

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR VEREADOR PRESIDENTE DA COMISSÃO PROCESSANTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE QUITANDINHA – ESTADO DO PARANÁ**

Câmara Municipal de Quitandinha
RECEBIDO 15:36h
Data: 25/04/22
THAYRINE THAMARA TOKARSKI
DIRETORA ADMINISTRATIVA
RG: 17.095.620-5
Secretaria Administrativa

JOSE RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, casado, prefeito municipal de Quitandinha, inscrito no CPF/MF sob nº 078.58.109-44, portador do RG nº 1.920.282, residente e domiciliado em Quitandinha/PR, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio de seu procurador que abaixo subscreve, com endereço constante no rodapé da página, onde recebe intimações e notificações, apresentar

DEFESA PRÉVIA

no processo administrativo decorrente da instituição de Comissão Processante para Julgamento de supostos crimes de responsabilidade previstos no artigo 4º, VII, VIII e X do Decreto-Lei 201/67, o que faz, tempestivamente¹, com fulcro

¹ Destaca-se que a notificação foi recebida em 11/04/2022, sendo que no dia 21/04/2022 (quinta-feira) foi feriado nacional de Tiradentes e 22/04/2022 (sexta-feira) ponto facultativo nesta

no art. 5º, inciso III, do Decreto Lei nº 201/67, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir expostos.

I. SÍNTESE FÁTICA.

A ilustre Câmara de Vereadores do município de Quitandinha recebeu denúncia, à data de 06 de abril de 2022, na qual se verifica que o cidadão LUIZ CARLOS DOS SANTOS imputa ao requerido, JOSE RIBEIRO DE MOURA, atualmente Prefeito eleito, suposta irregularidade decorrente de seu requerimento de adesão ao REFIQ (Programa de Recuperação Fiscal do Município de Quitandinha) enquanto cidadão quitandinense.

A denúncia, conforme protocolada, sequer foi acompanhada de indícios que, minimamente, apontassem para a responsabilidade direta e concreta do requerido. Eis que restou fundamentada, somente e solitariamente, no fato de ter o requerido solicitado adesão ao programa REFIQ – que, como consabido, é uma política pública de recuperação tributária devidamente assentada e regulada em legislação votada pela Câmara Municipal, **demais de ser genérica e impessoal** - visando se valer da possibilidade de, dentre outras categorias de adimplemento de débitos tributários, se usar da prerrogativa de dação em pagamento de um imóvel, para quitação de sua dívida fiscal com a municipalidade.

A despeito disso, esta ilustre Câmara Municipal houve por bem receber a denúncia, constituindo Comissão Processante para averiguação dos fatos ali narrados.

Câmara, de acordo com o Decreto 02/2022, sendo que o edifício permaneceu fechado ao longo de todo o dia. Desta forma, considerando que dia 23/04 era sábado e 24/04 domingo, o protocolo na presente data é absolutamente tempestivo.

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Desse modo, a presente defesa prévia possui a finalidade de refutar as equivocadas alegações trazidas, demonstrando a inexistência de qualquer conduta irregular – qualquer!!! – e, sobretudo, que possa resultar em ofensa ao art. 4º do Decreto-Lei nº 201/67. Assim, diante do que será abaixo esclarecido, impõe-se, de forma indispensável, desde logo seu arquivamento liminar, com esteio nos fundamentos jurídicos explanados adiante.

II. PRELIMINARES.

II. 1. AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA. MATÉRIA DE FATO QUE CONSTITUI LITISPENDÊNCIA COM INQUÉRITO CIVIL SOBRE O MESMO FATO. ABUSO DE AUTORIDADE. ALEGAÇÕES GENÉRICAS, VAZIAS E EIVADAS DE JUÍZO VALORATIVO. VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO E À AMPLA DEFESA.

Inicialmente, cumpre-se destacar que as alegações e acusações que subsidiaram a presente denúncia foram **TODAS** retiradas do Inquérito Civil n.º MPPR 0124.21.000441-0, ainda em curso contra o **Prefeito José Ribeiro de Moura**, aqui defendente - tanto é que a denuncia foi corroborada exclusivamente com cópias de referido Inquérito Civil.

Assim, desde logo se informa que a insistência dessa Câmara Municipal em persistir na investigação de fatos e acusações que **já estão sendo objeto** de investigação pelo Ministério Público, demais de resultar em **litispendência evidente** – eis que seria inimaginável que, pelos mesmos fatos, fosse o aqui defendente responsabilizado pela Câmara e absolvido pelo Poder Judiciário, e vice-versa – ainda constitui evidente ***bis in idem***, com a possibilidade de se constituir abuso de autoridade por parte dos que insistirem nessa aventura jurídica.

Sobretudo porque em matéria semelhante, o próprio E. TRIBUNAL DA CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ – que, como consabido, é o órgão **auxiliar** desse Poder Legislativo, pelo que o regime jurídico que governa o presente

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Curitiba - PR | R. Gabriela Mistral, 101 - Ahu, 80.540-150
Londrina - PR | Av. Ayrton Senna da Silva, 1055 | Sala 1904 | Gleba Fazenda Palhano, 86.050-460

procedimento é o mesmo da Corte de Contas – já pacificou entendimento no sentido que se eventual denúncia ou representação por ilegalidade/irregularidade administrativa de gestores públicos estiver com o mesmo fato **já objeto de apuração em ação de improbidade administrativa**, o **TRIBUNAL DE CONTAS ENTENDE QUE NÃO TEM MAIS COMPETÊNCIA LEGAL E FUNCIONAL PARA INVESTIGAR E ABRIR PROCESSO SOBRE ESSE FATO**, por conta de litispendência e *bis in idem*!!

Ante o exposto, desde já resta imperioso o **arquivamento** do presente procedimento de cassação na forma do DL 201/67, a fim de se evitar a ocorrência de decisões conflitantes entre Judiciário e Câmara de Vereadores e, especialmente, a violação ao Princípio do *No Bis in Idem* – vedação da dupla punição pelo mesmo fato. Garantia que, demais de constitucional, ainda é prevista implicitamente no art. 8º da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, da qual o Brasil é signatário (Decreto nº 678/92). **Vejam-se várias decisões do Egrégio Tribunal de Contas do Paraná nesse exato sentido:**

PROCESSO Nº: 229525/16

ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO

ENTIDADE: MUNICÍPIO DE URAÍ INTERESSADO: EDMUR PIRES CARDOSO, MUTSUYO ITIMURA, RENAN PIRES CARDOSO, VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE URAI - PROJUDI

RELATOR: CONSELHEIRO IVENS ZSCHOERPER LINHARES

ACÓRDÃO Nº 4531/17 - Tribunal Pleno

Representação. **Fatos objeto de Ação Civil Pública em trâmite junto à comarca de origem. Princípios da eficiência e da utilidade da prática dos atos processuais. Pelo arquivamento, sem apreciação do mérito.**

PROCESSO N.º: 603005/17

ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO

ENTIDADE: ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO NORTE PIONEIRO

INTERESSADO: VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE RIBEIRÃO DO PINHAL

DESPACHO N.º: 737/17

Trata-se de REPRESENTAÇÃO concernente a documentação encaminhada pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Ribeirão do Pinhal, de titularidade do Juiz de Direito Julio Cezar Vicentini, consistente em cópia do despacho proferido nos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa n.º 0001710-94.2017.8.16.015, para a adoção das providências cabíveis no âmbito deste Tribunal. 2. A referida demanda judicial¹ é movida pelo

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Ministério Público do Estado do Paraná contra **Dartagnan Calixto Fraís, Edui Gonçalves, Irton Oliveira Muzel, Luciano Matias Diniz, Luciano Marcelo Dias Queiroz e Tania Dib**, em razão de **supostos pagamentos ilegais**, ocorridos no período de setembro de 2011 a dezembro de 2012, feitos por intermédio da **Associação dos Municípios do Norte Pioneiro-AMUNORP**, ao advogado **Luciano Marcelo Dias Queiroz** que, em valores atualizados, perfazem o total de **R\$ 89.683,35** (oitenta e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e trinta e cinco centavos). 3. Verifico da inicial que as medidas requeridas pelo Parquet, que inclusive teve deferida medida de indisponibilidade de bens dos acusados, são suficientes para a repressão da irregularidade, e praticamente esgotam as medidas que poderiam vir a ser tomadas por este Tribunal, que poderiam configurar até mesmo indesejável *bis in idem*, com a atuação de dois órgãos públicos para o mesmo fim. 4. Assim sendo, e tomando de empréstimo a fundamentação utilizada em diversos precedentes similares, não vislumbro vantagem em processar essa representação, devendo esta Corte se concentrar em matérias de sua competência originária ou que, mesmo concorrente com as do Judiciário, possa proteger, com maior efetividade, o interesse público. 5. Ante o exposto, deixo de receber a representação e determino o **encerramento** do presente processo, conforme § 1º do artigo 398 do Regimento Interno. Em face do exposto, o arquivamento da presente Representação é medida que se impõe.[...]

PROCESSO N.º: 1014453/16

ENTIDADE: COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ

INTERESSADO: COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ, ECOCITY SOLUCOES AMBIENTAIS EIRELI, MOUNIR CHAOWICHE

ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO DA LEI Nº 8.666/1993

DESPACHO: 1386/17

"[...] Analisada a peça exordial, bem como a manifestação preliminar da representada e a cópia integral dos autos judiciais, encontra-se o processo apto ao juízo de admissibilidade. O exame dos autos revela que a Representação não deve ser recebida, haja vista que as supostas irregularidades suscitadas pelo representante já estão sendo objeto de análise pelo Poder Judiciário. Depreende-se da cópia dos autos judiciais, especialmente a petição inicial apresentada em juízo, que os fatos noticiados perante este Tribunal são idênticos aos deduzidos junto ao Poder Judiciário. Deste modo, considerando que o processo judicial é dotado de maiores condições de apuração, especialmente em razão da proximidade com os fatos e da atuação do Ministério Público Estadual, revela-se despicienda e desarrazoada a multiplicação de processos submetidos a este Tribunal. É de se notar, ainda, que a questão a ser elucidada nos presentes autos diz respeito à suposta falsidade documental, consistente na apresentação de atestado de capacidade técnica inverídico em licitação, forjado por contrato de prestação de serviço fraudado e notas fiscais falsas. A comprovação das alegações na esfera administrativa esbarra em limitação, haja vista o pequeno rol de meios de prova disponíveis à formação do convencimento do julgador. No Poder Judiciário, ao contrário, há possibilidade de colheita de

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

depoimento pessoal das partes, prova testemunhal e perícias técnicas destinadas a apurar a veracidade das alegações. Sobre este posicionamento, convém ressaltar que no mesmo sentido tem se posicionado os demais julgadores desta Corte de Contas ao exercer juízo de admissibilidade de Denúncias e Representações, conforme trechos adiante colacionados [...]"

PROCESSO Nº: 585123/15

ENTIDADE: MUNICÍPIO DE BOA VISTA APARECIDA

INTERESSADO: JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPITÃO LEÔNIDAS MARQUES

ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO DA LEI Nº 8.666/1993

DESPACHO: 1326/17

I - Trata-se de Representação originária do Ofício n.º 548/2015, encaminhado pelo **JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPITÃO LEÔNIDAS MARQUES**, dando ciência do ajuizamento de Ação Civil Pública n.º 0000463-07.2015.8.16.062, proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL em face de OLDINO JOSÉ VIGANÓ, NOÉ JOÃO DE LIMA, JOCÉLIA ZATTA, MARIELY CRISTINA BOTTEGA, G.J. FRANCIOSI E CIA LTDA., M.B. GRACIANI – COMBUSTÍVEL LTDA., que tem como pedido e causa de pedir a imputação aos Réus de suposta prática de atos ímprobos relativos contratação de compra de produtos de forma irregular, envolvendo fraude em procedimento licitatório, com apresentação de folha falsificada de jornal. Determinadas diligências preliminares (peças n.º 04 e 11), o **MUNICÍPIO DE BOA VISTA APARECIDA**, representado pelo seu Ex-Prefeito **WOLNEI ANTONIO SAVARIS**, manifestou-se nos autos, juntando cópia da exordial que instrui a citada Ação Civil Pública, bem como documentos que a acompanhou. **É o breve relato.** II – Depreende-se que os fatos extraídos do ofício encaminhado pelo **JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPITÃO LEÔNIDAS MARQUES**, referentes aos supostos atos ímprobos advindos da contratação de compra de produtos de forma irregular, envolvendo fraude em procedimento licitatório, com apresentação de folha falsificada de jornal, são objeto de profunda análise pelo Poder Judiciário, por Ação Civil Pública de iniciativa do Ministério Público Estadual, pelo que despiciendo o processamento da presente, com repetição de atos processuais que poderão desencadear desfecho de menor abrangência do que àquele proveniente da referida demanda judicial. Destaca-se que nos autos Ação Civil Pública n.º 0000463- 07.2015.8.16.062 já foi proferida decisão liminar determinando a constrição de bens do Réus. III – Diante do exposto, **NEGO SEGUIMENTO** da presente Representação, com fulcro no artigo 276 do Regimento Interno. [...]

Esse consolidado entendimento foi recentemente reafirmado pelo acórdão 1.438/2020 da Corte de Contas do Estado do Paraná, de onde destacamos o seguinte *excerto*:

"Em pesquisa realizada, depreende-se que os fatos noticiados nos presentes autos estão sendo discutidos na Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado do Paraná, Autos n. 0002490-17.2019.8.16.0128, em tramite perante a Comarca de Paranacity, objetivando a nulidade do ato administrativo, ressarcimento de danos ao erário, e responsabilidade por ato de improbidade administrativa:"

"Após representação formulada ao Ministério Público pela Câmara de Vereadores de Paranacity/PR, instaurou-se o Inquérito Civil n.º MPPR-0102.16.000354-1 para apurar irregularidades na contratação do serviço de retífica completa do motor do micro-ônibus utilizado pela Secretaria de Saúde. De acordo com a representação, o município de Paranacity teria dispendido R\$ 26.580,00 (vinte e seis mil, quinhentos e oitenta reais) para retífica do motor do ônibus da marca, Marcopolo, modelo Volare W8, de placas ANS-8069, enquanto pesquisas de preço apontavam que o serviço poderia ter sido realizado por R\$ 3.585,00 (três mil, quinhentos e oitenta e cinco reais). No curso da investigação, através do ofício 179/2019, o município de Paranacity justificou a contratação do serviço apontando que o veículo era utilizado para transporte de pacientes e que não dispunha de outro veículo para substituí-lo, sendo que a pessoa jurídica contratada (RODO SERVICE LTDA) era única a empresa autorizada a realizar o serviço. (...) Seguramente, a opção dos requeridos MÁRIO e EDNEA resultou em prejuízo ao erário, dado que, segundo informado pelo fornecedor escolhido (RODO SERVICE LTDA), o custo total para reparar o ônibus da marca, Marcopolo, modelo Volare W8, de placas ANS-8069, foi de R\$ 31.187,13 (trinta e um mil, cento e oitenta e sete reais e treze centavos). O valor pago à RODO SERVICE LTDA, concessionária autorizada pela marca, é muito superior aos R\$ 3.585,00 (três mil, quinhentos e oitenta e cinco reais) constante dos orçamentos realizados pelos vereadores e aos R\$ 8.089,02 (oito mil, oitenta e nove reais e dois centavos), valor da maior nota de empenho emitida no ano de 2015 ao fornecedor EQUITRATOR (consulta anexa). Portanto, a conduta dos requeridos MÁRIO e EDNEA não detém nenhum substrato fático ou jurídico que justifique a dispensa da licitação, visto que deliberaram por contratar o fornecedor RODO SERVICE LTDA mesmo na vigência de contrato administrativo com a pessoa jurídica EQUITRATOR TRATORES PEÇAS HIDRÁULICAS E SERVIÇOS LTDA(...)."

Neste contexto, depreende-se que se mostra despiciendo o prosseguimento desta Representação, **uma vez que o tema já está sendo tratado de forma ampla e aprofundada pelo Poder Judiciário, razão pela qual o ARQUIVAMENTO do presente é medida que se impõe.**"

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Ou seja, **e diante do solidamente exposto**, e mesmo assim caso essa Comissão Processante não opine pelo ARQUIVAMENTO LIMINAR da presente denúncia em seu TODO – face a inequívoca *dupla apuração e litispendência* pelos **MESMOS** fatos – cometerá gravíssima ilegalidade, que afronta os princípios constitucionais do **DEVIDO PROCESSO LEGAL** e da **VEDAÇÃO DO NON BIS IN DEM**; e, além disso, **ainda se tipificará o delito de ABUSO DE AUTORIDADE contra TODOS os Vereadores que insistirem em manter esse ilegal procedimento administrativo/apuração**, na forma dos arts.23, 27, 28, 29 e 30 da Lei Federal 13.689/2020, veja-se:

“Art. 23. Inovar artificiosamente, no curso de diligência, de investigação ou de processo, o estado de lugar, de coisa ou de pessoa, com o fim de eximir-se de responsabilidade ou de responsabilizar criminalmente alguém ou agravar-lhe a responsabilidade:

Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem pratica a conduta com o intuito de:

I - eximir-se de responsabilidade civil ou administrativa por excesso praticado no curso de diligência;

II - omitir dados ou informações ou divulgar dados ou informações incompletos para desviar o curso da investigação, da diligência ou do processo.

(...)

Art. 27. **Requisitar instauração ou instaurar procedimento investigatório de infração penal ou administrativa**, em desfavor de alguém, à falta de qualquer indício da prática de crime, de ilícito funcional ou de infração administrativa: (Vide ADIN 6234) (Vide ADIN 6240)

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

Parágrafo único. Não há crime quando se tratar de sindicância ou investigação preliminar sumária, devidamente justificada.

(...)

Art. 29. **Prestar informação falsa** sobre procedimento judicial, policial, fiscal ou administrativo com o fim de prejudicar interesse de investigado: (Vide ADIN 6234) (Vide ADIN 6240)

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

Art. 30. Dar início ou proceder à persecução penal, civil ou administrativa sem justa causa fundamentada ou contra quem sabe inocente: (Promulgação partes vetadas)
Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.”

De toda forma, se superada essa questão preliminar, e mesmo antes de adentrar no **mérito** das alegações proferidas pelo cidadão LUIZ CARLOS DOS SANTOS, é importante destacar que as acusações foram **descritas de forma manifestamente genérica** e sem a indicação de indícios de materialidade ou, mesmo, de documentos que forneçam amparo mínimo aos fatos narrados na denúncia.

Isso porque a todo momento o denunciante utiliza como respaldo para a sua fundamentação tão somente documentos colhidos pelo MINISTÉRIO PÚBLICO de forma unilateral durante Inquérito Civil. Os quais não se mostram aptos a demonstrar qualquer irregularidade do denunciado no exercício das funções como Chefe do Poder Executivo, uma vez que referem-se, exclusivamente, a pedido feito pelo Requerido enquanto **cidadão quitandinense**. Ou seja, **em NENHUM momento da representação se informa QUALQUER ATO** que tenha sido cometido pelo Prefeito aqui defendente **NESSA CONDIÇÃO DE PREFEITO**. **Não se informa um decreto, uma portaria, uma decisão, um despacho,** ou seja, **uma conduta sequer de autoridade** que seja para fundamentar de que modo essa conduta enquadrar-se-ia nas várias hipóteses de infração político-administrativa tipificadas pelo art. 4º do DL 201/67.

Ainda, tal investigação sequer foi concluída, não havendo qualquer ação de improbidade administrativa ou ação penal tramitando até o momento, inexistindo análise conclusiva e exauriente, o que demonstra a **incerteza da veracidade das alegações**.

Além disso, vê-se que o denunciante utiliza como substrato deduções de fatos, fazendo acusações genéricas e sem precisar condutas específicas da condição

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br



de Prefeito - o que é inadmissível em um procedimento que enseja uma sanção extremamente gravosa, como a cassação de um cargo para qual fora democraticamente eleito o requerido.

Diante desse contexto, a forma como os fatos foram descritos demonstram a **ausência de justa causa** apta a ensejar a continuidade da comissão processante, cabendo destacar às lições do Professor Tito Costa, em importante obra sobre a responsabilidade de prefeitos e vereadores:

A justa causa tem a ver, também, com a tipificação do fato atribuído ao suposto infrator, ou seja, o seu enquadramento no texto da lei, na figura descrita pelo legislador. **isso não ocorrendo, não se poderá dizer que houve justa causa para o processo, caindo a imputação no vazio.**

[...]

Ao revés, não se enquadrando o fato, adequadamente, tipificadamente, na letra expressa da lei, **não se lhe poderá atribuir validade legal.** Em consequência, não pode seu apontado agente ser punido, pela simples razão de não se configurar a justa causa, não só para o processo tendente à apuração do fato, como, ainda, para o resultado final: **o processo é pressuposto material do resultado, um e outro serão imprestáveis, na medida em que lhes falte suporte legal – a justa causa.**²

Nesse contexto, vê-se que a denúncia que deu origem ao procedimento em discussão é caracterizada por uma **narrativa fictícia**, apenas eivada do juízo valorativo e demagogo do denunciante, **criando suposições e construindo cenários hipotéticos para resguardar suas alegações**, em afronta à Constituição da República.

Isso porque o texto constitucional, em seu art. 5º, LV, definiu como direito fundamental **a garantia aos acusados - seja em processo judicial ou administrativo - do contraditório e da ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.** Com isso, o dispositivo constitucional tem por fim permitir a efetiva

² COSTA, Tito. **Responsabilidade de prefeitos e vereadores**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 171-172.



participação dos destinatários antes da emissão do ato final na fase instrutória, **sob pena de nulidade do processo**, por restar impossibilitado ao requerido o pleno conhecimento de todos os elementos relevantes do processo.

Nesse sentido, aliás, pontua Carlos Álvaro de Oliveira:

De qualquer modo, é possível adiantar que a ampla defesa envolve a possibilidade de apresentar razões, seja quanto ao direito seja em relação aos fatos; a realização adequada da prova; a concessão de prazos razoáveis para a defesa e o pronunciamento das partes; **conhecimento pleno de todos os elementos necessários para a preparação de defesa; intimação válida para os atos relevantes do processo**³

No mesmo sentido, cabe destacar a brilhante exposição do Professor Romeu Felipe Bacellar Filho sobre o contraditório e a ampla defesa em processo administrativo:

Outra manifestação de extrema relevância do direito fundamental à ampla defesa consiste na **exigência de individualização das condutas no ato de instauração do processo administrativo disciplinar**, nas situações em que mais de um servidor é acusado de praticar determinado ilícito funcional. Trata-se de inequívoco desdobramento do princípio constitucional da ampla defesa, que impõe à administração pública o dever de especificar pormenorizadamente quais condutas irregulares estão sendo imputadas a cada servidor, como condição indispensável para a elaboração de uma defesa adequada.⁴

Com base na mesma linha argumentativa, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná **há mais de duas décadas** entende pela nulidade do procedimento cassatório de Câmara Municipal **no bojo do qual haja violação aos**

³ OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro de. Comentários ao artigo 5º, IV. In: CANOTILHO, José Joaquim. Gomes; MENDES, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lênio Luiz. (Coord.). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 433-436.

⁴ BACELLAR FILHO, Romeu Felipe. **Processo administrativo disciplinar**. 4. ed. Saraiva: São Paulo, 2013, p. 311.

*princípios do contraditório e da ampla defesa*⁵, entendimento este que se mantém ainda hoje. No mesmo sentido é a jurisprudência atual dos mais diversos tribunais de justiça ao redor do país:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO MANDAMENTAL. **CASSAÇÃO DO MANDATO** DE VEREADOR DO MUNICÍPIO DE MARAÃ/AM. LIMINAR CONCEDIDA. NULIDADE RECONHECIDA. INOBSERVÂNCIA DE TEMPO HÁBIL PARA CUMPRIMENTO DE TODAS AS FASES DO PROCESSO CASSATÓRIO. **OFENSA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA**. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. (TJ/AM, Câmaras Reunidas, Autos nº 0001375-92.2016.8.04.0000, Relator: Ari Jorge Moutinho da Costa, Julgado em 08/11/2016.)

No caso em questão, é absolutamente impossível ao denunciado produzir uma defesa técnica, na medida em que as acusações realizadas pelo denunciante são absolutamente genéricas e desprovidas de elementos que apontem sua vinculação com o exercício do cargo do ora defendente, já que, como dito, referem-se **exclusivamente a seu pedido de inclusão no sistema REFIQ, como cidadão contribuinte, e não se utilizando de quaisquer das prerrogativas de Prefeito.**

Uma argumentação acusatória como a que se pretendeu no ato de notificação do denunciado demanda, em casos tais, provas ou, ao menos, **indícios suficientes do cometimento da suposta conduta**, o que não é o caso em questão.

Assim, essas argumentações genéricas das supostas condutas do Requerido eliminam, de modo contundente, qualquer possibilidade de tipificação de infração político-administrativa. E isso, desde logo, exige o arquivamento liminar dessa improcedente denúncia.

⁵ TJ/PR, 2ª Câmara Cível, Reexame Necessário nº 45342-5, Relator: Altair Patitucci, Julgado em 19/11/1997.

