
R-E-L-A-T-Ó-R-I-O.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

1. **SÉRGIO ARI RACH** (Conselheiro titular e Presidente da Equipe de Planejamento);
2. **LUIZ CARLOS RIBEIRO** (Assessor Especial da Presidência);
3. **REINALDO JAMURCHAWSKI** (Assessor Especial/Gabinete).

Aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco (31/03/2025), a Equipe acima referenciada, por determinação da Presidência, reuniu-se na cidade de Matinhos/PR, para verificação da proposta de venda do lote de terras nº 31 (trinta e um), da Planta "VILA SÃO PEDRO", situado no Município e Comarca de Matinhos, medindo 11,10 metros de frente para a Avenida do Canal; confronta pelo lado direito de quem da Avenida olha de frente o imóvel, com a Rua "B", medindo 22,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 30, medindo 22,50 metros; e na parte dos fundos, onde mede 11,00 metros, confronta com o lote nº 29, perfazendo a área total de 244,75m² (duzentos e vinte e quatro vírgula setenta e cinco metros quadrados).

Segundo o Registro 02, lançado na MATRÍCULA Nº 15.146 do Registro de Imóveis de Matinhos/PR, o domínio do referido imóvel pertence a JOSÉ LUIZ MASSARO casado pelo regime de separação obrigatória de bens com EDNA TEIXEIRA FERREIRA MASSARO.

O registro de ônus pela compra parcelada foi objeto de cancelamento conforme Averbação nº 03, da mesma Matrícula, realizada em 27 de janeiro de 2025. A respectiva certidão foi emitida em 27 de fevereiro de 2025 e foi apresentada juntamente com os demais documentos (certidões) exigidos no Edital.

Ainda na questão documental, a Prefeitura de Matinhos emitiu a certidão de ANUÊNCIA AMBIENTAL Nº 005/2025, de 27 de março de 2025 (juntada no processo), atestando que o imóvel está situado em ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1), "parcialmente conflitante com a Área de Preservação Permanente (APP) porém **consolidada seguindo os parâmetros da Zona residencial – ZR1, sem óbices ambientais para a emissão do alvará de construção, ocupação do solo, ligação de energia elétrica e água**" (o destaque é nosso).

Os signatários estiveram em reunião na Prefeitura (Secretaria de Urbanismo e Planejamento Urbano de Matinhos), quando foi esclarecida a situação real do imóvel. Verificou-se, então, que está estabilizada a localização fática do terreno, que não está mais situado em Área de Preservação Permanente (APP), como era no passado.

Consta ainda da referida Matrícula a averbação de uma residência em alvenaria, com 69,62m² (sessenta e nove vírgula sessenta e dois metros quadrados). Indicação Fiscal 2E071-000-0031-0001. Essa construção foi indicada nos Laudos de Avaliação elaborados pelos Corretores de Imóveis designados pela Presidência. Entretanto, os avaliadores não fizeram nenhuma ressalva sobre o estado físico da construção.

Entretanto, ao vistoriar referida construção, *in loco*, concluímos que a mesma **não tem valor comercial**, uma vez que o seu estado físico é precário. Também não é o caso de reforma, por ser antieconômico.

Assim, não há se falar em hipotético aproveitamento de tal construção nem tampouco que ela agrega valor ao imóvel. Deve-se considerar, também, que a área dessa construção é pequena (próximo de 70 m²). Assim, reaproveitá-la promovendo sua reforma seria dispendioso. Portanto, a iniciativa mais adequada, a nosso ver, é a demolição e retirada do entulho, se for o caso de compra do terreno.

De outra parte, para calcular o custo total da demolição e da limpeza por metro quadrado, é importante ter em conta vários fatores que podem influenciar o preço, como a complexidade da estrutura a demolir, a altura do edifício e o acesso ao local.

Nessa hipótese, tendo em vista que se trata de casa baixa e também considerando a boa localização (ruas asfaltadas), sem dificuldade para o acesso de veículos e máquinas médias, o serviço de demolição e remoção dos entulhos não é de maior complexidade. Logo, o custo dessa mão de obra não tem envergadura para influenciar no negócio ou de inviabilizar a compra, porque é de pequeno valor.

Feitas essas primeiras considerações, como a documentação relacionada é assunto ligado diretamente à análise do Jurídico e da Comissão de Contratação, especialmente nomeada conforme consta do processo, nossa apreciação limita-se à localização do terreno, a sua metragem, o valor ofertado e qual a possibilidade de seu aproveitamento para nele construir a pretendida sede.

O primeiro e mais preponderante aspecto está atrelado à localização. O terreno situa-se bem em frente da Prefeitura e está próximo da Associação Comercial de Matinhos, ambas instaladas em prédios próprios. Portanto, esse é o PONTO DE REFERÊNCIA do imóvel ofertado que é o alvo maior, pois, facilita a localizá-lo enquanto o acesso do público em geral e também dos prestadores dos serviços oferecidos é facilitado.

Por outro lado, na questão da **acessibilidade** que cuida essencialmente sobre a adaptação de espaços construídos para pessoas com deficiência e mobilidade reduzidas, de modo que possam usá-los de forma autônoma e segura, o local é privilegiado. Tanto que não há necessidade de remoção de barreiras físicas e ambientais. Também não há impedimento para a construção de rampas e elevador(es), produzindo melhor ambiente de locomoção e o uso das instalações de forma igualitária.

