



**COMPROVANTE DE ABERTURA**  
**Processo: N° 771/2024 Cód. Verificador: 25F37P5B**

**Requerente:** 47201 - VALDIR DUARTE PINTO  
**CPF/CNPJ:** 017.420.839-19  
**Endereço:** Rua TELMO OCTAVIO MULLER N° 605 **CEP:**85.615-000  
**Cidade:** Marmeleiro **Estado:**PR  
**Bairro:** CENTRO  
**Fone Res.:** Não Informado **Fone Cel.:** 3525-1160  
**E-mail:** Não Informado  
**Assunto:** SETOR DE LICITAÇÃO  
**Subassunto:** SOLICITAÇÕES DIVERSAS  
**Data de Abertura:** 07/05/2024 16:09  
**Previsão:** 06/06/2024

**Telefone Requerente**

Celular: (46) 99911-9314

**Documentos do Processo**

**Quantidade de Documentos:** 0 **Quantidade de Documentos Entregues:** 0

**Observação**

Interposição de recurso administrativo referente ao Chamamento Público n° 002/2023 - Processo Administrativo n° 122/2023.

\_\_\_\_\_  
**VALDIR DUARTE PINTO**

*Requerente*

\_\_\_\_\_  
**EVERTON LEANDRO CAMARGO MENDES**

*Funcionário(a)*

\_\_\_\_\_  
Recebido

**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeireiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)**AO****PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARMELEIRO – PARANÁ****AO****PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARMELEIRO - PARANÁ**

**VALDIR DUARTE PINTO**, brasileiro, inscrito no CPF nº 017.420.839-19 e sua esposa **SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, inscrita no CPF nº 994.864.319-49, ambos empresários, residentes e domiciliados na Rua Telmo Octávio Muller, nº 605, CEP nº 85.615-000, na cidade de Marmeireiro, Estado Paraná, vem, respeitosamente, dentro do prazo legal e nos termos dos itens 9.1, 9.3 e 9.4 do Edital de **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2023 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 122/2023 - LIC** e do inciso I do Art. 109, da Lei 8.666/93, apresentar

**RECURSO ADMINISTRATIVO**

Em face da decisão de desclassificação da nossa proposta, promovida pela Comissão Permanente de Licitação consignada na Ata da Sessão do dia 29 de abril de 2024, pelas razões de fato e de direito que passam a aduzir e ao final requerer.



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)**I – RESUMO DOS FATOS**

Conforme determina o item 7.3 do Edital de Chamamento Público nº 002/2023, foi constituída a Comissão de Trabalho, através da Portaria nº 7.250, de 31 de janeiro de 2024, cuja atribuição é emitir Parecer Técnico e acompanhar os demais procedimentos necessários à aquisição do terreno, objeto da referida licitação.

O Laudo de Avaliação do imóvel 02, de propriedade de VALDIR DUARTE PINTO E SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO, foi emitido em 6 de fevereiro de 2024, pela Comissão já referida. Na mesma data, foi avaliado o terreno denominado imóvel 01, dos concorrentes CLAIMAR FRANCISCON e SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON.

O Parecer Técnico, do dia 7 de fevereiro de 2024, contendo a conclusão da Comissão após a vistoria realizada no terreno, foi de que o imóvel 02 não atende alguns dos requisitos estabelecidos no item 7 do Edital de Chamamento Público nº 02/2023. Igual constatação foi feita para o imóvel 01.

Na data de 29 de abril de 2024, reuniu-se a Comissão Permanente de Licitação para deliberar sobre o Parecer Técnico e Laudo de Avaliação emitidos pela Comissão de Trabalho.

A CPL decidiu pela desclassificação da proposta dos proponentes VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO, pelas razões expostas no Parecer Técnico, quais sejam: ausência de infraestrutura básica; inclinações muito acentuadas; o imóvel foi considerado acima do valor de avaliação; o imóvel está parcialmente inserido na Zona de Proteção Ambiental (ZPA); o imóvel necessita de terraplanagem (com movimentações de solo, tanto como cortes, como com aterros).

Entretanto, conforme será demonstrado neste recurso administrativo, a desclassificação não merece prosperar visto que o imóvel atende sim todos os requisitos exigidos no Edital.