Compactuando com a exposto, insta destacar a lição da Professora Edilene Lôbo, ao aclarar que o julgamento político, assim como o jurídico, é extremamente vinculado, não deixando margem à discricionariedade, não se admitindo, portanto, atos e procedimentos à margem da lei:

"Só porque político, não se pode admitir a parcialidade, a arbitrariedade, nem a injustiça. Assim como o judicial, o julgamento político deve ser fundamentado. É da fundamentação que se extraem os motivos, os argumentos que demonstrem, com base nas provas, que o réu tenha praticado a conduta imputada."

Portanto, não sendo nenhum dos documentos minimamente aptos a sequer constatar alguma conduta do Prefeito defendente nessa condição e, portanto, de confirmar a irregularidade apontada, não podem eles servir ao fim de conferir um pretenso substrato probatório àquilo que é, sob os véus de falsas alegações jurídicas, **uma mera tentativa de se utilizar desta ilustre Casa Legislativa para se tentar cassar um mandato constituído nas urnas APENAS como vendetta politiqueira.** E isso, sem sombra de dúvidas, atentaria contra o **princípio da conservação do resultado eleitoral,** que goza de prestígio jurídico máximo em sistemas que, como o brasileiro, conferem posição de primazia ao voto.

Com isso, faz-se necessário o arquivamento liminar da presente comissão processante, por ausência de elementos mínimos, o que afasta a justa causa necessária à sua continuidade. Alternativamente, mesmo que se entenda pela existência de elementos probatórios, é inequívoco esses ainda não geraram qualquer persecução, de improbidade ou penal e, assim, sequer foram analisados pelo Poder Judiciário, sendo necessário a suspensão do procedimento até o resultado final das investigações encetadas pelo *Parquet* local e usadas como solipsista fundamento da denúncia.

II. 2. FUNDAMENTAÇÃO ACUSATÓRIA INEPTA. FATOS QUE NÃO ESTÃO RELACIONADOS COM O EXERCÍCIO DA CHEFIA DO PODER EXECUTIVO. FATOS DA VIDA PRIVADA QUE NÃO PODEM RESPALDAR PROCESSO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO.

Além da preliminar anterior, vê-se que os fundamentos que embasam a denúncia englobam unicamente o art. 4º, incisos VII, VIII e X do Decreto Lei 201/67, os quais estabelecem como infração político-administrativa "*praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência ou omitir-se na sua prática*", "*omitir-se ou negligenciar na defesa de bens, rendas, direitos ou interesses do Município sujeito à administração da Prefeitura*" e "*proceder de modo incompatível com a dignidade e o decoro do cargo.*"

Os incisos do dispositivo em questão são anteriores à promulgação da Constituição da República, apresentando uma redação, contemporaneamente insustentável, que **amplia o subjetivismo dos julgadores**, visto que não elenca de maneira clara e direta como seriam as condutas tipificáveis nos incisos VII e VIII e, tampouco, quais seriam incompatíveis com a dignidade e o decoro do cargo.

Veja-se que o disposto nos incisos VII e VIII **evidentemente referem-se a atuação do mandatário no exercício do cargo**. Entretanto, da análise da Denúncia formulada, verifica-se que **todo o questionamento trazido diz respeito a atuação do Requerido EXCLUSIVAMENTE** enquanto munícipe CONTRIBUINTE de Quitandinha que, detentor de uma dívida para com o Município, **requereu benefício legal DE FORMA REGULAR E NOS ESTRITOS TERMOS DA IMPESSOAL REGULAMENTAÇÃO que regulava essa política pública de recuperação tributária.**

Veja-se o seguinte trecho encarto às fls. 07 da denúncia:



De se reparar que até este momento não há ato improprio praticado pelo denunciado, vez que há outros entes da federação que possuem legislação semelhante.

Também de se observar que, a princípio, não haveria proibição de o próprio denunciado quitar seus débitos com base na novel legislação, pois, conforme já dão, antes de ser Prefeito Municipal, é ele também cidadão.

Entretanto, ao buscar a quitação de seu débito, o denunciado praticou fraude contra o Município de Quitandinha. Vejamos.

Ora, da própria leitura da denúncia é possível concluir que não se está a referir sobre **qualquer ato do senhor JOSÉ RIBEIRO DE MOURA enquanto prefeito, mas tão somente enquanto cidadão na condição de contribuinte do Município**, de modo que os incisos denunciados **não tem como ser aplicados no caso**.

Não é preciso ser jurista, ou versado em hermenêutica jurídica, para compreender que as hipóteses de infração político-administrativa previstas pelos dispositivos acima – com as descrições “*praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência ou omitir-se na sua prática*”, “*omitir-se ou negligenciar na defesa de bens, rendas, direitos ou interesses do Município sujeito à administração da Prefeitura*”, incisos VII e VIII do art. 4º do DL 201/67 – tem como premissa necessária a prática de algum ato de autoridade, ato administrativo ou ato de governo por parte do Chefe do Poder Executivo. Ora, se a PRÓPRIA Denúncia, como acima visto, estabelece como premissa que seu ato teria sido a “*busca da quitação do seu débito*” tributário com o município, evidentemente já falece absoluta sustentação a acusação embasada nesses dispositivos.

Neste contexto, também o inciso X do art. 4º, que dispõe quanto a *proceder de modo incompatível com a dignidade e o decoro do cargo*, também

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br



evidentemente não se aplica diante da descrição das condutas do Prefeito defendente na Denúncia. Nesse sentido, Tito Costa, considerado um dos grandes estudiosos das comissões processantes, destaca em sua obra que:

A dignidade e o decoro do cargo de Prefeito, objeto de preocupação da lei, situam-se, assim, numa área difusa, de difíceis contornos, o que torna ainda mais difícil e perigoso entregar sua delimitação aos critérios, não necessariamente isentos de paixão política, de um colégio legislativo nem sempre suficientemente preparado para tão espinhosa quão temerária tarefa.⁶

Da mesma forma é o entendimento consolidado nos tribunais, compreendendo que a tipificação prevista no inciso X, art. 4º do Decreto-Lei 201/67 exige que o fato objeto da denúncia esteja diretamente relacionada com o exercício do cargo, cabendo destacar:

MANDADO DE SEGURANÇA. PROCESSO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO. CASSAÇÃO DE MANDATO DE VICE-PREFEITO DO MUNICÍPIO DE URUCURITUBA. **QUEBRA DE DECORO POR CUMULAÇÃO DE CARGOS PÚBLICOS**. INCORRÊNCIA. INCOMPETÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL PARA PROCESSAR E JULGAR VICE-PREFEITO. **A Câmara Municipal de Vereadores somente tem competência para processar e julgar o vice-prefeito municipal por atos praticados quando no exercício da Chefia do Poder Executivo local, seja por substituição ou sucessão**. Ademais, não restou configurada a cumulação de cargo público com o eletivo de vice-prefeito. Segurança concedida. (TJ-AM 00056291620138040000 AM 0005629-16.2013.8.04.0000, Relator: Flávio Humberto Pascarelli Lopes, Data de Julgamento: 23/09/2014, Câmaras Reunidas)

Ademais, diante da ausência de previsão pelo Decreto Lei 201/67 em relação aos atos que constituem quebra de decoro, tratando-se de dispositivo genérico, é importante destacar ser aplicável por analogia o que a Constituição da República dispõe no artigo 55, § 1º; explicitando que, no caso dos Deputados Federais e

⁶ COSTA, Tito. **Responsabilidade de prefeitos e vereadores**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 201.



Senadores, as condutas que podem ensejar a tipificação dessa “quebra de decoro” devem estar expressamente previstas pelo regimento interno da casa de leis.

Nesse sentido, diante da ausência de previsão na legislação municipal em relação aos atos que configuram quebra de decoro, a normativa prevista pela Constituição deve ser interpretada de maneira extensiva aos poderes legislativos municipais, cabendo a denúncia ser aditada para detalhar a vinculação dos fatos aquilo que a legislação federal e regimental estabelece como quebra de decoro, sob pena de nulidade.

Ante o exposto, vê-se que a denúncia não deve ter prosseguimento, na medida em que as acusações desferidas contra o denunciado **dizem respeito a fatos da sua vida privada**, não havendo contemporaneidade apta a ensejar a continuidade da presente comissão processante.

III. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

III.1 DA SUPOSTA VIOLAÇÃO LEGAL MEDIANTE FRAUDE EM DAÇÃO DE PAGAMENTO DE BEM BLOQUEADO. INEXISTÊNCIA DE PROVAS E INDÍCIOS MÍNIMOS APTAS A DEMONSTRAR A SUBSTÂNCIA E VERACIDADE DAS ALEGAÇÕES DO DENUNCIANTE. SUPOSIÇÕES QUE NÃO SE VINCULAM AO EXERCÍCIO DO CARGO. AFASTAMENTO DE QUALQUER POSSIBILIDADE DE INCIDÊNCIA DO DECRETO-LEI 201/67.

A denúncia sustenta que o Prefeito JOSÉ RIBEIRO DE MOURA incorreu em conduta incompatível, praticando ato contra expressa disposição de lei visando ludibriar o ente municipal, omitindo-se na defesa de direito do município e em quebra de decoro, por supostamente tentar aderir ao REFIQ com imóvel que não preencheria os requisitos legais.

Segundo o denunciante, o Prefeito de Quitandinha, *"não reúne mais condições morais de continuar frente ao elevado cargo de Prefeito Municipal, vez que traiu o mandato que lhe foi outorgado pela população em 15 de novembro de 2020."*

Contudo, conforme restará demonstrado a seguir e comprovado ao longo da instrução probatória, **nenhuma das alegações trazidas merece prosperar**, motivo pelo qual o pedido de cassação do Prefeito de Quitandinha deve ser arquivado.

A fim de esclarecer o completo descabimento da presente denúncia, pede-se vênua para apresentar a construção lógica e histórica dos fatos narrados, os quais dizem respeito **a mera tentativa de adesão por parte do senhor JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, exclusivamente na condição de cidadão contribuinte, ao programa REFIQ promulgado pela Prefeitura Municipal de Quitandinha.**

Pois bem, observa-se da análise dos presentes autos e de seus anexos que, no exercício de 2020, ficou pendente nesta Câmara Municipal de Quitandinha o Projeto de Lei Municipal n.º 29 de 01/12/2020, o qual instituía o REFIS MUNICIPAL 2020, vindo a ser arquivado.

Já no início do ano de 2021, após tomar posse como Prefeito, o senhor JOSÉ RIBEIRO DE MOURA verificou que, até o final do ano de 2020, o valor total inscrito em dívida ativa no Município atingia o montante de **R\$ 4.200.604,42 (quatro milhões e duzentos mil seiscentos e quatro reais e quarenta e dois centavos)** - de modo que após a apresentação de diversos pedidos de criação de programa especial de refinanciamento, em 15 de julho de 2021 o Poder Executivo encaminhou à Câmara o Projeto de Lei Complementar (o qual, evidentemente, demanda quórum qualificado de aprovação) regulamentando essa importante política pública de recuperação de dívida ativa tributária para o Erário Municipal.

Referido projeto foi aprovado por unanimidade pelos vereadores integrantes da atual legislatura – todos os que avaliarão essa Defesa *na condição de julgadores e investigadores*, não se olvida - os quais inclusive apresentaram Emenda modificativa ao projeto original visando estender o prazo de adesão, o que gerou a Lei Complementar 03 de 21 de Julho de 2021. A qual, inspirada na Portaria 32 de 08/02/2018 e considerando a existência de débitos de elevada monta por parte de vários munícipes, bem como atendendo ao previsto no Código Tributário Nacional e no Código Tributário Municipal, previu também a hipótese e o procedimento para a quitação de débitos mediante, dentre outras possibilidades de adimplemento pelos contribuintes inadimplentes, do uso da dação em pagamento de bem imóvel.

Apenas para fins elucidativos, destaca-se que 195 contribuintes protocolaram pedido de adesão ao REFIQ, sendo que o valor total dos débitos incluídos no programa foi de **R\$ 1.051,400,04** - dos quais **R\$ 424.428,99** foram pagos a vista, em parcela única, e **R\$ 626.971,05** incluídos na renegociação mediante parcelamento.

O Requerido Prefeito Municipal, mas nesse caso exclusivamente na condição de cidadão contribuinte de Quitandinha, protocolou **pedido de adesão ao REFIQ, indicando a modalidade de pagamento à vista mediante a dação em pagamento de imóvel para a quitação do débito**, nos termos e prerrogativas previstos na legislação aprovada por unanimidade pela atual legislatura dessa r. Câmara Municipal.

O imóvel dado em pagamento foi objeto de avaliação oficial, por perito nomeado judicialmente nos autos n.º 0001695-44.2006.8.16.0038, **no qual, destaca-se, o Requerido sequer é parte**. A avaliação foi feita em razão de que a senhora BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, parente do Requerido, é proprietária de fração ideal de 25% e é a parte em referida ação. Veja-se que nesta oportunidade (em 23/12/2020) o Perito oficial do Juízo de Direito DR. HÉLCIO

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

KRONBER indicou que a fração ideal de **25% (vinte e cinco por cento)** do imóvel valia, à época, **R\$ 228.229,71** (laudo em anexo):

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte Ideal de 25% do lote nº 04, com área de 10.884,00m², localizado no Município de Quitandinha/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial¹

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2020.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 228.000,00

(Duzentos e vinte e oito mil reais)

Veja-se, ainda, que quando do Requerimento de Adesão formulado pelo Requerido, juntou-se ainda outra avaliação realizada pelo Perito Avaliador Judicial Imobiliário Cassiano Rodrigo Rolim, indicando o valor da fração ideal dos **25% (vinte e cinco por cento)** em **R\$ 692.633,39**:

CONCLUSÃO

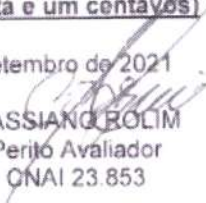
Considerando o imóvel estar sem o arruamento adequado e demais benfeitorias necessárias para uma edificação, bem como o uso literalmente do imóvel, atribuo 50% a menos no valor avaliado.

R\$ 1.385.266,78 – 50% = R\$ 692.633,39,00 (seiscentos e noventa e dois mil seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

Valor avaliado final arredondado é de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Valor final do Metro Quadrado avaliado é de R\$ 254,51 (duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e um centavos)

Quitandinha, 16 de setembro de 2021


CASSIANO ROLIM
Perito Avaliador
OAB 23.853

Da mesma forma, juntou-se, ainda, outra avaliação realizada pelo Corretor de Imóveis Rogério Luiz de Castro, indicando que o valor total do imóvel, já com uma depreciação de 6,73%, resultaria em R\$ 1.199,264,30, de modo que a fração ideal correspondente a parte do Requerido valeria o equivalente a **R\$ 299.816,07**:

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.199.264,30 (Um milhão cento e noventa e nove mil e duzentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ R\$ 1.139.301,08 (Um milhão cento e trinta e nove mil trezentos e um real e oitenta centavos) e o máximo de R\$ 1.259.227,51 (um milhão duzentos e cinquenta e nove mil duzentos e vinte e sete reais e cinquenta e um centavos)

Araucária 22 de setembro de 2021

ROGÉRIO LUIZ DE CASTRO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Rod do xisto (BR 423) n 8190, Araucária – Paraná
CRECI nº 15.293 - 8ª Região (Brasil)
CNAI Nº 35.667
Fone: 41-99819-1666
E-mail: rogeriocalastro1966@gmail.com

Convém esclarecer que, com a aplicação dos benefícios previstos em lei para quitação à vista, a dívida do Requerido restou calculada (por servidores de carreira do Município) em **R\$ 289.525,65 (duzentos e oitenta e nove mil quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e cinco centavos)**, a média das avaliações apresentadas por ele para calcular o valor da sua fração ideal no imóvel oferecido **resultou em R\$ 496.224,73 (quatrocentos e noventa e seis mil, duzentos e vinte e quatro reais e setenta e três centavos) - valor bastante superior ao da dívida**. Se fosse acrescida a avaliação judicial realizada nos autos 0001695.44-2006.8.0038, mesmo assim a média iria para **R\$ 406.892,92** - valor ainda bastante **superior** à dívida tributária objeto de quitação.

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Veja-se que, nos **exatos** termos do art. 5º, § 6º da Lei Complementar Municipal 03/2021: *“Se o bem ofertado for avaliado em montante superior ao valor consolidado do débito inscrito em dívida ativa do Município que se objetiva extinguir, **sua aceitação ficara condicionada a renúncia expressa, em escritura pública, por parte do devedor proprietário do imóvel, ao ressarcimento de qualquer diferença.**”*

Ou seja, ao oferecer como pagamento de sua dívida referido bem, o **Requerido renunciou à diferença de valor em favor do Erário Público Municipal de aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** - o que não foi **sequer mencionado na denúncia**, tampouco restou considerado no quanto apurado pelo Ministério Público. Ou seja, esse fato aritmética e legalmente justifica e explica, à saciedade, o deferimento à dação em pagamento proposta, por parte dos servidores públicos da Municipalidade competentes para tanto (das áreas jurídica e fazendária).

Eis que avaliaram, **sob o prisma rigorosamente legal e regulamentar**, que a proposta do cidadão contribuinte (também Prefeito Municipal) **efetivamente se adequava às prescrições legais fixadas pela legislação, não se olvide, devidamente aprovada pela própria presente legislatura da Câmara Municipal**. E, sobretudo, se verifica que efetivamente o Erário Público Municipal saiu **lucrando**, objetivamente, com a situação financeira resultante da proposta de quitação de débitos tributários em exame.

Ou seja, e de forma absolutamente legal e regular, o Requerimento feito pelo **cidadão José Ribeiro de Moura** tramitou adequadamente perante a Prefeitura Municipal – como qualquer outro – tendo sido encaminhado ao Procurador Jurídico do Município, que indicou a possibilidade de aceitação dos 25% do imóvel que pertenciam ao Requerido para a quitação de seus débitos, nos termos da lei.

Na sequência, o d. Secretário Municipal de Administração e Finanças acolheu o pedido, deferindo-o. Em todo o procedimento administrativo de natureza tributária acima descrito – e como devidamente demonstrado nos documentos em anexo – inexistiu qualquer intervenção do Requerido, Prefeito Municipal, seja diretamente como autoridade e praticando atos, seja através de alguma interferência pessoal ou pressão nos servidores para obter o deferimento da sua pretensão como cidadão e contribuinte.

Veja-se, portanto e desde já, que todo o trâmite do Requerimento de Adesão se deu sem qualquer interferência da figura do PREFEITO MUNICIPAL DE QUITANDINHA. Em TODOS os depoimentos colhidos dos servidores ficou claro, incontestável, a inexistência seja de interferência direta administrativa ou, ainda, de qualquer forma de interferência pessoal do Requerido enquanto Prefeito Municipal, durante o trâmite do procedimento de negociação de dívida tributária

Em razão do deferimento, o pagamento do débito foi informado junto aos autos de cumprimento de sentença que originou a multa, oportunidade em que o d. juízo extinguiu o feito e determinou seu arquivamento (Doc. em anexo). Sendo que, em face dessa decisão, o Ministério Público Estadual apresentou Recurso de Apelação, alegando ausência de intimação prévia no feito e aventando irregularidades no procedimento de adesão.

Especificamente, verifica-se do Recurso que o MPE argumentou com a alegação de impossibilidade de aceite de referido imóvel como dação em pagamento - uma vez que, segundo o MPE, não teriam sido preenchidos os requisitos previstos na LC 03/2021. Junto às fls. 09 do Recurso, requer-se a reforma da sentença, sugerindo a quitação do débito pelo executado em espécie, caso o aqui agora Requerido não quisesse aguardar o resultado deste. Vejamos:



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Por esta razão, e diante dos indícios acima descritos, **pugna o Ministério Público pela reforma da Sentença proferida pelo juízo *a quo***, com o retorno dos autos à origem, para o efeito suspender o feito, até que se apure a regularidade da dação em pagamento perfectibilizada pelo executado, podendo este, todavia, quitar o débito de outra forma lícita, caso não queira aguardar.

Nesta mesma oportunidade, a 2ª Promotoria abriu o Inquérito Civil (0124.21.000441-0) de onde foram copiados os documentos, enviando ainda ofício ao Procurador-Geral de Justiça para avaliar a existência de crime contra a ordem tributária.

Ao tomar conhecimento dos apontamentos trazidos pelo Ministério Público Estadual, o Secretário Municipal de Administração e Finanças, no exercício do dever de autotutela (assegurado na **Súmula 473** do Supremo Tribunal Federal⁷), e adotando como seus os fundamentos apresentados pela d. Promotora, **anulou a decisão anteriormente proferida e indeferiu o pedido de Adesão ao REFIQ através de dação do imóvel mencionado.**

Neste contexto, nos termos do art. 5º, §12º da Lei Complementar 03/2021, o ora Requerido foi intimado a respeito da decisão de indeferimento de seu pedido, **contrariando diretamente os interesses** do Requerido, Prefeito Municipal - **oportunidade em que poderia, querendo, indicar outra forma de adesão ao programa, no prazo de 5 dias:**

⁷ Súmula 473: **A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.**

Art. 5º - Poderá ser utilizada a dação em pagamento em bens imóveis, localizados no Município de Quitandinha, enquadrando-se na hipótese prevista no inciso I do §1º do artigo 1º desta Lei.

(...)

§ 12º - Indeferido o pedido de dação em pagamento, poderá o devedor, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, apresentar novo pedido de adesão ao REFIQ, indicando uma das modalidades previstas no §1º do art. 1º desta Lei.

Assim, intimado em **15/03/2022** da decisão que, em revisão administrativa independente feita por servidores públicos do Município, **indeferiu** a dação em pagamento, **em 21/03/2022 (segunda-feira)**. Devidamente intimado e diante desse quadro, de forma tempestiva e sem qualquer forma de interferência na decisão ou uso de qualquer prerrogativa de Prefeito, o ora Requerido indicou como forma de pagamento **a quitação em dinheiro, à vista**, para fins de manter todas as reduções de multa e juros previstas estritamente na lei aprovada pelos Vereadores da atual Legislatura.

Com a máxima vênia ao esforço argumentativo apresentado pelo denunciante, mas, diante do aqui exposto e desde logo provado por toda a documentação que acompanhou a própria denúncia, não há nos fatos transcritos **qualquer irregularidade/ilegalidade/ação** ou **omissão fraudulenta por parte do Requerido**. E, sobretudo, **INEXISTE QUALQUER ATO DO REQUERIDO**, praticado de modo pessoal ou ainda que como governante, **que possa ser considerado QUEBRA DE DECORO!**

Nesse sentido é de todo o exposto, ao fim e ao cabo o que se verifica da análise do presente caso, e dos próprios documentos juntados pelo próprio denunciante, é que:

- i) A Lei Complementar que institui o REFIQ foi aprovada por unanimidade pela Câmara de Vereadores na **ATUAL**

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br



Legislatura, na forma da Lei Complementar com tramitação regular e aprovada com emendas de Vereadores, e após inúmeros pedidos feitos pelos cidadãos;

- ii) Os únicos atos realizados neste procedimento pelo Prefeito foram a apresentação do Projeto de Lei Complementar (que dependia da aprovação na Câmara e o foi por unanimidade, após emendas de alguns) e do regular Requerimento de adesão ao programa;
- iii) O requerimento de adesão ao REFIQ foi efetivado pelo Requerido enquanto cidadão, e não como Prefeito Municipal;
- iv) A proposta de quitação foi feita estritamente dentro das prerrogativas e procedimentos previstos pela Lei Complementar instituidora do REFIQ, e em sua tramitação até a aprovação da dação em pagamento jamais houve qualquer interferência do Requerido, direta ou indiretamente, como cidadão ou como Prefeito Municipal;
- v) Diante dos apontamentos apresentados pelo Ministério Público quando impugnou a aceitação da dação em pagamento, mesmo sem decisão judicial, e contrariando os interesses do próprio Requerido – Prefeito que lhe havia nomeado - o Secretário de Administração anulou a decisão que havia aceitado a dação em pagamento, comunicando a decisão invalidadora ao mesmo e, em depoimento, confirmou ter agido regularmente, e sem qualquer pressão do Requerido;
- vi) Com a anulação da decisão e do indeferimento do pedido de dação do imóvel em pagamento, o ora Requerido, como lhe autorizava a lei e no prazo por ela fixado, efetuou a quitação em dinheiro do débito fiscal para preservar os benefícios que o REFIQ concedia para quitações à vista, de modo que não



houve qualquer prejuízo ao erário, tendo os cofres municipais recebido exatamente, e em dinheiro, o valor devido pelo Requerido.