Nessa exterioridade, o terreno tem suas vantagens. A sua localização privilegiada, elimina barreiras e facilita a interação de pessoas com necessidades especiais. Ainda, pela proximidade com a Prefeitura e da Associação Comercial, o cuidado dessas entidades com os arredores, além de cumprir o seu dever social, facilita a chegada das pessoas, o que, por extensão, também facilitará a vida daqueles que, no futuro, se dirigirem até o CRECI-PR.

De modo que no local pode-se erguer edifício com rampas e elevador(es); calçadas com piso tátil e rebaixamento para travessia de pedestres; espaços internos para banheiros adaptados, entre outras obras inerentes.

Essa iniciativa, com a qual o CRECI se alinha e se preocupa, promoverá a inclusão social garantindo o acesso e a participação de pessoas com deficiência em todos os aspectos da vida.

Quanto ao preço:

Apesar do chamamento público devidamente publicado no site do CRECI e no PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS (PNCP), estamos diante de uma única proposta que oferece a venda do terreno analisado pelo preço de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). A Presidência designou três (03) corretores de imóveis para o trabalho de avaliação do terreno ofertado:

- (i) ANDRÉ GUILHERME DOS SANTOS (Creci F-21.936) – o qual avaliou o terreno por R\$ 820.858,44 (oitocentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos);
- (ii) MARCEL BRAGA (Creci F-19.9710), apresentou avaliação no valor de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais);
- (iii) RAFAEL CIOLI (Creci F-20.781), trouxe avaliação de R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais).

A soma total dessas avaliações, atinge a média de **R\$ 791.952,81** (setecentos e noventa e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e um centavos). Significa dizer que, de acordo com as avaliações realizadas, a única proposta apresentada está dentro do preço de mercado praticado na cidade de Matinhos (R\$ 750.000,00).

De modo que foi atendida a exigência de avaliação prévia do bem. Não há se falar na avaliação do estado de conservação, nem dos custos de adaptações, tendo em vista que se trata de terreno vazio, e o preço para a demolição, se for o caso, já está considerado.

De outra parte, conforme retro referido, a pedido do Presidente desta Equipe, Conselheiro SÉRGIO ARI HACH, radicado em Matinhos, foi solicitada certidão de Anuência Ambiental junto àquele Município, e foi expedido documento que atesta que ***“(...) o imóvel encontra em área consolidada seguindo os parâmetros da Zona Residencial 1 – ZR1, sem óbices ambientais para a emissão de Alvará de construção, ocupação do solo, ligação de energia elétrica e água”*** (ANUÊNCIA AMBIENTAL Nº 005/2025, expedida em 27/03/25).

De sua vez, a GUIA AMARELA (consulta para fins de construção), informa que se trata de imóvel de esquina, com Zoneamento parcial em ZR1 (Zona Residencial 1) e parcial APP (Área de Preservação Permanente), expressando que a realidade fática presentemente já estabilizada, atesta que o imóvel pode receber construção sem nenhuma nota de exceção.

Quanto aos parâmetros de ocupação do solo, explica taxa de ocupação de 50%, com recuo frontal de 5,00m, com observação de que: a) Permitida ocupação do térreo até 80% da área do lote para uso público, comercial e garagens, respeitando-se os recuos frontais; b) Em terrenos de esquina com uma das testadas com 15,00 metros ou menos, permite-se o recuo lateral em um dos lados de 3,00 metros. Quanto a altura máxima, permite-se 03 pavimentos.

Conclui-se, desta forma, que apesar de antigamente parte do imóvel estar localizada em APP, o local está consolidado como ZR1, o que permite emissão de Alvará de Construção, nos termos da Anuência Ambiental antes mencionada. Desse modo, respeitado eventual entendimento

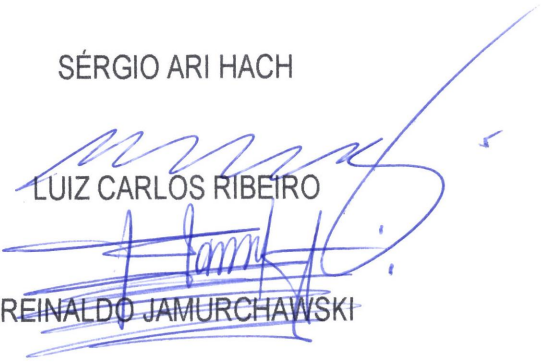
contrário, entendemos que não há impedimento para que se expeça alvará de construção e demais documentos pertinentes, respeitados os recuos e área de ocupação máxima e, óbvio, a prévia aprovação do projeto arquitetônico perante o Município de Matinhos.

Por fim, entendemos que a área que se permite construir, atende às necessidades atuais da Delegacia daquela Sub-regional. Resta, agora, o parecer do jurídico e o exame final para homologação da Presidência, se for o caso.

Com esses esclarecimentos e com essas considerações, encaminhamos o presente relatório à apreciação e deliberação do Excelentíssimo Presidente, Senhor LUIZ CELSO CASTEGNARO.

Relatório elaborado e concluído em 22 de de abril de 2025.

SÉRGIO ARI HACH



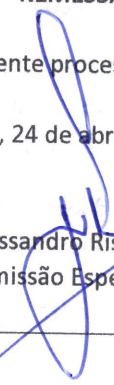
LUIZ CARLOS RIBEIRO

REINALDO JAMURCHAWSKI

REMESSA

Faço remessa, nesta data, do presente processo à Procuradoria Jurídica, para parecer.

Curitiba, 24 de abril de 2025.


Alessandro Rissardi
Presidente da Comissão Especial de Contratação

24/04/2025