**II – DO DIREITO AO RECURSO**

O recurso encontra amparo legal, no Art. 109, inciso I alínea “b” da Lei 8.666/93 – Lei de Licitações, que assim diz:

**“Art. 109. Dos atos da Administração decorrentes da aplicação desta Lei cabem:  
I - recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de:  
a) julgamento das propostas;”**

Apesar de entendermos que os critérios utilizados pela Comissão Técnica, designada pela Portaria nº 7.250, de 31 de janeiro de 2024, deveriam estar previstos no Edital de Chamamento, vamos responder aos questionamentos e conclusões de ambas as Comissões.





**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)

Pois bem, passada a fase de impugnação, o Edital de Licitação faz Lei entre as partes, de modo que não pode ser descumprido nem pelos licitantes e nem pela Administração Municipal.

Sobre o princípio da vinculação ao instrumento convocatório, vejamos o que diz a doutrina:

“Tanto a finada lei 8.666/93, quanto a lei 14.133/21, consideradas normas gerais licitatórias, estabeleceram, expressamente, que o processo administrativo licitatório obedecerá, dentre outros princípios, ao da vinculação ao instrumento convocatório (ou ao Edital, na linguagem do normativo de 2021).” [...]

“... o instrumento convocatório é, verdadeiramente, lei interna, lei entre as partes envolvidas no certame etc.”

Disponível no link: <https://www.migalhas.com.br/depeso/404910/o-principio-da-vinculacao-do-instrumento-convocatorio-na-licitacao>

**II.1 DA LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA**

Na Ata do dia 29/04/2024, de julgamento dos Laudos de Avaliação e Parecer Técnico da Comissão de Trabalho antes referida, ficou consignado que **“ambos os imóveis ofertados apresentam a ausência de infraestrutura básica”**.

Em nenhum dispositivo do Edital de Chamamento nº 002/2024, ficou evidenciado o que é infraestrutura básica. Assim sendo, nossa proposta não pode desclassificada em razão disso. Apenas na Portaria nº 7.250/2024, houve sim a menção do que será considerado como infraestrutura básica.

O terreno que ora ofertamos possui acesso direto (mais de 177 metros lineares na testada do imóvel à BR-280), possui energia elétrica de Alta Tensão instalada sobre o imóvel e possui rede de abastecimento de água potável da SANEPAR que passa em frente ao terreno, ao longo da BR-280.

O próprio Edital de Chamamento deixa claro sobre a localização do imóvel, senão vejamos:

**2 – OBJETO DO CHAMAMENTO:**

2.1. O presente Chamamento Público tem por objeto o CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E/OU JURÍDICAS INTERESSADAS EM VENDER IMÓVEL LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE MARMELEIRO – PR, conforme exigências abaixo:

ITEM	QUANT.	DESCRIÇÃO
01	01	Terreno com área aproximada de 40.000m² a 55.000m², localizada no perímetro urbano do município de Marmeleiro – PR, preferencialmente, nas proximidades das Rodovias Federais BR 280, PR 280, PR 180.



Portanto, a nossa nota nesse critério é de 8 e não 2 como atribuída no Parecer Técnico, na página 288. Diferentemente da área proposta pelos nossos concorrentes, que está encravada e não possui acesso direto à BR-280.

**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

Desta forma, nossa proposta deve ser considerada válida e classificada pela Comissão de Licitação, no que se refere ao quesito infraestrutura.

A proposta dos concorrentes deve ser desclassificada pois não possui acesso à rodovia BR-280.

**II.2 PREÇO PROPOSTO POR METRO QUADRADO**

Outra conclusão da Comissão Técnica, equivocada a nosso ver, foi a de que: *“ambos os imóveis foram considerados acima do valor de avaliação”*.

Ocorre que a base de cálculo utilizada como referência de preços, pela Comissão Técnica, levou em consideração o valor fixado para chácaras urbanas contido na tabela de cálculo para cobrança do ITBI (vide tabela contida na página 341 do Laudo de Avaliação), que sabidamente não reflete os preços de mercado.

É de conhecimento público que ao realizarem compra e venda de imóveis, as pessoas declaram um valor muito abaixo do verdadeiramente negociado, com o objetivo de pagar menos imposto, não sendo plausível usá-la como parâmetro para aferir o valor de mercado do imóvel.