Assim, muito embora a denúncia formulada tente dar outra roupagem aos fatos que delimitam o pano de fundo da presente situação, **certo é que não há qualquer irregularidade, ato ilícito ou agir imoral, sequer em tese – fatos que são suficientes a exigir o não prosseguimento da presente Comissão Processante.**

Veja-se que a própria denúncia aduz que *“a princípio não haveria proibição de o próprio denunciado quitar seus débitos com base na novel legislação, pois, conforme já dito, antes de ser Prefeito Municipal, é ele também cidadão.”*

Contudo, de forma completamente fantasiosa e até mesmo ilógica, sustenta que a atuação do Requerido **exclusivamente enquanto cidadão**, ao requerer a adesão ao programa REFIQ, teria se dado de forma *fraudulenta e ilegal*, cometendo infrações político-administrativas tipificadas no Decreto Lei 201/67.

Para sustentar a alegação, da mesma forma trazida pelo Ministério Público para subsidiar a abertura de Investigação (a qual, veja-se, sequer foi concluída e certamente será arquivada), a denúncia aduz que o Requerido ofereceu em dação de pagamento, quando do requerimento de adesão ao REFIQ, 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel de matrícula 5.476 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negro/PR.

Entretanto, em que pese o ora Requerido tenha apresentado referido bem **acreditando que cumpriria todos os requisitos legais - já que sua quota parte (25%) não possuía qualquer penhora ou restrição e, como visto, possuía valor de**



mercado muito superior a dívida existente - a denúncia questiona os gravames existentes nas demais partes do imóvel.

Veja-se que embora se questione a dação em pagamento de apenas 25% do imóvel – e não um imóvel *inteiro* -, **em nenhum momento o ora Requerido omitiu tal situação**, sempre deixando claro que, visando aderir ao programa, oferecia a sua parte ideal de referido imóvel, na qual é incontroverso que inexiste qualquer ônus.

Não se desconhece que o imóvel matriculado sob o n.º 5.476 possuía restrição quanto ao processo de cumprimento de sentença sob o n.º 00000376-76.2004.8.316.0146; **entretantc – e tal é DOLOSAMENTE DE MÁ-FÉ omitido pela Denúncia** - a adesão visava quitar, justamente, um débito fiscal do Município de Quitandinha cobrado exatamente nesses autos, de modo que não há que se falar em impedimento.

Já no que concerne aos demais processos mencionados na denúncia, é ela própria que aduz que **referem-se às partes dos outros proprietários, já que interpostos em desfavor de pessoas que não o ora Requerido** - não havendo qualquer interferência ao requerimento apresentado. Afirma junto às fls. 11 a existência de penhora "*relativa à sua ex-esposa Benedita de Jesus Mendes Moura e seu filho José Ribeiro de Moura Júnior – autos 0002665-25.2017.8.16.0146*" e posteriormente que "*é possível observar a existência de duas hipotecas relativas à parte ideal do imóvel pertencente a Benedita de Jesus Mendes de Moura*".

Assim, restando incontroverso inexistir qualquer penhora ou gravame (afora a decorrente da própria dívida negociada) acerca dos 25% pertencentes ao ora Requerido, não apenas não há que se falar em ilegalidade, **quanto não há que se falar em má-fé, irregularidade, ilegalidade ou intento criminoso/fraudulento** de sua parte

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br



– portanto, **impossível** pretender a tipificação de **qualquer infração político-administrativa por parte do Prefeito aqui Requerido, sob qualquer das hipóteses de conduta ilícita do art. 4º do Decreto Lei 201/67.**

Da mesma forma, ainda que existissem supostas ações possessórias em desfavor do imóvel, tais não eram suficientes para impedir a imissão do ente municipal no mesmo, que sairia – repita-se – com seu Erário Público objetivamente beneficiado, já que o valor médio das avaliações superava **em mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** o valor da dívida do ora Requerido.

Quanto a alegada impossibilidade do Requerido em dispor de parte de imóvel sem a anuência dos demais condôminos, ressalta-se que tal não seria óbice para a regularização, de modo que também não posse ser considerado em desfavor deste. Essa alegação, inclusive, deve ser considerada ou de má-fé, ou imputada por alguém completamente ignorante juridicamente, eis que desconhece as ações diversas para fins de individualização de fração ideal de imóvel.

Já no que concerne a alegada *“ausência de juntada de consulta acerca da viabilidade de desmembramento da área”*, certo é que não apenas não é requisito para oferecimento de imóvel em dação de imóvel em pagamento, pelo Requerido ou por qualquer contribuinte, nos termos do REFIQ, como também seria ônus do denunciante apresentar eventual impossibilidade de desmembramento ou individualização de fração ideal – **o que, por óbvio, não foi feito**. Do contrário, a denúncia aduz de forma artilosa e fantasiosa que *“o Município, cujo Prefeito é o denunciado, alegou que escolheria a área que lhe foi transferida e daria início à regularização do loteamento irregular lá existente, loteamento esse, ao que tudo indica, iniciado pelo denunciado em 1986”* (sem grifos no original).

Ora, resta certo que, sem qualquer elemento real de irregularidade político-administrativa em desfavor do Requerido, o denunciante traz fantasiosas ilações buscando desesperadamente imputar à ele qualquer tipo de ilicitude, o que, evidentemente, não pode ser tolerado por essa Comissão Processante.

A denúncia se vale não apenas de ilações, mas é, verdadeiramente, baseada em juízo hipotético, aduzindo que *"se tal procedimento a ele (MPE) não tivesse chegado, o denunciado teria continuado seu intento criminoso, quitando sua dívida junto ao Município de Quitandinha com o oferecimento de parte ideal de um imóvel de difícil utilização, comercialização e, quiçá, localização, conforme consta num dos laudos de avaliação existente nos autos de cumprimento de sentença"* (fls. 12/13).

Não apenas não houve qualquer irregularidade como o Requerido inclusive **quitou em dinheiro, e à vista, o valor da dívida aderida em REFIQ, sendo a presente Comissão Processante baseada em verdadeira manobra desesperada e sem qualquer fundamento apresentado pelo denunciante.**

Ainda assim, afirma o denunciante – sem qualquer fundamento e, com a máxima vênia, sem o mínimo de conhecimento jurídico – que se trata de **ato de improbidade administrativa e, ainda, crime!**

Como provam os documentos juntados pelo próprio Denunciante, o ora Requerido **sequer se manifestou como prefeito ao longo do trâmite do pedido de adesão ao REFIQ**. Quando teve seu pedido indeferido, **de forma tempestiva optou por quitar o valor à vista - de modo que não apenas não houve qualquer prejuízo ao ente municipal, como houve pelo Requerido o estrito cumprimento da legislação.**

Ainda assim, a denúncia – de forma leviana – aduz que *"ao oferecer o imóvel em dação de pagamento, obtendo assim quitação de sua dívida junto à*

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

municipalidade, o denunciado obteve inegável vantagem patrimonial, qual seja, protegeu seu patrimônio pessoal de futuras constrições”.

O Requerido optou por aderir ao programa REFIO, tendo, ao fim de tudo, quitado em dinheiro o valor do débito, sendo que tal afirmação não é apenas desassociada dos fatos como, também, é mentirosa – e pode merecer futura persecução cível e criminal.

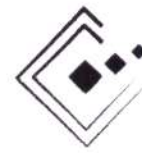
Da mesma forma, a alegação de que “mediante ardil, quitou uma dívida com o Município de Quitandinha através da dação em pagamento de um imóvel de difícil comercialização e utilização, causando, por óbvio, prejuízo ao ente municipal, sendo tal intento delinquente desfeito apenas após a intervenção do órgão ministerial” não merece prosperar.

Mais uma vez tal alegação trata-se de conjectura costurada visando criminalizar o Requerido pelo exercício regular do direito de requerer a adesão a benefício fiscal aprovado **por unanimidade pela Câmara Municipal**. Quando do Requerimento, foram juntadas as avaliações determinadas pela LC 03/2021, de modo que eventual dificuldade de comercialização **foi considerada para a fixação do preço, que, repita-se, ainda assim era R\$100.000,00 superior ao valor da dívida**, não havendo que se falem qualquer prejuízo ao ente Municipal.

Logo, deve-se rechaçar completamente as ilações proferidas na presente denúncia, visto que não se **demonstrou - nem mesmo por indícios - que o Prefeito tenha agido ou se omitido visando lesar o ente Municipal, tampouco agido de modo incompatível com a dignidade e decoro do cargo.**

Corroborando essa premissa, destaca-se que na própria denúncia promovida por LUIZ CARLOS DOS SANTOS é possível perceber a incerteza de sua

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br



G S G
• A D V O C A C I A •

OAB/PR 3758

veracidade, eis que as alegações são compostas pelas palavras “se tivesse”, “se não tivesse”, “aparentemente” e “supostamente”.

Além disso, a argumentação que compõe a denúncia mostra-se vazia e eivada de juízo valorativo, sendo que o denunciante dispõe de forma irresponsável que o denunciado, ao requerer enquanto cidadão sua adesão ao programa REFIQ, teria cometido ato de improbidade e crimes contra a ordem tributária.

Nesse contexto, é complementemente ilógico - e, sobretudo ilegal e possivelmente substanciador do crime de abuso de poder - imaginar que a presente comissão processante dê prosseguimento à denúncia que pede a cassação de mandato do prefeito com base no fundamento construído em juízo hipotético. E sobretudo por situação que, como incontroverso, **não causou qualquer prejuízo à municipalidade** ou teve a participação ou intervenção do Requerido usando de qualquer prerrogativa da condição de prefeito, o que torna o quanto alegado incapaz de **sequer permitir a continuidade da presente apuração – e quanto mais levar à cassação do mandatário democraticamente eleito**. Ora, só há provas concretas de atuação **normal e perfeitamente regular** do Requerido **e apenas enquanto cidadão contribuinte**, inexistindo qualquer ilegalidade ou irregularidade e, muito menos, **a mais mínima hipótese de quebra de decoro** ou de vinculação do fato com o exercício do cargo político que exercer.

Vê-se que **a análise da legalidade da adesão foi realizada pelos órgãos e servidores técnicos da municipalidade**, não tendo o Requerido – enquanto prefeito – sequer tocado em referido requerimento e respectivo procedimento, ou ainda interferido com os servidores que nele exerceram suas competências legais.

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Curitiba - PR | R. Gabriela Mistral, 101 - Ahu, 80.540-150
Londrina - PR | Av. Ayrton Senna da Silva, 1055 | Sala 1904 | Gleba Fazenda Palhano, 86.050-460



Ainda, vê-se que nenhum dos elementos ou documentos juntados na denúncia é minimamente apto a confirmar qualquer irregularidade apontada, bem como não podem eles servir ao fim de conferir um pretenso substrato probatório àquilo que é, sob os véus de falsas alegações jurídicas, **uma mera tentativa de se utilizar desta ilustre Casa Legislativa para se tentar cassar um mandato constituído nas urnas.**

E isso, sem sombra de dúvidas, atentaria contra o princípio da conservação do resultado eleitoral, que goza de prestígio jurídico máximo em sistemas que, como o brasileiro, conferem posição de primazia ao voto.

Ao contrário de tudo que se pretendeu expor na denúncia, os verdadeiros fatos apontam para a completa inexistência de responsabilidade (subjativa ou objetiva) no cometimento de qualquer ato supostamente ilícito por parte de JOSÉ RIBEIRO DE MOURA - SOBRETUDO A ENSEJAR A TIPIFICAÇÃO DE UMA HIPÓTESE DE INFRAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA!

Ainda, cabe destacar que a imputação realizada pela denúncia dispõe que a conduta do Chefe do Poder Executivo estaria enquadrada no art. 4º, VII do Decreto Lei 201/67: "*Praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência ou omitir-se na sua prática;*" e no inciso VIII: "*Omitir-se ou negligenciar na defesa de bens, rendas, direitos, ou interesses do Município sujeito à administração da Prefeitura*" e, finalmente, no inciso X: "*Proceder de modo incompatível com a dignidade e decoro do cargo*".

Ocorre que os incisos do dispositivo em questão não podem ser analisados de maneira autônoma, sob pena de violar direitos e garantias fundamentais dentro do Estado Democrático de Direito.

Aplicável plenamente ao caso em tela, a Lei Federal 13.655/2018, que conferiu nova e importante redação à Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro, estabelecendo em seu artigo 28 que o agente público somente será responsabilizado por atos dolosos ou de erro grosseiro, afastando a aplicação a responsabilidade em caso de culpa:

Art. 28. O agente público responderá pessoalmente por suas decisões ou opiniões técnicas em caso de dolo ou erro grosseiro.

O alcance conceitual do referido dispositivo é dado pelo **art. 12 do Decreto Federal 9.830/2019**, cujo conteúdo define, com ainda mais contundência, a fragilidade da denúncia, diante da solidez das provas apresentadas, que afastam, nos termos dessa normativa em vigor, inclusive a hipótese de se punir por conduta omissiva ou culpa "*in vigilando*", veja-se:

"Art. 12. O agente público somente poderá ser responsabilizado por suas decisões ou opiniões técnicas se agir ou se omitir com dolo, direto ou eventual, ou cometer erro grosseiro, no desempenho de suas funções.

§ 1º Considera-se **erro grosseiro** aquele **manifesto, evidente e inescusável praticado com culpa grave**, caracterizado por ação ou omissão com elevado grau de negligência, imprudência ou imperícia.

§ 2º **Não será configurado dolo ou erro grosseiro do agente público se não restar comprovada, nos autos do processo de responsabilização, situação ou circunstância fática capaz de caracterizar o dolo ou o erro grosseiro.**

§ 3º **O mero nexo de causalidade entre a conduta e o resultado danoso não implica responsabilização**, exceto se comprovado o dolo ou o erro grosseiro do agente público.
(...)

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

§ 7º No exercício do poder hierárquico, só responderá por culpa *in vigilando* aquele cuja omissão caracterizar erro grosseiro ou dolo.

Assim, o elemento subjetivo - dolo, má-fé ou artil orientando a conduta ilegal – inexistente aqui, sobretudo diante da nova sistemática trazida pela Lei Federal 13.655/2018; portanto, **completamente descabida** a denúncia, eis que sua conduta não incorreu em qualquer irregularidade que possa ensejar o art. 4º do Decreto-Lei 201/67.

A boa-fé do Requerido é nítida, tanto é que a própria denúncia não retrata qualquer interferência da figura do Prefeito em toda a tramitação do seu pedido de adesão ao REFIQ e uso da prerrogativa de dação de imóvel em pagamento para fins de quitação de dívida ativa tributária municipal. Muito pelo contrário, **a acusação sequer descreve ou imputa qualquer participação do denunciado, entendendo por uma inconstitucional responsabilização objetiva⁸ por infração político-administrativa, ignorando a sistemática jurídica que respalda atuação na administração pública.**

O elemento subjetivo, essencial para responsabilização nas esferas civil, penal e administrativa, exige a demonstração de que **o agente público** tenha atuado com consciência da prática da irregularidade. Ocorre que esse não é o caso dos autos, visto que o Requerido **sequer atuou como agente público ou exercendo seu *múnus* político**, tendo, como particular, apresentado requerimento de adesão ao

⁸ Forma de responsabilização que o STJ sequer se admite mesmo em improbidade administrativa, nos termos da **Sumula 01 da Jurisprudência em Teses** daquele Tribunal Superior:

“ É inadmissível a responsabilidade objetiva na aplicação da Lei 8.429/1992, exigindo-se a presença de dolo nos casos dos artigos 9º e 11 (que coíbem o enriquecimento ilícito e o atentado aos princípios administrativos, respectivamente) e ao menos de culpa nos termos do artigo 10, que censura os atos de improbidade por dano ao Erário.”

REFIQ acreditando que cumpria os requisitos para tanto – recebendo seu pleito, inclusive e inicialmente, parecer favorável da Procuradoria e deferimento inicial por parte do Secretário de Administração.

Portanto, esclarecida documentalmente a situação em exame, resta evidente a inexistência de qualquer conduta, direta ou indireta, do Prefeito ora defendente que possa ser sancionada, sobretudo com a pena de cassação do mandato, pelo motivo de que **jamais JOSÉ RIBEIRO DE MOURA agiu no caso denunciado no exercício da prerrogativa de Prefeito, ou ainda com má-fé ou de forma ilícita.** Nesse sentido, importante mencionar as palavras de Mauro Roberto Gomes de Mattos demonstrando a necessidade do elemento subjetivo em qualquer processo sancionatório contra mandatários ou servidores públicos:

A má-fé, caracterizada pelo dolo, comprometedora de princípios éticos ou critérios morais, com abalo às instituições, é que deve ser penalizada, abstraindo-se meros pecados veniais, suscetíveis de correção administrativa.⁹

Se não houve dolo ou má-fé – como ressaí evidente dos documentos integrantes da Denúncia - igualmente inexistente qualquer ato praticado pelo requerido que possa ser considerado ilegal e passível de responsabilização com base no art. 4º do Decreto-Lei 201/67, posto que a ausência de conduta diretamente imputável ao Chefe do Executivo Municipal impede a caracterização dessa forma de ilícito.

Nesse sentido, a aplicação ao art. 4º, inc. VII, VIII e X do Decreto-Lei 201/67 somente pode ocorrer nos casos em que **haja efetiva prática de ato na condição de Agente Político e com indispensável demonstração da má-fé e de dolo na conduta do agente político.** A responsabilização, na forma pretendida pela

⁹ MATTOS, Mauro Roberto Gomes de. O limite da improbidade administrativa: comentários à Lei nº 8.429/1992. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010, p. 383.

denúncia, viola a Lei 13.655/18, na medida em que se fundamenta **em aspectos objetivos**, sem considerar as condições na qual o ato foi praticado.

E, nesse exato sentido, os Tribunais de Justiça de todo o Brasil vem sistematicamente decidindo **pela ilegalidade e inconstitucionalidade de cassação de prefeitos, por infração político-administrativa**, quando se demonstra a **desproporcionalidade entre o suposto ato irregular atribuído ao Prefeito e a sanção de cassação**. Por todos, leia-se a seguinte e recente decisão do TJ/SP que SUSPENDEU o decreto de cassação de Prefeito pela Câmara de Vereadores por violação à proporcionalidade, conforme acórdão proferido pelo **TJ/SP** no AI nº 2202552-56.2019.8.26.0000 – Rel. **Des. Marrey Uint** - de onde se destaca o seguinte trecho:

“Não se desconhece que o tipo administrativo em comento é aberto, se tratando de tipicidade que necessita de justa causa para ser preenchida. O ato político-administrativo que culmina na cassação de pessoa legitimamente eleita não deve, em regra, ser controlado pelo Poder Judiciário. Entretanto, diante da abertura da norma, a análise da justa causa deve ser verificada, sob pena da maioria legislativa ou do rompimento de alianças, culminarem em cassações políticas, despidas da melhor técnica jurídica e da legitimidade conferida pelo voto popular. **Não se trata, portanto, de ingerência judicial para valoração dos motivos da decisão política da Câmara Municipal, que possui discricionariedade na aplicação de penalidades quando diante de uma infração político-administrativa caracterizada. Trata-se, na verdade, de uma avaliação judicial da legalidade do ato, seja no seu aspecto formal/procedimental, seja no aspecto material dos motivos determinantes do ato, de modo a analisar se os fatos atribuídos efetivamente ocorreram, se constituem infração político-administrativa e se a punição está em conformidade com a lei, de modo a coibir meras retaliações políticas infundadas ou baseadas em falsos motivos. Assim, diante de teratologia, é possível o controle judicial de ato político, inclusive, com espreque no art. 5º, XXXV, CF/88.** Ressalte-se, que o ato político-administrativo deve obedecer também aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sob pena de se transformar um salvo-conduto para arbitrariedade e abusos do poder político.” (...)

Isto é dito para que se veja em princípio e diante da prova existente, **a falta de razoabilidade da medida que gerou a cassação do mandato do Agravante e que tem como fundamento a eventual prática dos delitos apurados no citado inquérito e do qual o mesmo não fez parte.** Portanto, presente a “fumaça do bom direito” ou a “relevância do fundamento”. No que se refere ao “perigo da demora” ou a “possibilidade da ineficácia da medida”, ele também está presente, uma vez que já foi determinada a cassação do mandato de prefeito do Agravante. Assim sendo, defiro o pedido de efeito suspensivo/ativo para sustar os efeitos do Decreto Legislativo nº 126/2019 e determinar a recondução imediata do Agravante ao cargo de Prefeito Municipal de Registro;”

Dessa forma, percebe-se desde logo que o prefeito JOSÉ RIBEIRO DE MOURA não praticou qualquer conduta ilícita ou irregular, de modo que se revela desarrazoada a instauração do presente procedimento cassatório, tendo em vista a inexistência de material probatório minimamente suficiente, fazendo-se necessária a sua extinção.

III. PEDIDOS E REQUERIMENTOS.

Diante de todo o exposto, **respeitosamente** se requer a essa Comissão Processante:

a) Seja recebida a presente Defesa Preliminar, com a juntada de todos os documentos que a acompanham, bem como da procuração, requerendo, desde logo e nos termos do inciso IV do artigo 5º do Decreto-Lei 201/67, que o procurador ora constituído **seja pessoalmente intimado DE TODOS OS ATOS DO PROCESSO**, fornecendo, para tanto e no rodapé da presente, seus endereços profissionais em Curitiba e Londrina;

b) No mérito, o reconhecimento da insuficiência lógica e probatória da denúncia, diante da inexistência de qualquer liame de participação do requerido nas supostas condutas ilícitas, **determinando-se a extinção do presente procedimento nos termos do inc. III do art. 5º do DL 201/67, após a devida apreciação por essa R. Casa de Leis;**

c) Ao final, caso mantida a continuidade do presente procedimento administrativo-sancionador – o que se admite apenas para fins argumentativos – requer se proceda à devida e adequada dilação probatória, requerendo-se, para tanto:

c.1) a juntada de documentos presentes e futuros, que serão especificados se e quando houver a continuidade do procedimento;

c.2) e proceda à oitiva das seguintes testemunhas, desde logo requerendo que todas sejam devidamente intimadas, caso prossiga a presente apuração:

- 1)- **LUIZ FERNANDO KEMP**, brasileiro, advogado, que pode ser intimado junto a Procuradoria do Município de Quitandinha;
- 2) - **NEY LEPREVOST**, brasileiro, deputado estadual, que pode ser intimado junto a Assembleia Legislativa do Paraná;
- 3)-**ANTONIO WANDSCHEER**, brasileiro, deputado federal, que pode ser intimado junto ao Congresso Nacional;
- 4)- **SILVESTRE KNAPIK** (brasileiro, casado, autônomo, RG 1.127.139, CPF 254.578.9619-53, Rua Avelino Ribas Pinto, 365, Vista Alegre, Quitandinha;
- 5)-**LUIZ CARLOS DOS SANTOS**, brasileiro, casado, eletricitista, que pode ser intimado na Rua Vito Pinheirinho, s/m, bairro Campina, Quitandinha/PR;
- 6)- **AMILTON GODK FILHO**, brasileiro, vereador, que pode ser intimado na Câmara de Vereadores de Quitandinha;

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

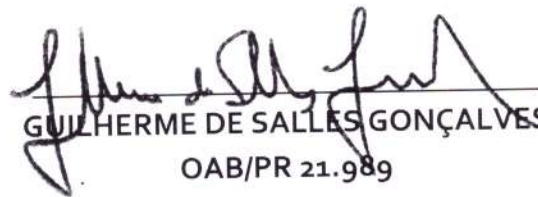


G S G
• A D V O C A C I A •
OAB/PR 3.758

7) – **RODRIGO MEINELECKI**, brasileiro, funcionário público municipal, que pode ser intimado na Prefeitura de Quitandinha, no departamento de tributação.

Nestes termos, pede deferimento.

De Curitiba p. Quitandinha, 25 de abril de 2022.


GUILHERME DE SALLES GONÇALVES
OAB/PR 21.989

EMMA ROBERTA
PALU BUENO

Assinado de forma digital por
EMMA ROBERTA PALU BUENO
Dados: 2022.04.25 14:25:54 -03'00'

EMMA ROBERTA PALÚ BUENO
OAB/PR 70.382

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gsgadvocacia.com.br

Curitiba - PR | R. Gabriela Mistral, 101 - Ahu, 80.540-150
Londrina - PR | Av. Ayrton Senna da Silva, 1055 | Sala 1904 | Gleba Fazenda Palhano, 86.050-460



GSG

• ADVOCACIA •

OAB/PR 2.758

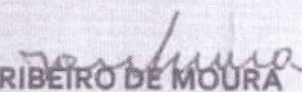
PROCURAÇÃO

Outorgante: JOSE RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, casado, prefeito municipal de Quitandinha, inscrito no CPF/MF sob nº 078.58.109-44, portador do RG nº 1.920.282, residente e domiciliado em Quitandinha/PR.

Outorgados: Guilherme de Salles Gonçalves, brasileiro, advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Paraná, sob o número 21.989, Emma Roberta Palú Bueno, brasileira, casada advogada inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Paraná, sob o número 70.382, ambos com endereço profissional à Rua Gabriella Mistral, nº 101, Ahú, Curitiba, Paraná.

