridos.**

5. Expeça-se, oportunamente, o mandado de imissão provisória referido.

6. Nos termos do art. 14, caput e parágrafo único, do Decreto-Lei nº 3.365/41, que determina a nomeação de perito já no despacho inicial, desde logo determino à serventia a nomeação de perito judicial para a avaliação definitiva do bem, independentemente de compromisso (CPC, art. 422).

7. Nos termos do art. 16 e 19 do mencionado Decreto, citem-se os requeridos para, querendo, contestarem no prazo legal. Feita a citação o processo seguirá o procedimento comum.

8. Expeça-se Mandado de Averbação do ajuizamento da presente ação junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis de Marechal Cândido Rondon-PR.

9. Intime-se a Fazenda Pública Nacional e Municipal para que digam sobre eventuais pendências de ITR ou IPTU relativos ao imóvel expropriando.

10. Certifique o Cartório Distribuidor desta Comarca a existência de ações que porventura tramitem na Comarca e tenham por objeto o imóvel expropriado.

11. Após, vista ao Ministério Público para, se assim entender, intervir no feito.

12. Intimações e diligências necessárias.

Marechal Cândido Rondon, datado eletronicamente.

Juliana Cunha de Oliveira Domingues

Juíza de Direito