A esse propósito, de verificar o valor de mercado do terreno, providenciamos 3 avaliações elaboradas por Corretores de Imóveis idôneos, conhecidos e estabelecidos na cidade e região, que atestam que nossa proposta está sim, dentro dos parâmetros de mercado, a saber:

Nome do Corretor	Número do registro no CRECI	Valor por m <sup>2</sup> em Reais
Edson Ghettino	CRECI - F 11104 CNAI - 007051	80,00
Vanilton Soares da Silva	CRECI - F 23349 CNAI - 12655	86,00
Edson Luiz Padilha	CRECI - F 28971 CNAI - 020503	102,28*
<b>Valor médio de mercado .....</b>		<b>89,42</b>

**Obs: \*considerado o valor escrito por extenso na avaliação**

Com base nessa média, o valor de mercado do terreno que estamos ofertando é de: **R\$ 4.068.878,26 (quatro milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e oito reais e vinte e seis centavos)**.

Vale salientar que as avaliações mercadológicas trazem o valor de mercado, de julho de 2022. Mesmo assim, nosso valor proposto na licitação será mantido, sem acréscimos.

Em anexo segue cópia das 3 avaliações.

Considerando que nossa proposta foi de R\$ 3.999.713,70 (três milhões e novecentos e noventa e nove mil e setecentos e treze reais e setenta centavos), valor esse abaixo da média dos preços de mercado, deve ser considerada válida, classificada, pois o valor é condizente com as condições mercado.



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)**II.3 TOPOGRAFIA (DOMINANTE)**

Outra alegação para a desclassificação decorre da seguinte conclusão consignada no Parecer Técnico: ***“apresentam inclinações muito acentuadas (indicando o não aproveitamento destes espaços)”***

No que se refere a Topografia, o edital definiu no item 7.2 “b” que: ***“Topografia (no mínimo 70% (setenta por cento) da área ofertado com relevo com declividade menor ou igual a 20% (vinte por cento));”***, exigindo que o terreno possua 70% ou mais com relevo menor ou igual a 20%, para o seu melhor aproveitamento.

No entanto, a Comissão de Trabalho no Parecer Técnico (página 291), assim se manifesta sobre esse assunto:

**“no que diz respeito às inclinações, essa comissão utilizou-se das imagens e medidas com curvas de níveis, disponibilizadas no georreferenciamento (CTMGEO), para obter um resultado, todavia, o ideal seria proceder à execução de um levantamento topográfico para obter tais informações com um grau melhor de exatidão.”** grifo nosso.

Desta forma, além do nosso terreno atender ao critério objetivo fixado no Edital, pois possui mais de 70% da área com declividade abaixo dos 20% exigido, o julgamento deste quesito fica prejudicado pois o Parecer da Comissão Técnica não foi conclusivo. Assim pedimos a desconsideração do contido no Parecer e a consequente classificação da nossa proposta.

**II.4 NÍVEL DO TERRENO EM RELAÇÃO A RUA DE ACESSO PRINCIPAL**

O terreno que estamos ofertando possui cerca de 177 metros de testada, ou seja, com a frente virada para a rodovia BR-280 (antiga BR-373), conforme mapa a seguir:

Obs: O terreno está localizado à esquerda da foto.