Poderes: "AD JUDICIA ET EXTRA", para representar como se presente fosse a outorgante, perante todos os juízos, foros e instâncias, podendo propor as ações que necessárias forem e defender nas propostas contra o mesmo, acompanhando umas e outras até sentença final transitada em julgado, interpondo os recursos que necessários forem, requerer e concordar com desistência de prazos judiciais, extrajudiciais e o arquivamento de processos, agravos de instrumento, apelações, bem como qualquer tipo de recurso processual ou administrativo, propor ou aceitar qualquer tipo de acordo judicial ou extrajudicial, bem como na realização de atos extrajudiciais de defesa e representação perante pessoas jurídicas de direito público ou privado, enfim, praticar todos e quaisquer atos que se fizerem necessários ao bom, firme e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer com ou sem reservas de poderes. Especialmente na defesa dos interesses do outorgante na Comissão Processante nº 01/2022 da Câmara Municipal de Quitandinha/PR.

Curitiba, 20 de abril de 2022.


JOSE RIBEIRO DE MOURA

41.3075-5379 | 43.3321-0959 | gigadvocacia.com.br

Curitiba - PR | R. Gabriela Mistral, 101 - Ahú, 80.540-150

Londrina - PR | Av. Ayrton Senna da Silva, 1055 | Sala 1904 | Gleba Fazenda Palhano. 86.050-460

VALIDE EM TODOS O REPARTIDORES NACIONAIS 1796266515		1620983-8 RGEP PM		
		078 958.189-44 22/04/1949		
		NOME JOÃO RIBEIRO DE MOURA		
		MARIA DE LOURDES DE MOURA		
1796266515		PROFISSÃO ☐	NÍVEL ☐	EST. CIVIL ☐
		01203456514	28/11/2021	08/02/1973
		RESERVAÇÃO		
		LOCAL QUITANDIÁ, PR		
1796266515		DATA DE EMISSÃO 28/11/2018		
		9571066556 98915293273		
		ASSINATURA DO EMISSOR		
		PARANÁ		

SANEPAR
Companhia de Saneamento do Paraná

Endereço: Rua Engenheiros Ruboças nº 1370
CEP 80.215-900 Curitiba - PR
CNPJ/MF 76.484.013/0001-45
Inscrição Estadual 101.80090-64
Internet: www.sanepar.com.br

CONTA

NOME DO CLIENTE JOSE RIBEIRO DE MOURA MATRÍCULA 1013.1154

ENDEREÇO R PE FRANCISCO STARZYBSKI NÚMERO 580 Nº LADO 480 Nº FRENTE 508

CEF 83.840-800 LOCAL QUITANDINHA

ROTEIRO DE LEITURA 210-45-10-025-57103 HIDRÔMETRO V10AA0282783-4-1 CAT.-RES.-COM.-IND.-UTP.-POP 011 001 - - - -

QUALIDADE DA ÁGUA DISTRIBUÍDA	Turbidez	Ox.	Cloro.	Fúor.	Calc. Totais	Definições no verso
Nº Mínimo das Amostras Exigidas	10	10	10	-1	10	
Nº Amostras Realizadas	10	10	10	2	10	
Nº Amostras que Atenderam à Legislação	10	10	10	2	10	

Conclusão: **TODAS AS AMOSTRAS ATENDERAM A LEGISLAÇÃO**

HISTÓRICO DE PAGAMENTOS - CONDIÇÃO DAS OBSERVAÇÕES CONSTANTE NO VERSO

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Sep	Out	Nov	Dez
2021	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO
2022	PAGO	PAGO										

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS LANÇADOS

	PREFEITURA(R\$)	SANEPAR(R\$)
TX LIXO PREFEITURA	16,83	
MULTA TX LIXO PREF	0,34	
MULTA AGUA		1,29
JUROS MORATORIOS		0,27
AT. MONET. P/ ATRASO		0,20

FAIXAS DE CONSUMO

	VOLUME	VALOR M3/R\$ AGUA	TOTAIS AGUA ESGOTO
RES Mínimo	5		43,11
De 6 a 10m3	5	1,33	5,85

HISTÓRICO DE CONSUMOS

04/21	05/21	06/21	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21	01/22	02/22
R	11	14	14	15	16	13	7	A	A	A

TAB. DE CONSUMO DATA DE USO LETURA ANTERIOR LETURA ATUAL CONSUMO REFERÊNCIA

32 09/03/2022 AUSENTE HUSENTE RTRBUIDOO 03/2022

MOTIVO DA AUSÊNCIA DE LETURA DATA DE CONTABILIZAÇÃO DO BOMBA MESES PERÍODO

CONTA COBRADA PELA MÉDIA. 10 19/03/2022

DISTRIBUIÇÃO PREVISÃO DE LETURA CUBO INCLUIDO SERVIÇOS TOTAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.462 - 12/2020

PARTE IDEAL DE 25% DA ÁREA Nº 04 DE 10.884,00M²
QUITANDINHA/PR

AUTOS: 0001695-44.2006.8.16.0038





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel

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: PJVNZ YVXBQ ST94Q PDCFR



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte Ideal de 25% do lote nº 04, com área de 10.884,00m², localizado no Município de Quitandinha/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial¹

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2020.

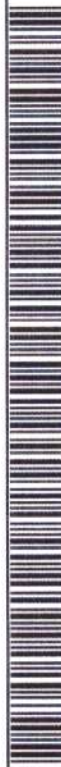
VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 228.000,00

(Duzentos e vinte e oito mil reais)

¹ Alienação judicial: Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Quitandinha/PR.

Conforme auto de constatação acostado aos autos no mov. 252.1 esteve na Prefeitura de Quitandinha no dia 22/08/2019, a fim de obter o Croqui do imóvel para tornar conhecidas as corretas delimitações e confrontações do imóvel, bem como o documento "Boletim de Cadastro Imobiliário" para saber se há construções e suas corretas metragens.

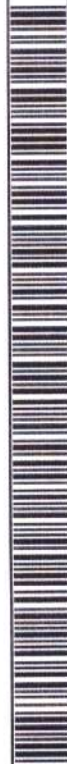
Porém, a tentativa de obter a documentação mencionada acima restou infrutífera, fato este que se deu em razão do funcionário da Prefeitura informar que o imóvel em questão a ser avaliado não possui cadastro imobiliário, tão pouco o croqui do local, ou seja, não possuindo o croqui do imóvel com as corretas delimitações, e apenas com as informações constantes da matrícula 5.476, não é possível determinar exatamente onde é o terreno

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano Residencial – Lote de terreno com Benfeitoria residencial.

3.2 Descrição sumária do bem

25% do lote nº 04, com área de 10.884,00m², localizado no Município de Quitandinha/PR.

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Quitandinha é um município brasileiro do estado do Paraná. Município pertencente à Região Metropolitana de Curitiba, localizado a sudeste do estado, é predominantemente agrícola, encontra-se situado na bacia hidrográfica do rio Iguaçu. Foi desmembrado de Rio Negro e Contenda e instalado em 13 de junho de 1961 através da Lei Estadual nº 037.

Etimologia





Homenagem ao *Hotel Quitandinha*, da cidade do Rio de Janeiro. O fato deve-se a uma viagem feita ao Rio de Janeiro, por antigos proprietários do primeiro restaurante existente na povoação, localizado às margens da BR-116, que nesta ocasião foram hospedados no Hotel Quitandinha. O requinte do hotel encantou aquelas pessoas, que resolveram batizar seu estabelecimento comercial de *Restaurante Quitandinha*, surgindo desta forma a atual denominação, que suplantou a antiga Areia Branca.

História

A movimentação do torrão quitandinhense é antiga, pois nessa região, antes mesmo que o homem branco pisasse a terra, habitava o gentio Botocudo, que pertencia ao grupo Jê e era tido como o mais temerário povo indígena ao tempo das primeiras entradas aos Campos de Curitiba e na mesopotâmia Iguaçu-Rio Negro. Esta nação foi totalmente extinta, e quase nada sobrou para que se possa falar alguma coisa a respeito.

A região passou a ser a mais frequentada a partir da abertura da Estrada da Mata, e principalmente a partir da fundação dos povoados de Capão Alto (Lapa) e Capela de Rio Negro. Com a consolidação desses núcleos como municípios emancipados, o progresso irradiou-se por todos os quadrantes e a região começou a se formar.

Areia Branca foi o primeiro nome do lugar, e como ficou conhecido por muitos anos. Por estar localizado às margens da rodovia federal BR-116, ao longo do tempo foi recebendo forte fluxo migratório, pois as pessoas gostavam do lugar e acabavam ficando. São pioneiras de Areia Branca as famílias de Eleutério Fernandes de Andrade, José de Sá Ribas e Henrique Germano. A essa saga povoadora, mais tarde se juntaram outros denodados pioneiros.

No dia 14 de novembro de 1951, através da Lei Estadual nº 790, o povoado é elevado à categoria de Distrito Administrativo, com a denominação de Areia Branca. Em 1952, quando Contenda foi elevada à categoria de município, com território do município da Lapa, Areia Branca era a sua principal vila.

Os antigos proprietários do primeiro restaurante existente na localidade, instalado às margens da BR-116, quando em uma viagem de férias ao Rio de Janeiro, ficaram encantados com a beleza do Hotel-Cassino Quitandinha. Não tiveram dúvidas, e ao regressarem da viagem, deram ao seu estabelecimento comercial o nome de Restaurante Quitandinha. O local se tornou ponto de referência do município, com a denominação, posteriormente, suplantando a antiga Areia Branca no gosto popular.





Em 13 de junho de 1961, o Distrito de Areia Branca é elevado à categoria de município, através da Lei Estadual nº 37, com território desmembrado de Contenda e Rio Negro. A instalação oficial se deu no dia 23 de novembro do mesmo ano. O primeiro prefeito foi o senhor Eleutério Ricardo de Andrade.

Transporte

O município de Quitandinha é servido pelas seguintes rodovias:

BR-116, que passa por seu território, que liga Curitiba a Porto Alegre

PR-511, que liga a cidade ao município de Contenda (Catanduvas do Sul)

Município de Quitandinha



Vista do Rio da Várzea



Bandeira



Brasão

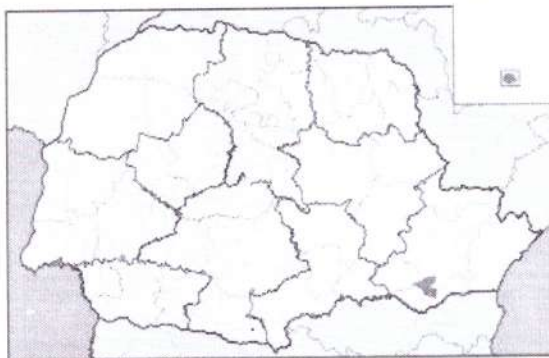
Hino



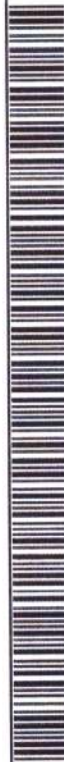


<u>Aniversário</u>	13 de junho
<u>Fundação</u>	<u>13 de junho</u> de <u>1961</u> (58 anos)
<u>Gentílico</u>	<i>quitandinese ou quitandinhense</i>
<u>Lema</u>	<i>Crescendo com amor e trabalho</i>
<u>Prefeito(a)</u>	Maria Julia Socek Wojcik (PSDB) (2017 – 2020)

Localização



Localização de Quitandinha no Paraná





Quitandinha

Localização de Quitandinha no Brasil

25° 52' 19" S 49° 29' 52" O

Unidade

Paraná

federativa

Mesorregião

Metropolitana de Curitiba

IBGE/2008

Microrregião

Rio Negro

IBGE/2008

Região

Curitiba

metropolitana

Municípios

Lapa, Contenda, Mandirituba, Agudos

do

Sul, Campo

do

limitrofes

Tenente e Piên e Araucaria

Distância

67^[2] km

até a capital

Características geográficas

Área

447,023 km²

População

17 088 hab. Censo

Densidade

38,23 hab./km²

Altitude

845 m

Clima

Subtropical Cfb

Fuso horário

UTC-3

Indicadores

Rua: Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorrilho / Curitiba-PR
Fone: (041) 3233-1077 – www.kronbergleiloes.com.br

9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projuí, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JVNZ YVXBQ ST94Q PDCFR



IDH-M	0,715 <u>alto</u> <u>PNUD/2000</u>
PIB	R\$ 127 823,507 mil <u>IBGE/2008</u>
PIB per capita	R\$ 7 748,29 <u>IBGE/2008</u>

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁴:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Imóvel sem cadastro junto a Prefeitura Municipal de Quitandinha/PR. Localização exata desconhecida.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

⁴ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.





a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁵, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

⁵ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10





Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) "quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) "... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) "...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) "...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) "...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

"ÁREA Nº 4, com a área de 10.884,00m², sito em Quitandinha-Pr, com as seguintes características:- Se fez início na rua "D" segue P.P. N 43º E pela rua "A" por 78,00metros mais 10,00metros de ordenada pela Rua "A" até o arroio dos 78,00metros. Estaca 1 N 55º30 O, segue arroio abaixo cruzando este por várias vezes na confrontação com Aleixo Juklenski e se mediu 154,00metros. Estação 2 S 369 O segue pelo arroio





na mesma confrontação por 55,00metros e chega na rua "D". Estação 3 S 479 E, segue pela Rua "D" por 146,00metros e chega onde chega e teve início com o total de 433,00metros de perímetro."

6.2 Descrição Técnica

Lote de terreno urbano nº 04, com área de terreno total de 10.884,00m² sem benfeitorias, localizado no Município de Quitandinha/PR.

Número da Matrícula: 5.476 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio negro/PR.

6.2.1 Restrições do imóvel

Imóvel não cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Quitandinha/PR.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁶

7.1 **Liquidez:** regular

7.2 **Desempenho de mercado:** regular

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular

7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau

⁶ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.





de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁷, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁸, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e

⁷ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁸ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples. O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019



contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado⁹.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Aproveitamento: 0,55

8.1.1.3.1 Por ser a oferta de parte ideal de um terreno e não a totalidade, aplica-se este fator, uma vez que não se pode atribuir o valor do m² de parte ideal como se fosse da totalidade do terreno. Em caso de arrematação, fica o arrematante proprietário de parte do todo, tendo desta forma um "sócio". 25% de desconto

8.1.1.3.2 De acordo com a matrícula o imóvel confronta-se com um arroio. Considerando uma faixa não edificável do eixo do arroio, tem-se uma área equivalente a 30% da área total do terreno, não edificável". 30% de desconto

8.1.1.4 Oferta/Comercialização: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

⁹ Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R\$ 1.659.852,41 (Um milhão, seiscentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta e um centavos)

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL – 25%

R\$ 228.229,71 (Duzentos e vinte e oito mil, duzentos e vinte e nove reais e setenta e um centavos)

VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL – 25%

R\$ 228.000,00 (Duzentos e vinte e oito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 23 de dezembro de 2020.

Helcio Kronberg

Eng^a Civil Bruna Lacerda Barbosa
CREA-PR: 138.804/D





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Quitandinha/PR

VALOR: R\$ 164,82

ÁREA: 990,00 m²

R\$/m²: R\$ 353,54

DESCRIÇÃO:

Link: <https://www.procoppioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/vila-prado/terreno/33362078>





Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Quitandinha/PR

VALOR: R\$ 80.000,00

ÁREA: 450,00 m²

R\$/m²: R\$ 177,78

DESCRIÇÃO:

Link:

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/quitandinha/terreno/32554055>





Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Quitandinha/PR

VALOR: R\$ 80.000,00

ÁREA: 420,00 m²

R\$/m²: R\$ 190,48

DESCRIÇÃO:

Link:



Cassiano Rolim Corretor de Imóveis - Perito Avaliador
Judicial Imobiliário

10 de março

>>>VENDA IMÓVEL RESIDENCIAL<<<

Valor 80.000,00 (aceita financiamento)

Imóvel com Registro de Imóvel

Aceita proposta!!!

Na Rua dos Pescadores, 114, Quitandinha PR.

✓ 14x30 420m²

✓ imóvel com Escritura e Registro Imobiliário

Para mais informações ligue ou mande uma mensagem pelo nosso
Whats

41 9 9198 7986 (Whats)

CASSIANO ROLIM

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI PR 23.817

Rua Olívio Kemp, 34, Centro, Quitandinha - PR

Próximo a Câmara de Vereadores de Quitandinha.

Quer vender, trocar ou alugar um imóvel Cassiano Rolim Corretor de
Imóveis.

Traga seu imóvel para Cassiano Rolim Corretor de Imóveis.
administramos ele para você!

Confiança e compromisso você encontra aqui!





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO



MEMÓRIA DE CÁLCULO DETALHADA

IMÓVEL AVALIANDO - 100% DO TERRENO			
Valor Imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereço
R\$ 1.659.852,41	10884,00	R\$ 152,50	

AMOSTRAS E FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - 100% MERCADO								
			Localização	Área	Oferta	Aproveitamento		
Cotação	Valor do Imóvel	Área (m²)	R\$/m²	F1	F2	F3	F5	Valor homogeneizado
1	R\$ 350.000,00	990,00	R\$ 353,54	1,00	0,74	0,90	1,00	R\$ 235,45
2	R\$ 80.000,00	450,00	R\$ 177,78	1,00	0,67	0,90	1,00	R\$ 107,20
3	R\$ 80.000,00	420,00	R\$ 190,48	1,00	0,67	0,90	1,00	R\$ 114,86
MÉDIA			R\$ 240,60					R\$ 152,50

IMÓVEL AVALIANDO - VALOR MERCADO POR SER PARTE IDEAL			
Valor Imóvel AVALURB	Área (m²)	R\$/m²	Endereço
R\$ 912.918,82	10884,00	R\$ 83,88	

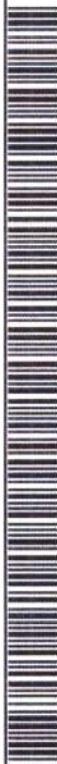
AMOSTRAS E FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - POR SER PARTE IDEAL								
		Localização	Área	Oferta	Aproveitamento	Valor		
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	F1	F2	F3	F5	Valor homogeneizado
1	R\$ 350.000,00	990,00	R\$ 353,54	1,00	0,74	0,90	0,55	R\$ 129,50
2	R\$ 80.000,00	450,00	R\$ 177,78	1,00	0,67	0,90	0,55	R\$ 58,96
3	R\$ 80.000,00	420,00	R\$ 190,48	1,00	0,67	0,90	0,55	R\$ 63,17
MÉDIA			R\$ 240,60					R\$ 83,88

Metragem de parte
Ideal - m²
2721,00
Porcentagem de parte
Ideal
25,0000%

TERRENO				
Item	Valor por ser parte Ideal	Área (m²)	R\$ /m²	Valor de mercado - 100% Valor de mercado da parte ideal
1	R\$ 912.918,82	10884	R\$ 83,88	R\$ 1.659.852,41 R\$ 228.229,706



ANEXO DOCUMENTAÇÃO



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular
Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas - Escrevente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal nº 6015 de 31/12/1973 que a presente cópia reprográfica de Inteiro Teor de Matrícula número **5.476**, datada de **15 de outubro de 1984**, conforme imagem abaixo

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Rio Negro - Paraná

MATRÍCULA
05476

FOLHA
01

Rio Negro, 15 de Outubro de 1984.

Imóvel:- ÁREA Nº4, com a área de 10.884,00m², sito em Quitandinha-Pr., com as seguintes características:- Se fez início na rua "D" segue P.P. N 439 E pela rua "A" por 78,00metros mais 10,00metros de ordenada pela Rua "A" até o arroio dos 78,00metros. Estaca 1 N 55930 O, segue arroio abaixo cruzando este por várias vezes na confrontação com Aleixo Juklenski e se mediu 154,00metros. Estação 2 S 369 O segue pelo arroio na mesma confrontação por 55,00metros e chega na rua "D". Estação 3 S 479 E, segue pela Rua "D" por 146,00metros e chega onde chega e teve início com o total de 433,00metros de perímetro.-

PROPRIETÁRIO:- GUSTAVO GUISSMANN, brasileiro, casado, carpinteiro, RG nr.1.235.189-Pr., e CPF nr.167.211.609-00, e s/m MARIA ROSA GUISSMANN, brasileira, do lar, filha de Joaquim Pinto da Silva e de Deolinda Moreira Gonçalves, residentes e domiciliados nesta cidade e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA, brasileiro, casado, lavrador, port. da Cart. de Ident. RG Nr.1.314.661-Pr., e CPF nr.170.243.409-69 e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, brasileira, do lar, residentes em Quitandinha-Pr..-

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro nº 832, fls. 148, 193-E, da Comarca da Lapa-Pr..- Oficial

R.1/5476 - Rio Negro, 22 de Outubro de 1.984.- TRANSMITENTES:- GUSTAVO GUISSMANN e s/m MARIA ROSA GUISSMANN e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, todos acima qualificados.- ADQUIRENTE:- JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, casado, motorista, port. da Cart. de Ident. RG Nr.1.920.282-Pr., e CPF nr.447.573.499-53, casado sob o regime de comunhão de bens com BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, brasileira, residentes e domiciliados em Quitandinha-Pr..- TÍTULO:- Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública lavrada em data de 04 de junho de 1.982, no L925, fls.001, no Tabelionato do Município de Quitandinha, desta Comarca, pela Emp.Jurtda Designada Maria Marlene / Gonçalves Sowinski.- VALOR:- Cr\$21.500,00.- E o valor fiscal Cr\$900.000,00, juntamente com outros terrenos.- O imposto Inter - Vivos foi pago pelo Talão nº 2567295-1.- ORS:- O transmitente vendeu uma parte correspondente a 50% do terreno acima.- O Oficial

R.2/5476 - Rio Negro, 25 de Outubro de 1.984.- TRANSMITENTES:- GUSTAVO GUISSMANN e s/m MARIA ROSA GUISSMANN e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, todos acima qualificados.- ADQUIRENTE:- EVALDO JOSÉ SOWINSKI, brasileiro, casado, advogado, port. da Cart. de Ident. RG nr.338.343-Pr., e CPF nr. 133.212.509-34, casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA MARLENE GONÇALVES SOWINSKI, brasileira, serventaria da justiça, port. da Cart.de Ident. RG nr.431.583-Pr., residentes e domiciliados em Quitandinha-Pr..-TÍTULO

SEQUE NO VERSO

"Certidão válida por 30 dias"
"Certidão impressa por meio eletrônico qualquer alteração será considerada fraude"

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Claudia Ap. Marques Nassif Ribas - Escrevente
R. Coronel Joaquim Teixeira Sabóia - Centro

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDLU 7A82Z 8HM92 9Q3Y3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVNZ YVXBQ ST94Q PDCFR

Compra e venda.- FORMA DO TITULO:- Escritura pública lavrada em data de 01 de junho de 1.982, no LOTO, fls.197, no Tabelionato do Município de Quitandinha, desta Comarca, pelo Tabelião ad-hoc, Renato Wisniewski, conf. Portaria nº03/82, de 02.02.82.- VALOR:-Cr\$16.000,00.- F o valor fiscal Cr\$700.000,00, juntamente com outros terrenos- O imposto Inter Vivos foi pago pelo Talão nº.. 2567293-5.- OBS:- Os Transsmitentes venderam uma parte constante a 50% do terreno.- 0 Oficial

AV. 3/5 476 - Protocolo nº 28.202 de 01/10/2001 - RETIFICAÇÃO DO RG e CPF. Fica retificado o RG e CPF do casal adquirente do R. 1 para: JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, solteiro, RG 3.420.321-99, CPF 076.958.129-44 e Sra. BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, brasileira, solteira, RG 3.456.434-27, CPF 076.958.129-44. Ambos são brasileiros, nascidos em região de fronteira do país, antes de 1960, com residência e estabelecimento de comércio e indústria em Curitiba/PR. RG 3.456.434-27, CPF 076.958.129-44. Data de outubro de 2001. Assinado e rubricado pelo Sr. Delegado de Polícia.

B.4/5 476 - Protocolo nº25.202 de 01/10/2001 - HIPOTECA - R. da Cidade de Francisco Rical nº1.101, de 100 m², LOTE 1022 BARRIO DE MOURA e B. BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, que recorda sua primeira ideal constancia de B. correspondente ao nº 1.03 do Imóvel e CERRAGRO LTDA, CNPJ nº 02.16.200/00, com sed. na Rod. BR 116, km. 05, Matão-SP, para garantia da entrega de R\$ 661 mil, de milio anarolo consumo, a prazo, e para SOLICITACAO, perido de 01/10/2001 até 15/04/2002, com vencimento para 15/04/2002, e para demais clausulas e condi. qdas constam de respectivas cedulas que foi registrada sob nº 281 de 101-Aux. J Cartorio - C nº 30.00.185, B.4/5 476, Matão-SP, de out. e de 2001.- Oficial da Real. 011

R.5/5.476 - Protocolo nº29.759 de 31/03/2003.- HIPOTECA:- Pela Cédula de Produto Rural nº1.538 de 21/03/2003, JOSÉ RIBEIRO DE MOURA e s/m BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, hipotecou sua parte ideal de 50% a CERBAGRO LTDA. (CNPJ. 75.892.067/0001-87), com sede na Rod. BR-116, s/nº, KM.05, Mafra SC, para garantia da entrega de 162.000,00 Kg de milho amarelo consumo à granel, equivalente a 2.700 sacas de 60 quilos cada de milho amarelo à granel, cujas demais cláusulas e condições constam da respectiva cédula que foi registrada sob nº4228, Lo3-Aux., d/ Cartório.- C.630.00 VRC, R\$66,15.- Rio Negro, 31 de Março de 2003.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

R.6/5.476 - Protocolo nº36.595 de 15/08/2008.HERANÇA:Pela Escritura pública de inventário e partilha de 29/11/2007, (Lº533-E,fls.085/099) e Escritura pública de aditamento de 23/05/2008.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Baissen da Natividade - Oficial
Claudia Ap. Marques Nassi Ribas - Escrevente
Roger Augusto Delasta - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular
Cláudia Aparecida Marques Nassif Ribas - Escrevente

Livro N° 2

REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - Comarca de Rio Negro - Paraná
Rua Exp. Adir Jorge, 380 - Centro - CEP 83880-000 - Rio Negro - PR

Matrícula
5.476

Folha
002

Rio Negro, 15 de agosto de 2008.

(L*554-B, fls. 110/121) do Cartório distrital do Pinheirinho, Curitiba-PR, dos bens deixados por falecimento de EIVALDO JOSE SOWINSKI, verifica-se que a parte ideal correspondente a 50% do imóvel da presente matrícula, constante do R.2, avaliado em R\$20.000,00, foi atribuído ao herdeiro: EROS SOWINSKI, advogado, (RG 1.888.500-0-PR, CPF 573.193.869-91) e s/m ANA PAULA MORI BRANCO SOWINSKI, comerciante, (RG 4.279.661-1 PR, CPF 699.875.999-15), brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens post* a Lei 6515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob n°2579, 1ª Circ. Curitiba-PR, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Vieira Cavalcanti, 1311, Curitiba-PR. Foi apresentado o L.T.2 M.D. quitado pela Guia GR/PR 2007 1114 1012 7510, 2007 1114 1581 8414 e 2007 1114 1791 9820. - Cadastro Municipal N°01.00.002.0002.0021.001. - FUNREJUS: Recolhido no ato da escritura, Lei 12.216/1998 - Art. 3°, VII, letra a. - Emitida a DDI na escritura - C.4.312.00 VRC, R\$452,76. - Rio Negro, 15 de agosto de 2008. - Oficial Substa (a) Noemi Stefan Nadrowski.

R.7 -5.476 - Protocolo 54.479 de 03/07/2017. PERMUTA: TRANSMITENTES: EROS SOWINSKI e sua mulher ANA PAULA MORI BRANCO SOWINSKI, já qualificados, transferem, em permuta, parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, com área de 5.442,00m², adquirida através do R-6, aos ADQUIRENTES: CRISTIANE SOWINSKI FRANCO, empresária, com CI/RG n° 1.888.510-7 SSP/PR e CPF/MF n° 735.051.029-20 e seu esposo FERNANDO DEL CLARO FRANCO, engenheiro mecânico, com CI/RG n° 2.243.215-0 SSP/PR e CPF/MF n° 394.689.330-91, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei 6515/77, com pacto antenupcial registrado na 1ª Circunscrição de Curitiba/PR sob n° 826, residentes e domiciliados na Avenida Antônio Gil Veloso, 1598, Praia da Costa, Vila Velha/ES, representados por MARCO ANTÔNIO GONÇALVES, CPF/MF n° 449.571.659-04, qualificado na escritura. **TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA lavrada no Livro n° 00064, às fls. 078/079, em 17/08/2016 e ESCRITURA PÚBLICA DE ADIAMENTO lavrada no Livro n° 00064, às fls. 167/168, em 21/11/2016, ambas do Serviço Distrital de Quitandinha/PR. **DECLARAÇÃO:** As partes declaram que a copropriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6766/79 e Decreto Lei 58/37. **PREÇO:** R\$288.500,00 (duzentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais). Consta na escritura: 1) Certidão Negativa Municipal; 2) Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual; 3) Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos**

Segue no verso.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Cláudia Ap. Marques Nassif Ribas - Escrevente
Roger Augusto Delasta - Escrevente

“Certidão válida por 30 dias”
“Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude”

Documento assinado digitalmente, conforme MP n° 2.200-2/2001, Lei n° 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDLU 7A82Z 8HM92 9Q3Y3

Documento assinado digitalmente, conforme MP n° 2.200-2/2001, Lei n° 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVNZ YVXBQ ST94Q PDCFR

Federais e a Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, 4) Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º grau da 9ª R; 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas pelo IST; 6) Certidão Negativa da Justiça Federal da 4ª R; 7) Certidão Negativa de feitos apurados, emitidas pelo 1º e 2º Distribuidor de Curitiba/PR e pelo Cartório Distribuidor desta cidade e Certidões conjuntas da Receita Federal; 8) Certidões Negativas de Ações Trabalhistas da 17ª R; 9) Certidões Negativas de Ações Reais e pessoais Reipersecutórias, expedida pela 1ª Circunscrição de Curitiba e pelo Registro Geral de Rio Negro. Demais certidões foram dispensadas pelas partes. GR - ITBI nº 361804 no valor de R\$5.773,11, quitada. Guia de recolhimento ao Funrejus-TJ/PR, guia nº 24000000001826195-0, no valor de R\$1.154,00 devidamente quitada e recolhida pelo Tabelionato. Certidão Negativa de Indisponibilidade de Bens. CPF: 578.193.869-91, Hash: e7b73b4a0302ecec6e90f4dc05b78a60074a3b5, e CPF: 699.875.999-15, Hash: 7ce853ce,b495bfa51d0b70899ef21127420e38a5. Demais condições do Título apresentado. Será emitida a DOI à Secretaria da Receita Federal. Emolumentos - 4.312,00 VRC = R\$ 784,78. Rio Negro, 31 de julho de 2017. Dou fe. Roger Augusto Delasta - Escrevente

R.8 - Mat.5.476 - Protocolo 56.066 de 09/04/2018 PENHORA - Procede-se este Registro, nos termos do processo nº 0002665-25.2017.8.16.0146, de Carta Precatória Cível, em que são exequentes JONAS ALVES DA CRUZ, CPF nº 072.352.169-72, e ALAIDE JUSTINO DA CRUZ, CPF nº 700.493.279-68, ambos residentes e domiciliados na rua Escocia, 493, Fazenda Rio Grande-Pr, e executados BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA e JOSE RIBEIRO DE MOURA JUNIOR, já qualificados, para constar que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta Matricula encontra-se **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$254.049,66, tudo conforme Auto de Penhora, e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício, tendo como depositário Carlos Schlichting. Guia de Recolhimento ao FUNREJUS-TJ/PR isento, nos termos do item 10, inciso VII, b, da Lei nº 12.216-98 e Emolumentos isentos, nos termos do art. 98, §1º, IX, do CPC. Emolumentos Isento. Rio Negro, 07 de maio de 2018. Dou fe. Fernanda Balistieri da Natividade, , Oficial.

R.9 - 5.476 - Protocolo 58.045 de 25/04/2019 PENHORA: Conforme Auto de Penhora e Depósito datado de 23/07/2014, processo nº 00000376-76.2004.8.16.0146, de Ação Ordinária, em que é requerente **MUNICÍPIO DE QUITANDINHA/PR**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.002.674.0001-97, com sede na Rua José de Sá Ribas, 238, centro, Quitandinha/Pr, e requerido **JOSÉ RIBEIRO DE MOURA**, já qualificado, foi procedida a **PENHORA** sobre a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$677.961,22, tendo como depositário Carlos Schlichting. Funrejus isento, item 19, art. 3º inciso VII, b, da Lei nº 12.216-98. Documentos arquivados nesta Serventia. Emolumentos - 1.294,00 VRC = R\$ 249,66. Rio Negro, 17 de maio de 2019. Dou fe. Fernanda Balistieri da Natividade, , Oficial.

Rio Negro, 24 de maio de 2019

☒ Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
☐ Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas - Escrevente
☐ Roger Augusto Delasta - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Cláudia Ap. Marques Nassif Ribas - Escrevente
Roger Augusto Delasta - Escrevente

Custas
Emolumentos Isento
Funrejus.....R\$ 0,00
Selo.....R\$ 4,67

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº
Cs8da . TpTu3 . mpGau - FoJLh . KeLZ9
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE RIO NEGRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE RIO NEGRO - PROJUDI

Rua Lauro Porto Lopes, 35 - em frente ao Colégio Caetano - Centro - Rio Negro/PR - CEP: 83.880-000 - Fone: (47) 3642-4816 -

Celular: (47) 99677-0060 - E-mail: cabc@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000376-76.2004.8.16.0146

SENTENÇA

Trata-se de ação ressarcitória ajuizada pelo Município de Quitandinha em face de José Ribeiro de Moura, que se encontra em fase de cumprimento de sentença

Relatório dos autos (mov. 388.1), oportunidade em que foi determinada a intimação da parte exequente para que requeira eventual direito de preferência junto aos autos nº 0001695-44.2006.8.16.0038, e junte demonstrativo atualizado do débito.

Manifestação do Oficial de Justiça (mov. 392.1).

Ante o parcelamento firmado, a parte executada requereu a extinção do feito (mov. 397.1).

A parte exequente informou que houve o pagamento integral do débito, pleiteando a extinção do processo nos termos do art. 924, II, do CPC (mov. 403.1).

É o relatório. DECIDO.

Ante a satisfação do débito, julgo extinta a presente execução, com base no artigo 924, II, do CPC.

Eventuais custas processuais pendentes pela parte executada.

Publicada e registrada eletronicamente, intuem-se.

Transitada em julgado, realizem-se as diligências necessárias (inclusive para fins de levantamento de eventuais constrições judiciais/penhoras existentes) e, após, arquivem-se com observância das formalidades legais.

Intimações e diligências necessárias.



Rio Negro, 29 de novembro de 2021.

ALEXANDRO CESAR POSSENTI
Juiz de Direito

Município de Quitandinha

PROTOCOLO

Processo: 8415 / 2021

Requerente: JOSE RIBEIRO DE MOURA
Assunto: PEDIDOS DIVERSOS - Versão: 2
Abertura: 30/09/2021 às 17:10
Endereço: Rua Padre Francisco Starzybski
CPF: 078.958.109-44
CEP: 83840000

Número: 589

Telefone:

Celular:

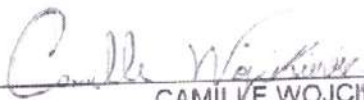
Dt. Nascimento: 22/04/1949

Descrição do Requerimento

REQUERENTE SOLICITA ADESAO AO SISTEMA REFIQ CONFORME DOCUMENTOS EM ANEXO.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Quitandinha, 30 de Setembro de 2021.



CAMILLE WOJCIKIEWICZ
Protocolista



JOSE RIBEIRO DE MOURA
Requerente

Senhor Secretário Municipal

Secretaria de Administração e Finanças

Quitandinha – Paraná

Assunto: Dação em pagamento ao Programa de Recuperação Fiscal de Quitandinha (REFIQ).

JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, portador da cédula de identidade nº 1.920.282/PR, inscrito no CPF sob nº 078.958.109-44, residente e domiciliado à Rua Padre Francisco Starzinski, 589, Centro, Município de Quitandinha, Estado do Paraná, CEP 83840-000, vem **EXPOR E REQUERER** o que segue:

I. EXPOSIÇÃO DOS MOTIVOS

O requerente vem através deste, em cumprimento a Lei Complementar nº 03, de 21 de julho de 2021, que institui o programa de recuperação fiscal de Quitandinha – REFIQ, aos cidadãos que possuem débitos tributários e não tributários de pessoas físicas ou jurídicas, vencidos até 31 de dezembro de 2020.

Incluindo impostos, contribuição de melhoria, contribuição de iluminação pública e taxas devidas pela prestação de serviços públicos entre outros como prevê a lei, solicitar adesão ao programa, conforme se denota pelas cópias que ora junta a presente, eis que possui débitos junto a prefeitura municipal desta cidade, conforme adiante segue:

- (1) Débitos de IPTU de imóvel urbano, com inscrição municipal nº 239, com endereço a Rua José de Sá Ribas, Vila Prado, com área total de 3.177 m2, relativos ao exercício de 1996 à 2020.
- (2) Débitos de IPTU de imóvel urbano, com inscrição municipal nº 469, com endereço a Avenida Eleutério Fernandes de Andrade, Centro, com área total de 747,50 m2, relativos ao exercício de 1996 à 2020.
- (3) Penhora na matrícula nº 5.476 do Registro de Imóveis de Rio Negro/PR, conforme auto de penhora registro R.9, protocolo 58.045 de 25/04/2019, do processo judicial nº 00000376-76.2004.8.16.0146, de Ação Ordinária, em que é requerente o próprio Município.

Os itens acima totalizam o importe de R\$886.954,34 (oitocentos e oitenta e seis mil novecentos e cinquenta e quatro reais e trinta e quatro centavos), conforme extratos individuais de contribuinte que seguem anexo.

Solicita ainda, que em razão do débito da contribuinte Maria de Lourdes R. de Moura, no CPF: 428.641.279-20, do imóvel urbano 281, com valor devido de 1.570,85 (um mil quinhentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos), que é minha mãe, já falecida, solicita também a quitação da referida dívida junto ao presente pedido, conforme extrato anexo.

II. DO PEDIDO

Considerando estar vigente a lei do Programa REFIQ, ainda dentro do prazo estabelecido na presente lei complementar sob nº 03 de 21 de julho de 2021, requer a dação em forma de pagamento dos débitos acima elencados, no percentual de 25% do bem imóvel constante na matrícula nº 5.476 do Registro de Imóveis de Rio Negro/PR, cuja cópia atualizada segue anexa.

Enfatiza ainda, que fora realizado avaliações técnicas mercadológicas, cujas cópias seguem anexa, que comprovam o valor real de mercado do bem imóvel, área nº 4, frente para a Rua Professor Basílio, s/n, bairro Vila Prado, nesta cidade, com área total de 10.844,00m2, considerando que as avaliações

demonstram o valor por metro quadrado, requer a dação de 2.721,00m² do bem imóvel descrito, em forma de pagamento.

Pede e espera deferimento.

Quitandinha, 30 de setembro de 2021



José Ribeiro de Moura



Município de Quitandinha - 2021 Simulação de Parcelamento

inscrição municipal

362 -1

nome

JOSE RIBEIRO DE MOURA

cpf

07895810944

rg

1920282

cbo

endereço

Rua Padre Francisco Starzybski, 589 - CENTRO

regra de parcelamento

parcelas	% entrada	% desconto principal	% desconto correção	% desconto juros	% desconto multa	% acréscimos mês (tx juros)
1	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00

parcelamento novo

nr. parcela	vencimento	principal	correção	juros	multa	tx juros	total parcela
1	06/10/2021	286.108,62	3.417,03	0,00	0,00	0,00	289.525,65
Total		286.108,62	3.417,03	0,00	0,00	0,00	289.525,65

Nos valores acima já estão descontados os créditos de pagamentos que possam ter sido efetuados.

dívidas parceladas

dividas parceladas

	descrição	exercício		principal	correção	juros	multa	devido	
PF - 8621	MULTAS D	1999	saldo (+):	68.082,40	0,00	680,82	1.361,65	70.124,87	
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			desconto (-):	0,00	0,00	680,82	1.361,65	2.042,47	
			total (=):	68.082,40	0,00	0,00	0,00	68.082,40	
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 239	ITU	2010	saldo (+):	939,72	265,03	331,48	24,06	1.560,29	
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			desconto (-):	0,00	0,00	331,48	24,06	355,54	
			total (=):	939,72	265,03	0,00	0,00	1.204,75	
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 469	ITU	*	2010	saldo (+):	207,01	58,38	73,02	5,27	343,68
				crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				desconto (-):	0,00	0,00	73,02	5,27	78,29
				total (=):	207,01	58,38	0,00	0,00	265,39
				Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	Expediente	2010	saldo (+):	2,76	0,83	0,99	0,12	4,70	
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			desconto (-):	0,00	0,00	0,99	0,12	1,11	
			total (=):	2,76	0,83	0,00	0,00	3,59	
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 469	Expediente	2010	saldo (+):	2,30	0,63	0,80	0,03	3,76	
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			desconto (-):	0,00	0,00	0,80	0,03	0,83	
			total (=):	2,30	0,63	0,00	0,00	2,93	
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 239	Expediente	2011	saldo (+):	2,61	0,71	0,92	0,12	4,36	
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			desconto (-):	0,00	0,00	0,92	0,12	1,04	
			total (=):	2,61	0,71	0,00	0,00	3,32	
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					

dividas parceladas

	descrição	exercício		principal	correção	juros	multa	devido
IU - 469	ITU	2011	saldo (+):	231,07	65,17	81,51	5,93	383,68
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	81,51	5,93	87,44
			total (=):	231,07	65,17	0,00	0,00	296,24
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	ITU	2011	saldo (+):	997,94	281,42	352,00	25,61	1.656,97
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	352,00	25,61	377,61
			total (=):	997,94	281,42	0,00	0,00	1.279,36
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	Expediente	2011	saldo (+):	2,15	0,59	0,75	0,00	3,49
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,75	0,00	0,75
			total (=):	2,15	0,59	0,00	0,00	2,74
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	Expediente	2012	saldo (+):	2,44	0,71	0,87	0,11	4,13
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,87	0,11	0,98
			total (=):	2,44	0,71	0,00	0,00	3,15
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	Expediente	2012	saldo (+):	1,99	0,59	0,72	0,00	3,30
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,72	0,00	0,72
			total (=):	1,99	0,59	0,00	0,00	2,58
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	ITU	2012	saldo (+):	873,17	246,23	308,01	22,38	1.449,79
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	308,01	22,38	330,39
			total (=):	873,17	246,23	0,00	0,00	1.119,40
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	ITU	2012	saldo (+):	202,18	57,04	71,32	5,15	335,69
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	71,32	5,15	76,47
			total (=):	202,18	57,04	0,00	0,00	259,22
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	ITU	2013	saldo (+):	942,98	265,98	332,61	24,18	1.565,75
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	332,61	24,18	356,79
			total (=):	942,98	265,98	0,00	0,00	1.208,96
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	Expediente	2013	saldo (+):	1,85	0,52	0,66	0,00	3,03
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,66	0,00	0,66
			total (=):	1,85	0,52	0,00	0,00	2,37
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	Expediente	2013	saldo (+):	2,17	0,59	0,77	0,00	3,53
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,77	0,00	0,77
			total (=):	2,17	0,59	0,00	0,00	2,76
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				

dívidas parceladas

	descrição	exercício		principal	correção	juros	multa	devido
IU - 469	ITU	2013	saldo (+):	218,28	61,55	76,99	5,62	362,44
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	76,99	5,62	82,61
			total (=):	218,28	61,55	0,00	0,00	279,83
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	Expediente	2016	saldo (+):	1,64	0,47	0,59	0,00	2,70
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,59	0,00	0,59
			total (=):	1,64	0,47	0,00	0,00	2,11
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	ITU	2016	saldo (+):	201,38	56,80	71,05	5,15	334,38
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	71,05	5,15	76,20
			total (=):	201,38	56,80	0,00	0,00	258,18
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	ITU	2016	saldo (+):	690,32	194,71	243,51	17,71	1.146,25
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	243,51	17,71	261,22
			total (=):	690,32	194,71	0,00	0,00	885,03
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	Expediente	2016	saldo (+):	1,37	0,36	0,48	0,00	2,21
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,48	0,00	0,48
			total (=):	1,37	0,36	0,00	0,00	1,73
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	ITU	2017	saldo (+):	1.407,55	396,96	496,52	36,14	2.337,17
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	496,52	36,14	532,66
			total (=):	1.407,55	396,96	0,00	0,00	1.804,51
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	ITU	2017	saldo (+):	493,01	139,05	173,89	12,68	818,63
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	173,89	12,68	186,57
			total (=):	493,01	139,05	0,00	0,00	632,06
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 239	Expediente	2017	saldo (+):	2,98	0,83	1,05	0,12	4,98
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	1,05	0,12	1,17
			total (=):	2,98	0,83	0,00	0,00	3,81
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	Expediente	2017	saldo (+):	2,98	0,83	1,05	0,12	4,98
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	1,05	0,12	1,17
			total (=):	2,98	0,83	0,00	0,00	3,81
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				
IU - 469	ITU	2018	saldo (+):	529,78	224,72	290,49	15,07	1.060,06
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	290,49	15,07	305,56
			total (=):	529,78	224,72	0,00	0,00	754,50
			Tratamento da dívida:	Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.				

dívidas parceladas

	descrição	exercício		principal	correção	juros	multa	devido
IU - 239	ITU	2018	saldo (+):	1.512,29	641,48	829,20	43,08	3.026,05
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	829,20	43,08	872,28
			total (=):	1.512,29	641,48	0,00	0,00	2.153,77
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 469	Expediente	2018	saldo (+):	3,11	1,34	1,71	0,07	6,23
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	1,71	0,07	1,78
			total (=):	3,11	1,34	0,00	0,00	4,45
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 239	Expediente	2018	saldo (+):	3,11	1,34	1,71	0,07	6,23
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	1,71	0,07	1,78
			total (=):	3,11	1,34	0,00	0,00	4,45
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 239	ITU	2019	saldo (+):	1.581,20	451,26	538,60	40,63	2.611,69
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	538,60	40,63	579,23
			total (=):	1.581,20	451,26	0,00	0,00	2.032,46
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
IU - 239	Expediente	2019	saldo (+):	3,25	0,91	1,11	0,06	5,33
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	1,11	0,06	1,17
			total (=):	3,25	0,91	0,00	0,00	4,16
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
PF - 8621	Correção	2021	saldo (+):	206.070,80	0,00	2.060,71	4.121,42	212.252,93
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	2.060,71	4.121,42	6.182,13
			total (=):	206.070,80	0,00	0,00	0,00	206.070,80
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
PF - 8621	EMOLUMEN	2021	saldo (+):	4,43	0,00	0,04	0,09	4,56
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	0,04	0,09	0,13
			total (=):	4,43	0,00	0,00	0,00	4,43
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					
PF - 8621	TX CEMIT	2021	saldo (+):	886,40	0,00	8,86	17,73	912,99
			crédito (-):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			reversão (+):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			desconto (-):	0,00	0,00	8,86	17,73	26,59
			total (=):	886,40	0,00	0,00	0,00	886,40
			Tratamento da dívida: Cancelar descontos concedidos das parcelas não pagas e retornar pra última confissão de dívida.					



Município de Quitandinha - 2021
Extrato Contribuinte

inscrição municipal
2015

indicação fiscal
01.00.002.0002.0021.002

quadra
0002

lote
0021

contribuinte

JOSE RIBEIRO DE MOURA - CPF: 078.958.109-44

endereço

RUA PROFESSOR BASILIO - VILA PRADO

telefone

distrito

01 SEDE

área terreno

10.884,00

quadra RI

área construída

00,00

lote RI

loteamento

Conversão

testada principal

85,00

quota terreno

5.442,00

valor venal

40.558,03

Resumo do valor total devido

	principal	correção	juros	multa	desconto	devido
Imóvel urbano - 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Não existem registros para exibir.

Crêrios de seleção:

Cadastro: Imóvel Urbano

Inscrição municipal: 2015

Exercícios: 1996 até 2021

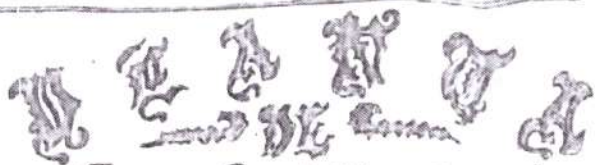
Consultar parcelas a vencer: Sim

Consultar parcelas pagas: Não

Consultar parcelas isentas/imunes: Não

STM 500.2066I

RODRIGO: 30/09/2021 16:51:24

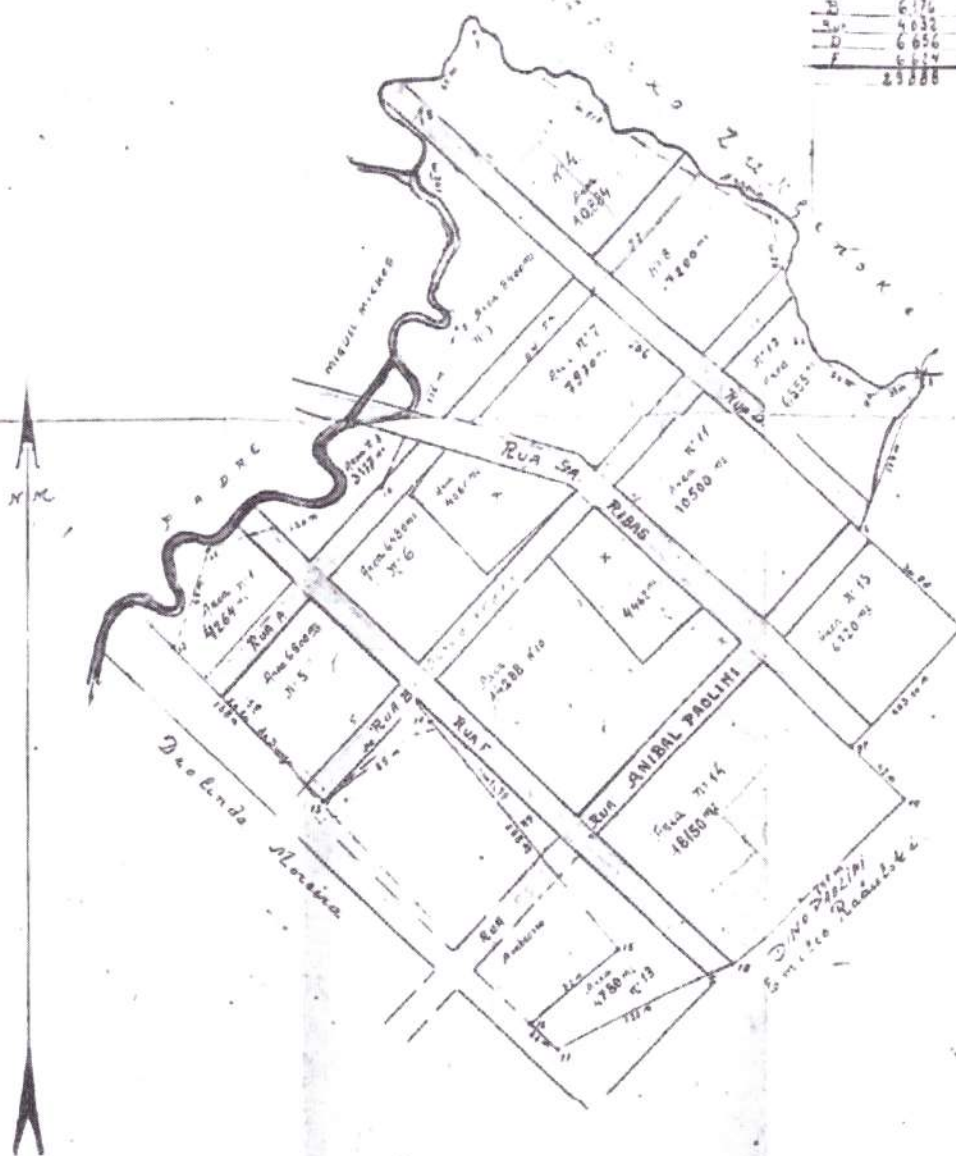


Terreno no Povoado Urbano da Cidade
Novo Branca Sede do Municipio de
Quindimbu

Projetante o Engenheiro Alberto W. Guzman
Escala 1:2.000

1	1.64	m
2	3.177	m
3	8.500	m
4	10.554	m
5	6.200	m
6	6.250	m
7	7.270	m
8	7.200	m
9	1.075	m
10	14.288	m
11	10.500	m
12	6.555	m
13	4.750	m
14	18.150	m
15	6.720	m
16	11.846	m

F. 1	
A	6.100
B	6.175
C	4.832
D	6.656
E	6.114
F	25.888



Projetado por Alberto W. Guzman
 Eng. Prof. 126 TO CREA 71 REG



CASSIANO RODRIGO DIVENSI ROLIM
PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIÁRIO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-PR F23.817
CNAI 23.853

Tel: (041) 9 8534-1725 (Vivo) / (041) 9 9198-7986 (Vivo-Whatsapp)
EMAIL: corretorcassianorolim@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

PRELIMINARES

OBJETIVO DO PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este Parecer tem o objetivo de determinar o valor do LOTE DE TERRENO URBANO nº 04 (quatro), da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da área de 10.884,00m² (dez mil oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados), com endereço apurado pelo Avaliador sendo no final da Rua Professor Basilio, S/N, Município de Quitandinha, Estado do Paraná. Matrícula nº. 05476, Comarca de Rio Negro, PR.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 05476 – Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negro – PR.

Área nº. 04, com a área de 10.844,00m², sito em Quitandinha-Pr., com as seguintes características: - Se fez início na Rua "D" segue P.P N 43° e pela rua "A" por 78,00 metros mais 10,00 metros de ordenada pela rua "A" até o arroio dos 78,00 metros. Estaca 1 N 55°30' 0, segue arroio abaixo cruzando este por várias vezes na confrontação com Aleixo Juklenski e se mediu 154,00 metros. Estação 2 S 36° 0 segue pelo arroio na mesma confrontação por 55,00 metros e chega na rua "D". Estação 3 S 47° E, segue pela rua "D" por 146,00 metros e chega onde chega e teve início com o total de 433,00 metros de perímetro.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO OBSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Na vistoria técnica atualmente o imóvel se encontra na Rua Professor Basilio, S/N, Município de Quitandinha, Estado do Paraná, de forma quadrangular, imóvel este sem arruamento, acesso de forma precária e dificultoso em conta da mata que encobre todo o loteamento.

VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 16/09/2021, as 14:00 horas sem a presença do requerente, dei início a vistoria, onde constatei que no imóvel não possui edificação, possui um arruamento de acesso de forma regular.



Constatei que o mesmo permanece uma parte em mata ciliar, com divisas em um arroio o que não inviabiliza possível construção no terreno, eis que, o mesmo se encontra em área urbano muito próxima do centro e em uma das vias de acesso principal do município.

PRESSUPOSTO / RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se o laudo como Parecer Técnico;

Utilizei o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

O universo da pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente por este Perito;

Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é da responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;

O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02, além das exigências impostas por leis federais, estaduais e municipais e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética.

O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contemplar para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais bem como consulta de anúncio na internet e na região.

Por tratar-se de determinação do valor do lote sem benfeitorias, foi utilizado o método **COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, onde emprega-se o referido método nas situações de anúncio de imóveis semelhantes ou assemelhados ao referido imóvel, no caso objeto da Perícia.



CASSIANO RODRIGO DIVENSI ROLIM
PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIÁRIO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-PR F23.817
CNAI 23.853

Tel: (041) 9 8534-1725 (Vivo) / (041) 9 9198-7986 (Vivo-Whatsapp)
EMAIL: corretorcassianorolim@gmail.com

O IMÓVEL FOI AVALIADO EM ANÚNCIOS DE LOTES SEMELHANTES DA SEGUINTE FORMA

HOMOGENEIZAÇÃO:

IMOBILIÁRIA OU CORRETOR	ÁREA	VALOR	VALOR M ²
Procópio Imóveis	990,00m ²	350.000,00	R\$ 353,53
Procópio Imóveis	907,79m ²	290.000,00	R\$ 319,45
Procópio Imóveis	215,00m ²	220.000,00	R\$ 1.023,25
Procópio Imóveis	1.049,00m ²	650.000,00	R\$ 619,63
Procópio Imóveis	360,00m ²	120.000,00	R\$ 333,33
Imob Andrade Lemos	455,91m ²	190.000,00	R\$ 416,74

FONTES DOS ANÚNCIOS:

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/centro/undefined/6938777>

4

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/centro/undefined/6942046>

2

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/vila-prado/undefined/33362078>

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/vila-prado/undefined/69420499>

<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/centro/undefined/6942046>

9

<https://andradelemos.com.br/imovel/terreno-central>

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$MA = \frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das 06 amostras}}{06} = \frac{R\$ 3.065,93}{06} = R\$ 510,98\text{m}^2$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA} \times MA$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 2.711,00\text{m}^2 \times 510,98 = R\$ 1.385.266,78$$



CASSIANO RODRIGO DIVENSI ROLIM
PERITO AVALIADOR JUDICIAL IMOBILIÁRIO

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-PR F23.817
CNAI 23.853

Tel: (041) 9 8534-1725 (Vivo) / (041) 9 9198-7986 (Vivo-Whatsapp)
EMAIL: corretorcassianorolim@gmail.com

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL DO METRO QUADRADO

$MF = MA = +20\% \text{ ou } -20\%$

$MF = 510,98 + 20\% = R\$ 613,17$

$MF = 510,98 - 20\% = R\$ 408,78$

Vd% = Valor da depreciação em porcentagem 50%

CONCLUSÃO

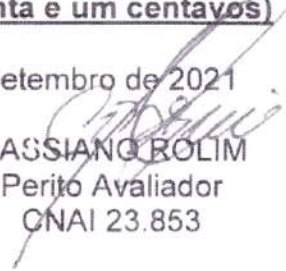
Considerando o imóvel estar sem o arruamento adequado e demais benfeitorias necessárias para uma edificação, bem como o uso literalmente do imóvel, atribuo 50% a menos no valor avaliado.

$R\$ 1.385.266,78 - 50\% = R\$ 692.633,39,00$ (seiscentos e noventa e dois mil seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

Valor avaliado final arredondado é de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Valor final do Metro Quadrado avaliado é de R\$ 254,51 (duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e um centavos)

Quitandinha, 16 de setembro de 2021


CASSIANO ROLIM
Perito Avaliador
CNAI 23.853

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Ballistieri da Natividade - Titular



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal nº 6015 de 31/12/1973 que a presente cópia reprográfica de Inteiro Teor de Matrícula número **5.476**, conforme imagem abaixo

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Rio Negro - Paraná

Matrícula
05476

Ficha
01

Rio Negro, 15 de Outubro de 1984.

Imóvel:- ÁREA Nº4, com a área de 10.884,00m², sito em Quitandinha-Pr., com as seguintes características:- Se fez início na rua "D" segue P.P. N 439 E pela rua "A" por 78,00metros mais 10,00metros de ordenada pela Rua "A" até o arroio dos 78,00metros. Estaca 1 N 55930 0, segue arroio abaixo cruzando este por várias vezes na confrontação com Aleixo Juklenski e se mediu 154,00metros. Estação 2 S 369 0 segue pelo arroio na mesma confrontação por 55,00metros e chega na rua "D". Estação 3 S 479 E, segue pela Rua "D" por 146,00metros e chega onde chega e teve início com o total de 433,00metros de perímetro.-

PROPRIETARIO:- GUSTAVO GUISSMANN, brasileiro, casado, carpinteiro, RG nr.1.235.189-Pr., e CPF nr.167.211.609-00, e s/m MARIA ROSA GUISSMANN, brasileira, do lar, filha de Joaquim Pinto da Silva e de Deolinda Moreira Gonçalves, residentes e domiciliados nesta cidade e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA, brasileiro, casado, lavrador, port. da Cart. de Ident. RG Nr.1.314.661-Pr., e CPF nr.170.243.409-69 e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, brasileira, do lar, residentes em Quitandinha-Pr..-

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro nº 0834, fls. 148, L93-F, da Comarca da Lapa-Pr..- Oficial

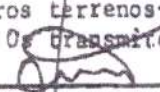
R.1/5476 - Rio Negro, 22 de Outubro de 1.984.- **TRANSMITENTES:**- GUSTAVO GUISSMANN e s/m MARIA ROSA GUISSMANN e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, todos acima qualificados.- **ADQUIRENTE:**- JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, brasileiro, casado, motorista, port. da Cart. de Ident. RG Nr.1.920.282-Pr., e CPF nr.447.573.499-53, casado sob o regime de comunhão de bens com BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, brasileira, residentes e domiciliados em Quitandinha-Pr..- **TÍTULO:**- Compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em data de 04 de junho de 1.982, no L925, fls.001, no Tabelionato do Município de Quitandinha, desta Comarca, pela Emp. Jurtda Designada Maria Marlene / Gonçalves Sowinski.- **VALOR:**- Cr\$21.500,00.- E o valor fiscal Cr\$900.000,00, juntamente com outros terrenos.- **O imposto Inter - Vivos** foi pago pelo Talão nº 2567295-1.- **OBS:**- O transmitente vende uma parte correspondente a 50% do terreno acima.- O Oficial

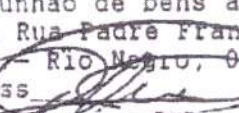
R.2/5476 - Rio Negro, 25 de Outubro de 1.984.- **TRANSMITENTES:**- GUSTAVO GUISSMANN e s/m MARIA ROSA GUISSMANN e ANTENOR MASSANEIRO BATISTA e s/m ALDINA MOREIRA BATISTA, todos acima qualificados.- **ADQUIRENTE:**- EVALDO JOSÉ SOWINSKI, brasileiro, casado, advogado, port. da Cart. de Ident. RG nr.338.343-Pr., e CPF nr. 133.212.509-34, casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA MARLENE GONÇALVES SOWINSKI, brasileira, serventuária da justiça, port. da Cart. de Ident. RG nr.431.583-Pr., residentes e domiciliados em Quitandinha-Pr..- **TÍTULO**

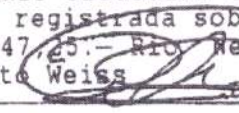
SEQUE NO VERSO

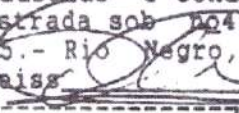
Certidão válida por 30 dias
Certidão Impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Ballistieri da Natividade - Titular
Cláudia Ao. Marques Nat. - Substituta
Roger Augusto Delesta - Substituta
Fernanda Kolbeck Fuchs - Substituta

Compra e venda.- FORMA DO TITULO:- Escritura pública lavrada em data de 03 de junho de 1.982, no L920, fls.197, no Tabelionato do Município de Quitandinha, desta Comarca, pelo Tabelião ad-hoc, Renato Wisniewski, conf. Portaria nº903/82, de 02.02.82.- VALOR:- Cr\$16.000,00.- E o valor fiscal Cr\$700.000,00, juntamente com outros terrenos- O imposto Inter Vivos foi pago pelo Talão nº.. 2567293-5.- OBS:- Os transmitentes venderam uma parte constante a 50% do terreno.- O Oficial .-

AV.3/5.476 - Protocolo nº28.202 de 01/10/2001.- RETIFICAÇÃO DO RG e CPF: Fica retificado o RG e CPF do casal adquirente do R.1, para: JOSÉ RIBEIRO DE MOURA, lavrador, (RG 1.920.282-PR, CPF. 078.958.109-44) e s/m BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, funcionária Pública, (RG 5.256.036-5-PR, CPF 972.616.109-68), brasileiros, casados sob o regime de Comunhão de bens antº a Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Francisco, s/nº, Quitandinha-PR.- C.60.00 VRC, R\$3,42.- Rio Negro, 01 de outubro de 2001.- Oficial (a) Romão Otto Weiss 

R.4/5.476 - Protocolo nº28.202 de 01/10/2001.- HIPOTECA:- Pela Cédula de Produto Rural nº1.101, de 22/09/2001, JOSÉ RIBEIRO DE MOURA e s/m BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, hipotecaram sua parte ideal constante do R.1, correspondente a 50% do imóvel a CEREAGRO LTDA, (CGC/MF.75.892.067/0001-87), com sede na Rod. BR-116, s/nº, KM. 05, Mafra-SC, para garantia da entrega de 271.661 kgs. de milho amarelo consumo a granel, safra 2001/2002, período de 01/04/2002 até 15/04/2002, com vencimento para 15/04/2002, cujas demais cláusulas e condições constam da respectiva cédula que foi registrada sob nº3919 do L23-Aux, d/ Cartório.- C.630.00 VRC, R\$47,25.- Rio Negro, 01 de outubro de 2001.- Oficial (a) Romão Otto Weiss 

R.5/5.476 - Protocolo nº29.759 de 31/03/2003.- HIPOTECA:- Pela Cédula de Produto Rural nº1.538 de 21/03/2003, JOSÉ RIBEIRO DE MOURA e s/m BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA, hipotecou sua parte ideal de 50% à CEREAGRO LTDA, (CNPJ.75.892.067/0001-87), com sede na Rod. BR-116, s/nº, KM.05, Mafra-SC, para garantia da entrega de 162.000,00 Kg de milho amarelo consumo à granel, equivalente a 2.700 sacas de 60 quilos cada de milho amarelo à granel, cujas demais cláusulas e condições constam da respectiva cédula que foi registrada sob nº4228, L23-Aux., d/ Cartório.- C.630.00 VRC, R\$66,15.- Rio Negro, 31 de Março de 2003.- Oficial (a) Romão Otto Weiss 

R.6/5.476 - Protocolo nº36.595 de 15/08/2008.- HERANÇA: Pela Escritura pública de inventário e partilha de 29/11/2007, (L°533-E, fls.085/099) e Escritura pública de aditamento de 23/05/2008,

segue na ficha 02

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Cláudia Ap. Marques Nassif Ribes - Substituta
Roger Augusto Delasta - Substituto
Verônica Kolhbeck Fuchs - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Ballstieri da Natividade - Titular



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - Comarca de Rio Negro - Paraná

Rua Exp. Adir Jorge, 380 - Centro - CEP 83880-000 - Rio Negro - PR

Rubrica

Matrícula
5.476

Ficha
002

Rio Negro, 15 de agosto de 2008.-

(L'554-E, fls. 110/121) do Cartório distrital do Pinheirinho, Curitiba-PR, dos bens deixados por falecimento de **EVALDO JOSÉ SOWINSKI**, verifica-se que a parte ideal correspondente a 50% do imóvel da presente matrícula, constante do R.2, avaliado em R\$20.000,00, foi atribuído ao herdeiro: **EROS SOWINSKI**, advogado, (RG 1.888.500-0-PR, CPF 578.193.869-91) e s/m **ANA PAULA MORI BRANCO SOWINSKI**, comerciante, (RG 4.279.661-1-PR, CPF 699.875.999-15), brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens post. a Lei 6515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 2579, 1ª Circ. Curitiba-PR, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Vieira Cavalcanti, 1311, Curitiba-PR. Foi apresentado o I.T.C.M.D. quitado pela Guia GR/PR 2007 1114 1012 7510, 2007 1114 1581 8414 e 2007 1114 1791 9820.- Cadastro Municipal N° 01.00.002.0002.0021.001.- FUNREJUS: Recolhido no ato da escritura, Lei 12.216/1998 - Artº 3º, VII, letra a.- Emitida a DOI na escritura.- C.4.312.00 VRC, R\$452,76.- Rio Negro, 15 de agosto de 2008.- Oficial Substa (a) Noemi Stafin Nadrowski

R.7 - 5.476 - Protocolo 54.479 de 03/07/2017. PERMUTA; TRANSMITENTES: EROS SOWINSKI e sua mulher ANA PAULA MORI BRANCO SOWINSKI, já qualificados, transferem, em permuta, parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, com área de 5.442,00m², adquirida através do R-6, aos ADQUIRENTES: CRISTIANE SOWINSKI FRANCO, empresária, com CI/RG nº 1.888.510-7 SSP/PR e CPF/MF nº 735.051.029-20 e seu esposo FERNANDO DEL CLARO FRANCO, engenheiro mecânico, com CI/RG nº 2.243.215-0 SSP/PR e CPF/MF nº 394.689.330-91, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei 6515/77, com pacto antenupcial registrado na 1ª Circunscrição de Curitiba/PR sob nº 826, residentes e domiciliados na Avenida Antônio Gil Veloso, 1598, Praia da Costa, Vila Velha/ES, representados por MARCO ANTÔNIO GONÇALVES, CPF/MF nº 449.571.659-04, qualificado na escritura. TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA lavrada no Livro nº 00064, às fls. 078/079, em 17/08/2016 e ESCRITURA PÚBLICA DE ADITAMENTO lavrada no Livro nº 00064, às fls. 167/168, em 21/11/2016, ambas do Serviço Distrital de Quitandinha/PR. DECLARAÇÃO: As partes declaram que a copropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6766/79 e Decreto Lei 58/37. PREÇO: R\$288.500,00 (duzentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais). Consta na escritura: 1) Certidão Negativa Municipal; 2) Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual; 3) Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos

segue no verso.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Ballstieri da Natividade - Titular
Claudio Ap. Marques Nasif Ritas - Substituto
Roger August Delasta - Substituto
Verenice Kolnbeck Fuchs - Escrevente

“Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude”

Federais e a Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União; 4) Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º grau da 9R; 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas pelo TST; 6) Certidão Negativa da Justiça Federal da 4R; 7) Certidão Negativa de feitos ajuizados, emitidas pelo 1º e 2º Distribuidor de Curitiba/PR e pelo Cartório Distribuidor desta cidade e Certidões conjuntas da Receita Federal; 8) Certidões Negativas de Ações Trabalhistas da 17R; 9) Certidões Negativas de Ações Reais e pessoais Reipersecutórias, expedida pela 1ª Circunscrição de Curitiba e pelo Registro Geral de Rio Negro. Demais certidões foram dispensadas pelas partes. GR - ITBI nº 361804 no valor de R\$5.773,11, quitada. Guia de recolhimento ao Funrejus-TJ/PR, guia nº 24000000001826195-0, no valor de R\$1.154,00 devidamente quitada e recolhida pelo Tabelionato. Certidão Negativa de Indisponibilidade de Bens: CPF: 478.193.869-91, Hash: e7b7.3b4a.0302.ecec.6e90.f4dc.c05b.78a6.0074.a3b5, e CPF: 699.875.999-15, Hash: 7ce8.53cc.b495.bfa5.1d0b.7089.9ef2.1127.420e.38a5. Demais condições do Título apresentado. Será emitida a DOI à Secretaria da Receita Federal. Emolumentos - 4.312,00 VRC = R\$ 784,78. Rio Negro, 31 de julho de 2017. Dou fé. Roger Augusto Delasta - Escrevente.

R.8 - Mat.5.476 - Protocolo 56.056 de 09/04/2018. PENHORA - Procede-se este Registro, nos termos do processo nº 0002665-25.2017.8.16.0146, de Carta Precatória Cível, em que são exequentes JONAS ALVES DA CRUZ, CPF nº 072.352.169-72, e ALAIDE JUSTINO DA CRUZ, CPF nº 700.493.279-68, ambos residentes e domiciliados na rua Escócia, 493, Fazenda Rio Grande-Pr, e executados BENEDITA DE JESUS MENDES DE MOURA e JOSÉ RIBEIRO DE MOURA JUNIOR, já qualificados, para constar que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta Matrícula encontra-se **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$254.049,66, tudo conforme Auto de Penhora, e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício, tendo como depositário Carlos Schlichting. Guia de Recolhimento ao FUNREJUS-TJ/PR isento, nos termos do item 10, inciso VII, b, da Lei nº 12.216/98 e Emolumentos isentos, nos termos do art. 98, §1º, IX, do CPC. Emolumentos Isento. Rio Negro, 07 de maio de 2018. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, Oficial.

R.9 - 5.476 - Protocolo 58.045 de 25/04/2019. PENHORA: Conforme Auto de Penhora e Depósito datado de 23/07/2014, processo nº00000376-76.2004.8.16.0146, de Ação Ordinária, em que é requerente **MUNICÍPIO DE QUITANDINHA/PR**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.002.674/0001-97, com sede na Rua José de Sá Ribas, 238, centro, Quitandinha/Pr, e requerido **JOSÉ RIBEIRO DE MOURA**, já qualificado, foi procedida a **PENHORA** sobre a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$677.961,22, tendo como depositário Carlos Schlichting. Funrejus isento, item 19, art. 3º inciso VII, b, da Lei nº 12.216/98. Documentos arquivados nesta Serventia. Emolumentos - 1.294,00 VRC = R\$ 249,66. Rio Negro, 17 de maio de 2019. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, Oficial.

AV.10 - 5.476 - Protocolo 59.534 de 27/01/2020. INDISPONIBILIDADE DE BENS: Procede-se esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE DE BENS decretada em segue na ficha 03..

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Cláudia Ap. Marques Naves Ribas - Substituta
Roger Augusto Delasta - Substituto
Verenina Kohlbeck Fuchs - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular



Livro Nº 2
REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Rio Negro - Paraná



Matrícula
5.476

Ficha
3

Rio Negro, 15 de outubro de 1984

nome de **CRISTIANE SOWINSKI FRANCO e FERNANDO DEL CLARO FRANCO**, já qualificados, proprietários de parte ideal correspondente a 50% do imóvel da presente matrícula, nos termos da ordem do TRF- TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA SEGUNDA REGIÃO, 5ª VARA FEDERAL DE VITÓRIA/ES, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 201908.3016.00916382-IA-160, processo nº 00303718820174025001, data:30/08/2019 e hora:16:48:31; Dou fé. Emolumentos e Funrejus art. 555 do Código de Normas e Ofício-Circular nº182/2018 ambos da CGJ/PR. Rio Negro, 28 de janeiro de 2020. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, Oficial.

Certifico que existe um documento protocolado sob o nº 62.918 em 19/08/2021 de Averbação de Ajuizamento de Ação, dou fé. Rio Negro, 14/09/2021.

Custas
Emolumentos...R\$30,20
Funrejus.....R\$9,50
Selo.....R\$5,25
Buscas.....R\$7,81
ISSQN.....R\$1,14
FADEP.....R\$1,90

FUNARPEN



SELO DIGITAL

1055L.a9Dfu.u9bh
K-00tzo.H17TF

<https://selo.funarpen.com.br>

Rio Negro, 14 de setembro de 2021

[] Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
[] Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas -
Substituta
[] Roger Augusto Delasta - Substituto
[x] Verence Kolhbeck Fuchs - Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO NEGRO - PR
Fernanda Balistieri da Natividade - Oficial
Claudia Ap. Marques Nassif Ribas - Substituta
Roger Augusto Delasta - Substituto
Verence Kolhbeck Fuchs - Escrevente

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0614

“Certidão válida por 30 dias”
“Certidão Impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude”



Município de Quitandinha - 2021
Extrato Contribuinte

Inscrição municipal
862-1

CNPJ
07895810944

Alvará
data validade alvará

Endereço
Rua Padre Francisco Starzybski, 589 - CENTRO

Telefone

Nome
JOSE RIBEIRO DE MOURA

RG
1920282

Cidade

R\$ 886.954,34

Resumo do valor total devido

	principal	correção	juros	multa	desconto	devido
Pessoa física - 8621	867.994,14	0,00	0,00	0,00	0,00	867.994,14

Resumo certidões execução fiscal

exercício	numero certidão	processo	situação execução
2005	0/2010	1	Em execução
2006	0/2010	1	Em execução
2007	0/2010	1	Em execução
2008	0/2010	1	Em execução
2009	0/2010	1	Em execução

Extrato - Exercícios: 1996 até 2021

Pessoa física 8621

1999 - RD - MULTAS DIVERSAS

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		68.082,40	0,00	0,00	68.082,40
Total			68.082,40	0,00	0,00	68.082,40

2021 - JUROS DE MORA

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		592.621,58	0,00	0,00	592.621,58
Total			592.621,58	0,00	0,00	592.621,58

2021 - CORREÇÃO INPC

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **UFM**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		206.070,80	0,00	0,00	206.070,80
Total			206.070,80	0,00	0,00	206.070,80

2021 - RD - TAXA DE CEMITERIO

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **REAL**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		886,40	0,00	0,00	886,40
Total			886,40	0,00	0,00	886,40

2021 - RD - EMOLUMENTO E CUSCTAS PROC

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **REAL**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		4,43	0,00	0,00	4,43
Total			4,43	0,00	0,00	4,43

2021 - RD - MULTA E JUROS TX CEMITERIO

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **REAL**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	30/09/2021		328,53	0,00	0,00	328,53

Extrato - Exercícios: 1996 até 2021

Total	328,53	0,00	0,00	328,53
-------	--------	------	------	--------

Crterios de seleção:

Cadastro: Pessoa física

Inscrição municipal: 8621

Exercícios: 1996 até 2021

Consultar parcelas a vencer: Sim

Consultar parcelas pagas: Não

Consultar parcelas isentas/imunes: Não

STM 500.20661

RODRIGO, 30/09/2021 15:09:50



Município de Quitandinha - 2021
Extrato Contribuinte

inscrição municipal 281
contribuinte Maria de Lourdes R de Moura - CPF: 428.641.279-20
endereço RUA ESTANISLAU SOCEK - VISTA ALEGRE
telefone
distrito 01 SEDE
área terreno 1.376,00
quadra RI
indicação fiscal 01.00.008.0001.0002.001
quadra 0901
lote 0002
loteamento Conversão
testada principal 32,00
quota terreno
valor venal 42.139,54

Resumo do valor total devido

	principal	correção	juros	multa	desconto	devido
Imóvel urbano - 281	666,35	327,05	557,64	19,81	0,00	1.570,85

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

Imóvel urbano 281

2016 - Imposto Predial e Territorial Urbano

Original (Índice de Lançamento: Moeda corrente, Índice de Correção: CORR DIVIDA ATIVA)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	10/05/2016		49,44	80,50	0,00	129,94
2	10/06/2016		49,38	79,63	0,00	129,01
3	11/07/2016		49,38	78,86	0,00	128,24
4	10/08/2016		49,38	78,08	0,00	127,46
5	12/09/2016		49,38	77,30	0,00	126,68
6	10/10/2016		49,38	76,52	0,00	125,90
Total			296,34	470,89	0,00	767,23

2017 - Imposto Predial e Territorial Urbano

Original (Índice de Lançamento: Moeda corrente, Índice de Correção: CORR DIVIDA ATIVA)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	10/05/2017		61,71	74,52	0,00	136,23
2	12/06/2017		61,66	73,58	0,00	135,24
3	10/07/2017		61,66	72,70	0,00	134,36
4	10/08/2017		61,66	71,81	0,00	133,47
5	11/09/2017		61,66	70,94	0,00	132,60
6	10/10/2017		61,66	70,06	0,00	131,72
Total			370,01	433,61	0,00	803,62

Critérios de seleção:

Cadastro: Imóvel urbano

Inscrição municipal: 281

Exercícios: 1996 até 2020

Consultar parcelas a vencer: Sim

Consultar parcelas pagas: Não

Consultar parcelas isentas/imunes: Não



Município de Quitandinha - 2021
Extrato Contribuinte

inscrição municipal	indicação fiscal	quadra	lote
469	01.00.003.0004.0004.001	0004	0004
contribuinte	JOSE RIBEIRO DE MOURA - CPF: 078.958.109-44		
endereço	AV ELEUTERIO FERNANDES DE ANDRADE - CENTRO		
telefone			
distrito		loteamento	
01 SEDE		Conversão	
área terreno	área construída	testada principal	valor venal
747,50	00,00	25,00	29.623,32
quadra RI	lote RI	quota terreno	
		747,50	

Resumo do valor total devido

	principal	correção	juros	multa	desconto	devido
Imóvel urbano - 469	2.098,46	667,57	824,40	55,09	0,00	3.645,52

Resumo certidões execução fiscal

exercício	número certidão	processo	situação execução
2005	0/2010	1	Em execução
2006	0/2010	1	Em execução
2007	0/2010	1	Em execução
2008	0/2010	1	Em execução
2009	0/2010	1	Em execução

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

Imóvel urbano 469

2010 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		17,44	12,58	0,00	30,02
3	01/03/2019		17,43	12,35	0,00	29,78
4	01/04/2019		17,43	12,13	0,00	29,56
5	02/05/2019		17,45	11,93	0,00	29,38
6	03/06/2019		17,44	11,69	0,00	29,13
7	01/07/2019		17,45	11,47	0,00	28,92
8	01/08/2019		17,44	11,25	0,00	28,69
9	02/09/2019		17,45	11,03	0,00	28,48
10	01/10/2019		17,45	10,81	0,00	28,26
11	01/11/2019		17,45	10,59	0,00	28,04
12	02/12/2019		17,44	10,34	0,00	27,78
13	02/01/2020		17,44	9,27	0,00	26,71
Total			209,31	135,44	0,00	344,75

2011 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		19,43	14,04	0,00	33,47
3	01/03/2019		19,44	13,80	0,00	33,24
4	01/04/2019		19,44	13,55	0,00	32,99
5	02/05/2019		19,44	13,30	0,00	32,74
6	03/06/2019		19,43	13,02	0,00	32,45
7	01/07/2019		19,43	12,77	0,00	32,20
8	01/08/2019		19,44	12,55	0,00	31,99
9	02/09/2019		19,43	12,27	0,00	31,70
10	01/10/2019		19,43	12,03	0,00	31,46
11	01/11/2019		19,43	11,77	0,00	31,20

Extrato - Exercícios: 1996 ate 2020

12	02/12/2019	19,44	11,55	0,00	30,99
13	02/01/2020	19,44	10,33	0,00	29,77
Total		233,22	150,98	0,00	384,20

2012 - Imposto Territorial Urbano - em Divida Ativa

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

historico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		17,00	12,29	0,00	29,29
3	01/03/2019		17,00	12,07	0,00	29,07
4	01/04/2019		17,01	11,85	0,00	28,86
5	02/05/2019		17,01	11,83	0,00	28,84
6	03/06/2019		17,01	11,41	0,00	28,42
7	01/07/2019		17,02	11,20	0,00	28,22
8	01/08/2019		17,02	10,98	0,00	28,00
9	02/09/2019		17,02	10,77	0,00	27,79
10	01/10/2019		17,02	10,54	0,00	27,56
11	01/11/2019		17,02	10,32	0,00	27,34
12	02/12/2019		17,02	10,11	0,00	27,13
13	02/01/2020		17,02	9,04	0,00	26,06
Total			204,17	132,21	0,00	336,38

2013 - Imposto Territorial Urbano - em Divida Ativa

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

historico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		18,35	13,26	0,00	31,61
3	01/03/2019		18,36	13,03	0,00	31,39
4	01/04/2019		18,35	12,78	0,00	31,13
5	02/05/2019		18,35	12,55	0,00	30,90
6	03/06/2019		18,34	12,30	0,00	30,64
7	01/07/2019		18,34	12,06	0,00	30,40
8	01/08/2019		18,34	11,83	0,00	30,17
9	02/09/2019		18,34	11,59	0,00	29,93
10	01/10/2019		18,34	11,36	0,00	29,70
11	01/11/2019		18,34	11,12	0,00	29,46
12	02/12/2019		18,34	10,88	0,00	29,22
13	02/01/2020		18,34	9,75	0,00	28,09
Total			220,13	142,51	0,00	362,64

2016 - Imposto Territorial Urbano

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

historico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		16,90	12,20	0,00	29,10
3	01/03/2019		16,90	11,99	0,00	28,89
4	01/04/2019		16,90	11,76	0,00	28,66
5	02/05/2019		16,90	11,55	0,00	28,45
6	03/06/2019		16,90	11,33	0,00	28,23
7	01/07/2019		16,90	11,12	0,00	28,02
8	01/08/2019		16,90	10,90	0,00	27,80
9	02/09/2019		16,89	10,68	0,00	27,57
10	01/10/2019		16,89	10,46	0,00	27,35
11	01/11/2019		16,89	10,24	0,00	27,13
12	02/12/2019		16,89	10,03	0,00	26,92
13	02/01/2020		16,89	8,98	0,00	25,87
Total			202,75	131,24	0,00	333,99

2017 - Imposto Territorial Urbano

Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

historico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		41,34	29,87	0,00	71,21
3	01/03/2019		41,32	29,32	0,00	70,64
4	01/04/2019		41,32	28,80	0,00	70,12
5	02/05/2019		41,32	28,26	0,00	69,58
6	03/06/2019		41,33	27,75	0,00	69,08

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

7	01/07/2019	41,33	27,21	0,00	68,54
8	01/08/2019	41,33	26,68	0,00	68,01
9	02/09/2019	41,34	26,15	0,00	67,49
10	01/10/2019	41,34	25,63	0,00	66,97
11	01/11/2019	41,34	25,09	0,00	66,43
12	02/12/2019	41,34	24,56	0,00	65,90
13	02/01/2020	41,34	21,96	0,00	63,30
Total		495,99	321,28	0,00	817,27

2018 - Imposto Territorial Urbano

Original (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DIVIDA ATIVA**)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	10/05/2018		88,89	92,16	0,00	181,05
2	11/06/2018		88,80	90,78	0,00	179,58
3	10/07/2018		88,80	89,51	0,00	178,31
4	10/08/2018		88,80	88,25	0,00	177,05
5	10/09/2018		88,80	86,98	0,00	175,78
6	10/10/2018		88,80	85,72	0,00	174,52
Total			532,89	533,40	0,00	1.066,29

Crêneos de seleção:

Cadastro: Imóvel urbano

Inscrição municipal: 469

Exercícios: 1996 até 2020

Consultar parcelas a vencer: Sim

Consultar parcelas pagas: Não

Consultar parcelas isentas/imunes: Não

STM 500.2066I

RODRIGO: 30/09/2021 15:12:25



Município de Quitandinha - 2021
Extrato Contribuinte

inscrição municipal
239

indicação fiscal
01.00.002.0001.0002.001

quadra
0001

lote
0002

contribuinte

JOSE RIBEIRO DE MOURA - CPF. 078.958.109-44

endereço

RUA JOSE DE SA RIBAS - VILA PRADO

telefone

distrito

01 SEDE

área terreno

3,177,00

quadra RI

área construída

00,00

lote RI

loteamento

Conversão

testada principal

36,00

quota terreno

1.588,50

valor venal

28.187,48

Resumo do valor total devido

	principal	correção	juros	multa	desconto	devido
Imóvel urbano - 239	8.966,13	2.749,46	3.364,70	234,39	0,00	15.314,68

Resumo certidões execução fiscal

exercício	numero certidão	processo	situação execução
2005	0/2010	1	Em execução
2006	0/2010	1	Em execução
2007	0/2010	1	Em execução
2008	0/2010	1	Em execução
2009	0/2010	1	Em execução

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

Imóvel urbano 239

2010 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

Parcelamento  (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		78,54	56,75	0,00	135,29
3	01/03/2019		78,53	55,73	0,00	134,26
4	01/04/2019		78,53	54,73	0,00	133,26
5	02/05/2019		78,53	53,72	0,00	132,25
6	03/06/2019		78,53	52,70	0,00	131,23
7	01/07/2019		78,54	51,70	0,00	130,24
8	01/08/2019		78,54	50,69	0,00	129,23
9	02/09/2019		78,54	49,68	0,00	128,22
10	01/10/2019		78,55	48,67	0,00	127,22
11	01/11/2019		78,55	47,66	0,00	126,21
12	02/12/2019		78,55	46,66	0,00	125,21
13	02/01/2020		78,55	41,74	0,00	120,29
Total			942,48	610,43	0,00	1.552,91

2011 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

Parcelamento  (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		83,37	60,23	0,00	143,60
3	01/03/2019		83,38	59,17	0,00	142,55
4	01/04/2019		83,38	58,09	0,00	141,47
5	02/05/2019		83,38	57,02	0,00	140,40
6	03/06/2019		83,38	55,95	0,00	139,33
7	01/07/2019		83,39	54,90	0,00	138,29
8	01/08/2019		83,39	53,82	0,00	137,21
9	02/09/2019		83,38	52,73	0,00	136,11
10	01/10/2019		83,38	51,66	0,00	135,04
11	01/11/2019		83,38	50,58	0,00	133,96

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

12	02/12/2019	83,37	49,52	0,00	132,89
13	02/01/2020	83,37	44,29	0,00	127,66
Total		1.000,55	647,96	0,00	1.648,51

2012 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

 Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		72,97	52,72	0,00	125,69
3	01/03/2019		72,97	51,79	0,00	124,76
4	01/04/2019		72,97	50,85	0,00	123,82
5	02/05/2019		72,98	49,92	0,00	122,90
6	03/06/2019		72,98	48,98	0,00	121,96
7	01/07/2019		72,96	48,02	0,00	120,98
8	01/08/2019		72,96	47,09	0,00	120,05
9	02/09/2019		72,96	46,14	0,00	119,10
10	01/10/2019		72,97	45,20	0,00	118,17
11	01/11/2019		72,97	44,27	0,00	117,24
12	02/12/2019		72,96	43,33	0,00	116,29
13	02/01/2020		72,96	38,75	0,00	111,71
Total			875,61	567,06	0,00	1.442,67

2013 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

 Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		78,76	56,89	0,00	135,65
3	01/03/2019		78,76	55,88	0,00	134,64
4	01/04/2019		78,76	54,87	0,00	133,63
5	02/05/2019		78,76	53,86	0,00	132,62
6	03/06/2019		78,76	52,84	0,00	131,60
7	01/07/2019		78,76	51,83	0,00	130,59
8	01/08/2019		78,76	50,82	0,00	129,58
9	02/09/2019		78,76	49,81	0,00	128,57
10	01/10/2019		78,77	48,80	0,00	127,57
11	01/11/2019		78,77	47,78	0,00	126,55
12	02/12/2019		78,77	46,77	0,00	125,54
13	02/01/2020		78,76	41,84	0,00	120,60
Total			945,15	611,99	0,00	1.557,14

2016 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

 Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		57,67	41,66	0,00	99,33
3	01/03/2019		57,67	40,92	0,00	98,59
4	01/04/2019		57,67	40,17	0,00	97,84
5	02/05/2019		57,66	39,44	0,00	97,10
6	03/06/2019		57,65	38,69	0,00	96,34
7	01/07/2019		57,67	37,96	0,00	95,63
8	01/08/2019		57,67	37,22	0,00	94,89
9	02/09/2019		57,67	36,47	0,00	94,14
10	01/10/2019		57,65	35,73	0,00	93,38
11	01/11/2019		57,65	34,99	0,00	92,64
12	02/12/2019		57,66	34,25	0,00	91,91
13	02/01/2020		57,67	30,63	0,00	88,30
Total			691,96	448,13	0,00	1.140,09

2017 - Imposto Territorial Urbano - em Dívida Ativa

 Parcelamento (Índice de Lançamento: **Moeda corrente**, Índice de Correção: **CORR DÍVIDA ATIVA**)

histórico do parcelamento

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
2	01/02/2019		117,54	84,93	0,00	202,47
3	01/03/2019		117,54	83,42	0,00	200,96
4	01/04/2019		117,55	81,91	0,00	199,46
5	02/05/2019		117,54	80,38	0,00	197,92
6	03/06/2019		117,54	78,87	0,00	196,41

Extrato - Exercícios: 1996 até 2020

7	01/07/2019	117,54	77,37	0,00	194,91
8	01/08/2019	117,54	75,85	0,00	193,39
9	02/09/2019	117,54	74,34	0,00	191,88
10	01/10/2019	117,55	72,85	0,00	190,40
11	01/11/2019	117,55	71,33	0,00	188,88
12	02/12/2019	117,55	69,82	0,00	187,37
13	02/01/2020	117,55	62,46	0,00	180,01
Total		1.410,53	913,53	0,00	2.324,06

2018 - Imposto Territorial Urbano

Original (Índice de Lançamento: Moeda corrente, Índice de Correção: CORP DIVIDA ATIVA)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	10/05/2018		252,65	281,90	0,00	514,55
2	11/06/2018		252,55	258,19	0,00	510,74
3	10/07/2018		252,55	254,59	0,00	507,14
4	10/08/2018		252,55	251,00	0,00	503,55
5	10/09/2018		252,55	247,40	0,00	499,95
6	10/10/2018		252,55	243,80	0,00	496,35
Total			1.515,40	1.518,88	0,00	3.032,28

2019 - Imposto Territorial Urbano

Original (Índice de Lançamento: Moeda corrente, Índice de Correção: CORR DIVIDA ATIVA)

parcela	vencimento	pagamento	principal	atualizações	pago	devido
1	10/05/2019		264,10	180,61	0,00	444,71
2	10/06/2019		264,07	177,18	0,00	441,25
3	10/07/2019		264,07	173,79	0,00	437,86
4	12/08/2019		264,07	170,39	0,00	434,46
5	10/09/2019		264,07	166,99	0,00	431,06
6	10/10/2019		264,07	163,61	0,00	427,68
Total			1.584,45	1.032,57	0,00	2.617,02

Crêditos de seleção:

Cadastro: Imóvel urbano

Inscrição municipal: 239

Exercícios: 1996 até 2020

Consultar parcelas a vencer: Sim

Consultar parcelas pagas: Não

Consultar parcelas isentas/imunes: Não

STM 500.2066I

RODRIGO 30/09/2021 15:11:27



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

DECISÃO

Ref.: Processo 8415/2021

Adesão ao Programa REFIQ e quitação

Pelo presente procedimento, o Sr. José Ribeiro de Moura, qualificado, requer, conforme lhe autoriza a Lei Complementar 03, de 21 de julho de 2021, que criou o Programa de Recuperação Fiscal de Quitandinha (REFIQ), a quitação de seus débitos junto à Fazenda Municipal por meio da dação em pagamento.

De acordo com o Departamento de Tributação, na data do pedido de adesão, em 30/09/2021, o montante total do débito resultava em R\$ 886.945,34 (oitocentos e oitenta e seis mil, novecentos e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), conforme extratos individuais expedidos pelo Departamento de Tributação.

Nos termos da Lei Complementar Municipal 03/2021, à quitação integral do débito mediante dação em pagamento por bem imóvel, incidem os incentivos previstos para o pagamento a vista.

Com a aplicação dos aludidos incentivos, o valor do débito, atualizado em 30/09/2021, totalizou: R\$ 289.525,65 (duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e cinco e cinco centavos).

Ao pagamento do débito, o requerente indicou a parte ideal de sua propriedade de 25% (vinte e cinco por cento), com 2.721 m², de bem imóvel com área total 10.844 m², área 04, frente para a Rua Professor Basílio, s/n, bairro Vila Prado, no Município de Quitandinha, registrado sob o nº 5476 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negro-PR.

O requerente apresenta dos Parecer Técnicos de Avaliação Mercadológica. No primeiro, firmada pelo Perito Avaliador Judicial Imobiliário Cassiano Rodrigo Divensi Rolim, R\$ 346.260,85 (trezentos e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

reais e oitenta e cinco centavos). No segundo, elaborado pelo Corretor de Imóveis Rogério Luiz de Castro, R\$ 299.816,07 (duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e dezesseis reais e sete centavos).

Na média, portanto, a avaliação do imóvel resulta em R\$ 323.038,46 (trezentos e vinte e três mil, trinta e oito reais e quarenta e seis centavos).

O valor de avaliação do imóvel, portanto, é superior ao valor do débito, o que atende ao requisito legislativo.

Recebido o pedido, encaminhei o feito à procuradoria jurídica do Município, na pessoa do Dr. Luiz Fernando Kemp, servidor efetivo, para Parecer.

Por meio do Parecer 590/2021, o Dr. Luiz Fernando Kemp, em síntese, entendeu presentes os requisitos estabelecidos na Lei Complementar 3/2021, *"recomendando o deferimento do pedido de inclusão do requerente no REFIQ 2021, mediante dação em pagamento de imóvel"*.

Diante disso, pelo que consta no feito, bom base nos argumentos acima indicados e na manifestação do departamento jurídico, com fundamento na Lei Complementar Municipal 3/2021, defiro o pedido de adesão ao REFIQ, na modalidade de pagamento à vista, mediante dação em pagamento.

Encaminhe-se o feito ao departamento de finanças para que proceda às baixas respectivas. Remeta-se, também, o feito ao departamento de patrimônio para a incorporação definitiva do imóvel dado em pagamento ao patrimônio do Município de Quitandinha e para que se realize os devidos registros.

Cumpra-se.

Quitandinha, em 06 de outubro de 2021.

Antonio Iargas

Secretário Municipal de Administração e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

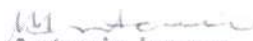
Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

DECISÃO

Pelo que tudo consta no presente procedimento, protocolo sob nº 8415/2021, datado de 30 de setembro de 2021, que se trata de pedido de adesão do Programa de Recuperação Fiscal de Quitandinha – REFIQ, em que é requerente o Sr. José Ribeiro de Moura, encaminho para parecer ao Departamento Jurídico.

Designo ainda, o procurador jurídico do Município do Dr. Luiz Fernando Kemp, para orientação técnica.

Quitandinha, 05 de outubro de 2021.


Antonio Iargas

Secretário Municipal de Administração e Finanças

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

CERTIDÃO NEGATIVA 1804/2021

Regularidade Fiscal de Pessoa Física

IMPORTANTE:

Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar débitos constatados posteriormente mesmo referente ao período compreendido nesta Certidão.

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO EXISTE DÉBITO TRIBUTÁRIO VENCIDO RELATIVO AO CONTRIBUINTE DESCRITO ABAIXO.

EMIÇÃO: 14/10/2021

VALIDADE: 13/12/2021

NOME: JOSE RIBEIRO DE MOURA

ENDEREÇO: Rua Padre Francisco Starzybski, 589 - CENTRO CEP: 83840000 Quitandinha - PR

CPF :

078.958.109-44

CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO:

9ZTMTX4J2QETC44XH5U92

Certidão emitida gratuitamente pela internet em 14/10/2021.

Qualquer rasura invalidará este documento.

Conferir autenticidade em www.quitandinha.pr.gov.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO:

Lote de terreno urbano nº 04 com área de 10.884,00 (Dez mil oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados) situado no bairro Vila Prado – Quitandinha – Paraná. Área frente para rua Professor Basílio, s/n referente a matrícula Nº 05.476 do Cartório de registro de imóvel de Rio Negrinho – Paraná.

FINALIDADE DO PARECER:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de avaliação judicial.

INTERESSADO: JOSÉ RIBEIRA DE MOURA CPF: 078.958.109-44

ROGÉRIO LUIZ DE CASTRO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº 15.293 - 8ª Região (Brasil)

CNAI Nº 35.667

Fone: 41-99819-1666

E-mail: rogeriocastro1966@gmail.com

Araucária, 21 de setembro de 2021

na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE:

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins avaliação judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, está localizado à Professor Basílio, s/n. bairro Vila Prado – Quitandinha – Paraná., e encontra-se registrado sob a matrícula de Nº 05.476 (Cartório de registro de imóvel de Rio Negrinho – Paraná), nos seguintes termos:

"A Area avaliada é um terreno urbano de 10.884,00 m² localizado na rua Professor Basílio, s/n. com as seguintes características: Faz início com a Rua professor Basílio (denominada rua D) segue P.P. n 43º e pela rua "A" por 78 metros. Estaca 1 N 55º30 O, segue arroio abaixo cruzando esta várias vezes com confrontação com Sr. Aleixo Juklenski e se mediu 154,00 metros. estação 2 S 36º O segue arroio na mesma confrontação por 55,00 metros e chega na rua "D" por 146,00 metros e chega aonde teve início com o total de 433,00 metros de perímetro.

LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **23/09/2021 as 10:00hrs.** Sem a presença do contratante. A vistoria do imóvel constatou que existe 4 casas de madeira e alguns lotes subdivididos, a primeira casa encontrasse a venda pelo valor de R\$ 100.000,00 e a última casa de 30 m² está a venda por R\$ 30.000,00. O terreno tem aproximadamente 50% de área limpa e os outros 50% de capoeira. Não existe infraestrutura dentro da área, a ligação de luz ainda é precária e compartilhada. A rua existente nessa área tem 90 metros de comprimento e é de saibro não existe rede elétrica nessa extensão é a divisa é com córrego. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo e pavimentação. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota. O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no **ANEXO 1.**

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo)

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade e cidades vizinhas onde tem mais concentração de imobiliárias em Mandirituba e Fazenda Rio Grande é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo. Todavia quitandinha tem seus diferenciais.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2: * **PREÇO TIPO "OFERTA"**

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	M²	PAVIMENTAÇÃO	RUA	BAIRRO	VALOR	M² TERRENO	FONE	NOME	QUALIFICAÇÃO
1	680,20	SAIBRO	Rua São de Agosto	CENTRO	R\$ 130.000,00	R\$ 191,12	41 987961621	JOSE CARLOS	CORRETOR
2	345,00	ASFALTO	Rua padre francisco sm	VILA PRADO	R\$ 260.000,00	R\$ 753,62	ok não informa	Vinicius Djalagnol	CORRETOR
3	2.705,04	ASFALTO	Rua José de Sá Ribas	CAMPINA	R\$ 220.000,00	R\$ 81,31	(41) 99628-8286	PROCOPIO IMOVEIS	IMOBILIARIA
4	1.049,00	ASFALTO	Av Fernandes de Andrade n 207C	CENTRO	R\$ 690.000,00	R\$ 657,77	(41) 99628-8286	PROCOPIO IMOVEIS	IMOBILIARIA
5	4.491,00	ASFALTO	Rua Anibal Paulini s/n	CENTRO	R\$ 1.787.000,00	R\$ 391,71	(41) 996180715	Thiago Lorença	CORRETOR
6	445,35	ASFALTO	Estrada da Campina	CAMPINA dos PRETOS	R\$ 35.000,00	R\$ 78,59	41 99990-5050	Ilg imóveis	IMOBILIARIA
7	22.000,00	ASFALTO	Estrada da Campina	CAMPINA dos PRETOS	R\$ 600.000,00	R\$ 27,27	41-995454895	TIXU2	IMOBILIARIA
8	462,00	ASFALTO	Av Fernandes de Andrade	CENTRO	R\$ 190.000,00	R\$ 411,26	(41) 98805-2171	Imneu Tyska	IMOBILIARIA

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados

Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 2.592,19 /m² 8 AMOSTRAS

Média Aritmética = R\$ 342,02 /m²

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 81,33 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 411,26 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	M ²	PAVIMENTAÇÃO	RUA	BAIRRO	VALOR	M ² TERRENO	FONE	NOME	QUALIFICAÇÃO
3	2.705,04	ASFALTO	Rua Jose de Sá Ribes	CAMPINA	R\$ 220.000,00	R\$ 81,33	(41) 99678-8286	PROCOPIO IMOVEIS	IMOBILIARIA
1	680,20	SAIBRO	Rua Seis de Agosto	CENTRO	R\$ 130.000,00	R\$ 191,12	41 987961621	JOSE CARLOS	CORRETOR
5	4.491,00	ASFALTO	Rua Anibal Paolini s/n	CENTRO	R\$ 1.757.000,00	R\$ 391,23	(41) 926188715	Thiago Lorença	CORRETOR
8	462,00	ASFALTO	Av Fernandes de Andrade	CENTRO	R\$ 190.000,00	R\$ 411,26	(41) 98805-2171	Irineu Tyska	IMOBILIARIA

Média Ponderada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação

Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada = R\$ 1.074,93 /M² 4

Média Ponderada = R\$ 268,73 /m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	M ²	PAVIMENTAÇÃO	RUA	BAIRRO	VALOR	M ² TERRENO	FONE	NOME	QUALIFICAÇÃO
1	680,20	SAIBRO	Rua Seis de Agosto	CENTRO	R\$ 130.000,00	R\$ 191,12	41 987961621	JOSE CARLOS	CORRETOR
8	462,00	ASFALTO	Av Fernandes de Andrade	CENTRO	R\$ 190.000,00	R\$ 411,26	(41) 98805-2171	Irineu Tyska	IMOBILIARIA

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = R\$ 472,56 2 AMOSTRAS

Média Homogeneizada = R\$ 118,14 /m²

Logó: Valor médio do m² = R\$ 118,14 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 10.884,00 x 118,14 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.258.835,76

Considerando que o imóvel avaliando é uma área urbana e sendo ela de copeira e mato o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,6327, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em 6,73%, ou seja, de R\$1.258.837,76 para R\$ 1.199.264,30 (um milhão cento e noventa e nove mil reais e duzentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos)

PORTANTO:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 599.632,15 (Quinhentos e noventa e nove mil seiscentos e trinta e dois reais e quinze centavos) correspondente a 50 % da área .

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.199.264,30 (Um milhão cento e noventa e nove mil e duzentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ R\$ 1.139.301,08 (Um milhão cento-e trinta e nove mil trezentos e um real e oitenta centavos) e o máximo de R\$ 1.259.227,51 (um milhão duzentos e cinquenta e nove mil duzentos e vinte e sete reais e cinquenta e um centavos)

Araucária 22 de setembro de 2021

ROGÉRIO LUIZ DE CASTRO

CORRETOR DE IMÓVEIS

Rod do xisto (BR 423) n 8190, Araucária – Paraná

CRECI nº 15.293 - 8ª Região (Brasil)

CNAI Nº 35.667

Fone: 41-99819-1666

E-mail: rogeriocastro1966@gmail.com

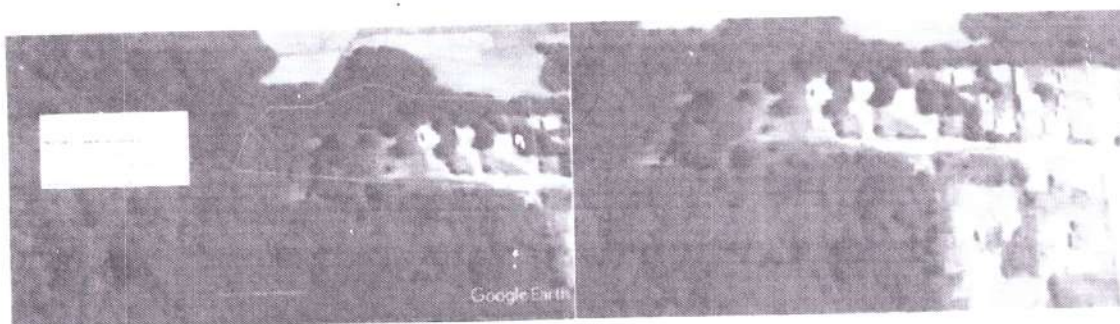


VISTORIA E IMAGEM DO LOCAL:

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

A vistoria do imóvel constou que existe 4 casas de madeira e alguns lotes subdivididos, O terreno tem aproximadamente 50% de área limpa e os outros 50% de capoeira. Não existe infraestrutura dentro da área, a ligação de luz ainda é precária e compartilhada.

1.1 - Situação e localização: Latitude: -25.870581° Longitude: -49.492649°



2 - Características da edificação: A vistoria do imóvel constou que existe 4 casas de madeira e alguns lotes subdivididos, a primeira casa encontrasse a venda pelo valor de R\$ 100.000,00 e a última casa de 30 m² está a venda por R\$ 30.000,00.

3 - Características do bairro: . A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo e pavimentação. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

4 - Preço (oferta): média de 65.000 lote de 360,00 m² 66.000,00.

5 - Fonte das informações: visita no local

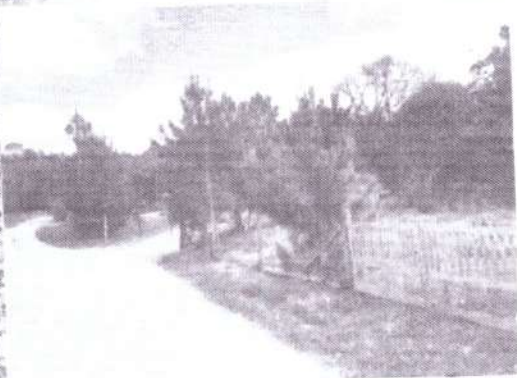
6 -Data da vistoria: 23/09/2021 10:00 HRS.

7 - Fotos do Local

4



8



9



10

ANEXO 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 680,20 m²

2 - Situação e localização: -25.870003° -49.496866°

3 - Características da edificação: sem benfeitorias

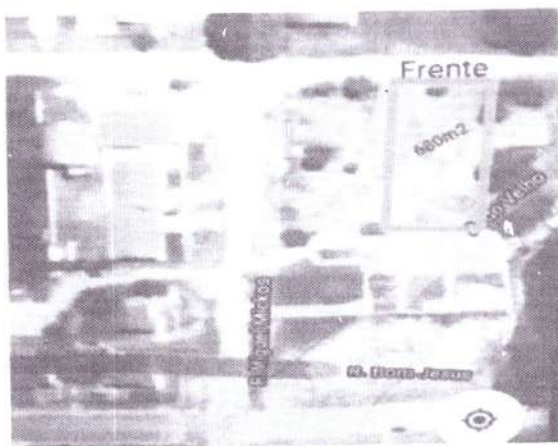
4 - Proprietário ou corretor: Corretor José Carlos Cel.: 041 98796-1621

5 - Preço (oferta): R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)

6 - Fonte das Informações: [https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-](https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/lote-terreno-urbano-quitandinha-parana-934363649)

[paranagua/terrenos/lote-terreno-urbano-quitandinha-parana-934363649](https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/lote-terreno-urbano-quitandinha-parana-934363649)

7 - Fotografias da amostra:



ANEXO 2

- 1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 345,00 m²
- 2 - Situação e localização: rua asfaltada
- 3 - Características da edificação: sem benfeitorias
- 4 - **Proprietário ou corretor:** Corretor Vinicius Dalagnol
- 5 - Preço (oferta): R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)
- 6 - Fonte das Informações: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-15-x-23-vila-prado-quitandinha-pr-927372532>

- 7 - Fotografias da amostra:



Logradouro



Logradouro

AMOSTRA 3

- 1 - **Identificação e caracterização do imóvel:** Terreno de 2.705,04 m²
- 2 - **Situação e localização:** Rua José de Sá Ribas, bairro Campina, Quitandinha-PR
- 3 - **Características da edificação:** sem benfeitorias
- 4 - **Proprietário ou corretor:** Procópio Imóveis CRECI: 18516 (41) 99628-8286
- 5 - **Preço (oferta):** R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)
- 6 - **Fonte das Informações:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-837094180>
- 7 - **Fotografias da amostra:**



AMOSTRA 4

- 1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 1.049,00 m²
- 2 - Situação e localização: Rua Fernandes de Andrade nº 2040, Quitandinha-PR
- 3 - Características da edificação: casa velha de madeira
- 4 - Proprietário ou corretor: Procópio Imóveis CRECI: 18516 (41) 99628-8286
- 5 - Preço (oferta): R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais)
- 6 - Fonte das informações:
<https://www.procopioimoveis55.com.br/comprar/pr/quitandinha/centro/undefined/6938777>
- 7 - Fotografias da amostra:



AMOSTRA 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 4.491,00 m²

2 - Situação e localização: Rua Aníbal Paolini s/n , Quitandinha-PR

3 - Características da edificação: sem benfeitorias

4 – Proprietário ou corretor: Thiago Lourenço

Código do anunciante: PRP-21MÁR14Cód. Imovelweb: 2954565684CRECI: J 04107

5 - Preço (oferta): R\$ 1.757.000,00 (Um Milhão setecentos e cinquenta e sete mil reais)

6 - Fonte das informações: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-area-no-municipio-de-quitandinha-com-mais-2954565684.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

7 - Fotografias da amostra:



AMOSTRA 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 445,35 m²

2 - Situação e localização: Rua dos Expedicionários, Campina dos Pretos

Quitandinha-PR

3 - Características da edificação: sem benfeitorias

4 – Proprietário ou corretor: IMOBILIARIA LIG IMÓVEIS - Hauer, Curitiba (41) 3276-8888 - 41 99990-5050

5 - Preço (oferta): R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)

6 - Fonte das informações: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-quitandinha-campina-dos-pretos-445m2-RS35000/id-4922770/>

7 - Fotografias da amostra:



AMOSTRA 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 22.000,00 m²

2 - Situação e localização: Estrada da Campina – Campina dos preto - Quitandinha-PR

3 - Características da edificação: sem benfeitorias

4 – Proprietário ou corretor: Tizux

5 - Preço (oferta): R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

6 - Fonte das informações: https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000008540006628847286187/thumb/1/1-6?serpUId=0.5499775454261632945170&pt=4&ot=1&l=quitandinha&did=73_default&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=83cafa68-ecc3-402b-b570-5833431d0af5

7 - Fotografias da amostra:



AMOSTRA 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel: Terreno de 462,00 m²

2 - Situação e localização: centro de quitandinha -PR

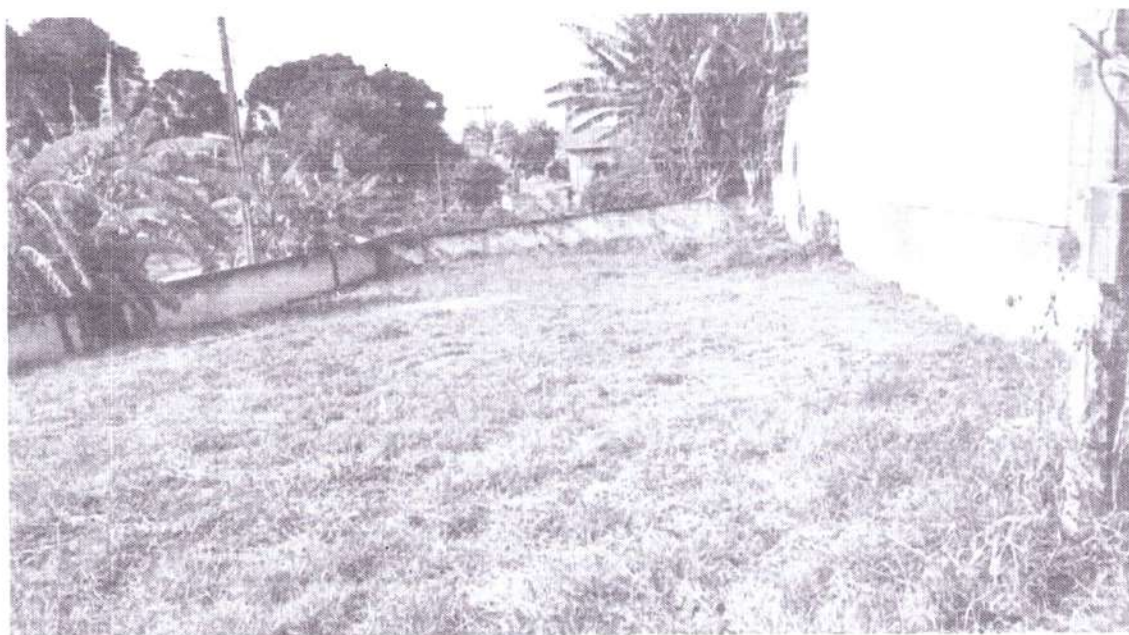
3 - Características da edificação: sem benfeitorias

4 – Proprietário ou corretor: Irineu Tyszka (41) 98805-2171

5 - Preço (oferta): R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais)

6 - Fonte das informações: <https://www.tskimoveis.com.br/imovel/terreno-de-462-m-centro-quitandinha-a-venda-por-190000/TE0032-TSK?from=sale>

7 - Fotografias da amostra:



IMÓVEL AVALIADO EM R\$ 599.632,15 (Quinhentos e noventa e nove mil seiscentos e trinta e dois reais e quinze centavos) correspondente a 50 % da área .

• **CURRICULUM DO AVALIADOR**

- **ROGÉRIO LUIZ DE CASTRO**
- **CORRETOR DE IMÓVEIS**
- **ROD DO XISTO (BR 423) N 8190, ARAUCÁRIA – PARANÁ**
- **CRECI N° 15.293 - 8ª REGIÃO (BRASIL)**
- **CNAI N° 35.667**
- **FONE: 41-99819-1666**
- **E-MAIL: ROGERIOCASTRO1966@GMAIL.COM**
- **CELO CNAI – COFECI**



ARAUCÁRIA, 29 DE SETEMBRO DE 2021



ROGERIO LUIZ DE CASTRO
CPF: 285.721.918-01



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Advogado do Município

Site: www.quitandinha.pr.gov.br

PARECER nº 590/2021

Processo nº. 8415/2021;

Assunto: Pedido de pagamento de débitos via REFIQ mediante entrega de bens imóveis

Esta Assessoria foi instada a se manifestar acerca de pedido formulado por José Ribeiro de Moura, na qual requer o pagamento dos débitos decorrentes de três imóveis de sua propriedade e do espólio de Maria de Lourdes R. de Moura, sua genitora.

Para tanto apresenta como dação em pagamento o percentual de 25% do imóvel constante da matrícula nº 5476 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro, parte da qual é legítimo proprietário, correspondendo à área de 2.721,00 m² na Rua Professor Basílio, Vila Prado.

Estes são os fatos.

Pois bem: O artigo 1º da Lei Complementar 03/2021 regulamenta quais débitos tributários (e não tributários) podem ser parcelados:

"Art. 1º Fica instituído o Programa de Recuperação Fiscal de Quitandinha, denominado "REFIQ", observado o disposto na Constituição Federal, Código Tributário Nacional e Código Tributário Municipal, nos termos desta Lei, destinado a promover a regularização dos créditos da Fazenda Pública Municipal, decorrentes de débitos tributários e não tributários de pessoas físicas ou jurídicas, vencidos até 31 de dezembro de 2020, relativos a impostos, contribuição de melhoria, contribuição de iluminação pública e taxas devidas pela prestação de serviços públicos ou decorrentes do exercício do poder de polícia, e outros créditos, constituídos ou não, inclusive multas decorrentes de infração à legislação municipal, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou ajuizar, com exigibilidade suspensa ou não, com parcelamento em curso ou não". (grifos nossos)

Já o parágrafo 4º do artigo 2º da mesma Lei afirma que, para ingressar no programa de recuperação fiscal o interessado deverá parcelar integralmente o débito existente:

"§ 4º Para ingresso no REFIQ, o optante deverá efetuar o parcelamento integral dos débitos, podendo contemplar, também, o saldo remanescente de parcelamentos em curso, sem prejuízo de outros benefícios então concedidos, bem como o valor de parcelamentos rescindidos anteriormente" (grifos nossos).

Como se extrai dos documentos anexos, a proposta abrange todo o débito em nome do requerente e, inclusive, do espólio de sua genitora, sem exceções.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Advogado do Município

Site: www.quitandinha.pr.gov.br

Quanto à forma de pagamento, a dação em pagamento está plenamente prevista na LC 03/2021:

Art. 5º Poderá ser utilizada a dação em pagamento em bens imóveis, localizados no Município de Quitandinha, enquadrando-se na hipótese prevista no inciso I do §1º do artigo 11º desta Lei.

§ 1º Cabe a Secretário de Administração e Finanças decidir, fundamentadamente, sobre a aceitação da dação em pagamento como forma de extinção de débitos tributários. Da decisão do Secretário, caberá recurso ao Prefeito Municipal no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 2º A dação em pagamento de bens imóveis deve abranger a totalidade do débito que se pretende liquidar, assegurando-se ao devedor a possibilidade de complementação em dinheiro de eventual diferença entre o valor da totalidade da dívida e o valor do bem ofertado.

§ 3º Somente será autorizada a dação em pagamento de bem imóvel:

I - cujo domínio pleno ou útil esteja regularmente inscrito em nome do devedor, junto ao Cartório de Registro Imobiliário Competente ou em nome de terceiro, interessado ou não, desde que acompanhado de instrumento público de assunção de dívida, sub-rogando-se o terceiro no respectivo crédito pago.

a) Sendo o devedor casado sob o regime de comunhão de bens, seja universal ou parcial, devera apresentar a respectiva outorga uxória.

II - que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus.

§ 4º Não poderão ser aceitos imóveis de difícil alienação, inservíveis, ou que não atendam aos critérios de utilidade e conveniência.

§ 5º A dação em pagamento dar-se-á pelo valor do laudo de avaliação do bem imóvel, por agente avaliador devidamente credenciado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), o qual prevalecera, inclusive, sobre o valor venal do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Quitandinha.

§ 6º Se o bem ofertado for avaliado em montante superior ao valor consolidado do débito inscrito em dívida ativa do Município que se objetiva extinguir, sua aceitação ficará condicionada a renúncia expressa, em escritura pública, por parte do devedor proprietário do imóvel, ao ressarcimento de qualquer diferença.

§ 7º O devedor arcará com os custos da avaliação do imóvel.

§ 8º O requerimento de dação em pagamento devera ser instruído com:



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Advogado do Município

Site: www.quitandinha.pr.gov.br

- *Certidão de Quitação de energia elétrica, de água e esgoto, despesas condominiais e demais encargos sobre o imóvel;*
- *Certidão, extraída há menos de 30 (trinta) dias, do Cartório do Registro de Imóveis competente, que demonstre a legítima propriedade e que ateste que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus; e*
- *Certidões cíveis, criminais e trabalhistas, federais e estaduais, do domicílio do devedor, bem como do local da situação do imóvel.*

§ 9º Atendidos os requisitos formais indicados neste artigo, assim como aos demais previsto para a adesão ao REFIQ, antes da aceitação da dação em pagamento como forma de pagamento a vista dos débitos junto ao Município de Quitandinha, será o feito submetido à apreciação pelo Departamento Jurídico do Município.

§ 10º Deferido o pedido, o devedor será intimado para:

- *apresentação do termo de renúncia expressa, referida no § 5º do art. 5º desta Lei, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da intimação, sob pena de cancelamento da aceitação da proposta; e*
- *complementação de eventual diferença, em parcela única, mediante pagamento em dinheiro, entre o valor da totalidade da dívida e o valor do bem ofertado.*

§ 11 A proposta de dação em pagamento de bem imóvel não surtirá qualquer efeito em relação aos débitos inscritos em dívida ativa antes de sua aceitação pelo Município.

§ 12 Indeferido o pedido de dação em pagamento, poderá o devedor, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, apresentar novo pedido de adesão ao REFIQ, indicando uma das modalidades previstas no §1º do art. 1º desta Lei.

Constata-se da documentação apresentada que o requerente é legítimo proprietário de 25% da área do imóvel constante da matrícula nº 5476 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro.

Constata-se, também, que, apesar de estar em condomínio, há a possibilidade de extinção de tal condomínio, visto que a área que está sendo entregue em dação é superior à área mínima para o quadro urbano do município (360m² – art. 9º da Lei 1.088/2020).

Contudo, quanto a questão da área estar em condomínio, a análise da conveniência e oportunidade de se extinguir tal condomínio está dentro do Poder Discricionário do Gestor, e neste tópico somente o Secretário Municipal de Administração e Finanças poderá avaliar se o recebimento do imóvel nestas condições é interessante para a Administração Pública.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Advogado do Município

Site: www.quitandinha.pr.gov.br

A avaliação do imóvel consta do processo, tendo tal avaliação sido feita por dois corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI, cumprindo a exigência do parágrafo 5º do artigo 5º.

Por fim, temos que analisar a existência de ônus sobre o imóvel em questão, conforme previsão do parágrafo 3º, alínea "a", item "II".

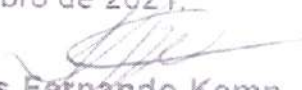
Como se extrai da matrícula do imóvel, a parte da área de propriedade do requerente (e que está sendo dada em dação) está penhorada em decorrência dos autos nº 376-76.2004.8.16.0146, em desfavor do requerente (Averbação R9).

Porém, tal penhora decorre de crédito do próprio ente público. A parte autora da ação acima citada é o próprio Município de Quitandinha, que está executando valores não tributários.

Desta forma, constata-se que, como o imóvel está sendo dado como pagamento da dívida que gerou a penhora, e não há registro de prejuízo a terceiros, é possível aceitar tal imóvel como pagamento, forte no artigo 356 do Código Civil¹.

Portanto, abstraindo-se dos detalhes técnicos alheios a sua área de atuação, e com a ressalva da análise da conveniência e oportunidade, S.M.J., esta Assessoria Jurídica entende ser possível o deferimento do pedido, recomendendo ao Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Administração e Finanças que defira o pedido de inclusão do requerente no REFIQ 2021, mediante dação em pagamento de imóvel.

Quitandinha, PR, 06 de outubro de 2021.


Luis Fernando Kemp
OAB/PR 33.107
Advogado

¹ Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.