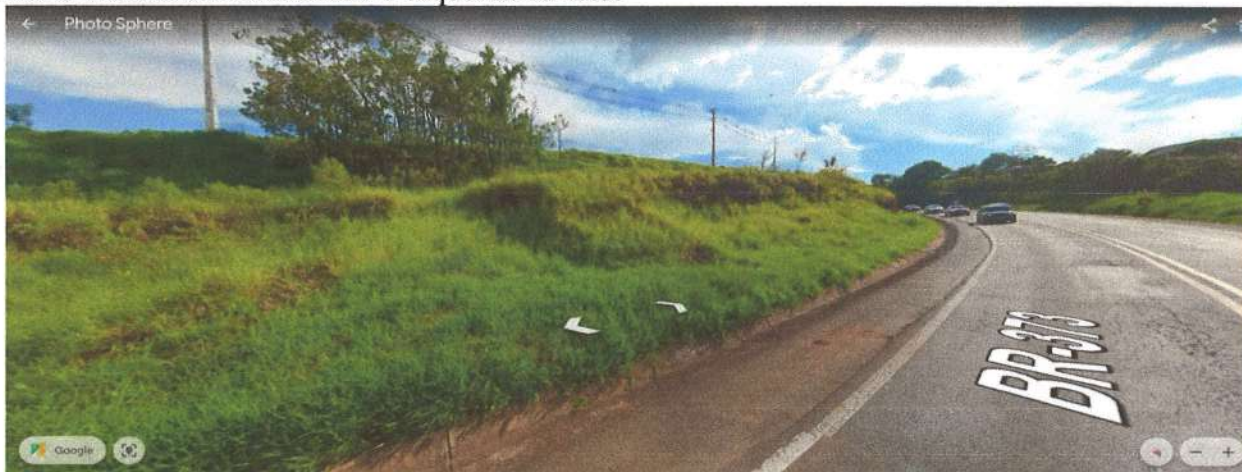


Foto extraída no dia 5/05/2024: <https://earth.google.com/web/@-26.16290564,-53.04504854,700.52020264a,0d,90y,195.49402742h,86.56023009t,0r/data=lhoKFktYdW9TNnJTOGNwLVFqTUIiZy0zcncQAjoDCgEw>



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

O nível do terreno em relação a rua de acesso principal, que entendemos ser a BR-280, é superior ao nível da rodovia. Nenhuma parte da frente/testada do terreno é inferior ao nível da BR-280

Nesse critério nossa nota deve ser 15 e não 0 como consta na página 289 do Parecer. Por outro lado, a nota do terreno ofertado pelos concorrentes deve ser 0 (zero), pois toda a área está bem abaixo do nível da rodovia BR-280 (antiga BR-373), conforme podemos observar no mapa a seguir:



Obs: O terreno dos concorrentes está localizado à direita da foto.

Foto extraída no dia 5/05/2024: <https://earth.google.com/web/@-26.1615779,-53.04069875,691.293396a,0d,60y,108.04075602h,79.11202362t,0r/data=!hoKFIE2UmtEN3BnVlx3M2F6ZDRuWDB0b3cQAjoDCgEw>

Apenas por essa imagem é fácil perceber que o terreno ofertado pelos concorrentes está em totalidade abaixo do nível da Rodovia BR-280, devendo receber nota Zero nesse critério.

Importante deixar bem claro, que o terreno ofertado pelos concorrentes, é inútil para os fins desejados pela Prefeitura, pois está 100% dentro da **ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**, além disso **não possui acesso à BR-280**, pois a área ofertada está “nos fundos” do terreno, não possuindo um acesso consolidado e condizente com as necessidades de instalação do Parque de Máquinas da Prefeitura e construção de barracões industriais. Por estas razões a proposta dos concorrentes deve ser mantida desclassificada.

**II.5 CONDIÇÕES DA RUA DE ACESSO (LOGRADOURO) AO TERRENO**

Somos forçados a mencionar mais um equívoco da Comissão Técnica quando avalia as condições da rua de acesso ao terreno.

Pois bem, como já demonstrado anteriormente, o imóvel que estamos ofertando possui mais de 177 metros de testada para a Rodovia BR-280 – essa rodovia, como é do conhecimento de todos é asfaltada em toda a sua extensão. Desta forma, nossa nota nesse critério deve ser 4 ou 5 e não 0 como está no Parecer.



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)

Por essa imagem extraída do Google Earth Pro, podemos observar que toda a frente do terreno é voltada para a BR-280, que é asfaltada:



Zero, é a nota que deve ser atribuída aos Concorrentes, pois a área ofertada por eles está encravada no imóvel original e não possui testada para a BR-280, logo não tem acesso asfaltado.

Dito isto, pedimos que a Comissão de Licitação proceda diligência no imóvel para verificação e a consequente classificação da nossa proposta e a manutenção da desclassificação da proposta concorrente.

**II.6 TESTADA DO TERRENO PARA APROVEITAMENTO**

Como anteriormente afirmado, nosso terreno possui uma testada de mais de 177 metros voltada para a BR-280. A nota nesse caso deve ser de 3 pontos e não 0 como está na página 290 do Parecer Técnico. Já a nota dos concorrentes é que deve ser 0 pontos, pois a área não possui testada com acesso à BR-280.

Assim sendo, pedimos que a CPL reconsidere sua decisão e classifique nossa proposta nesse critério, se valendo do seu poder de Autotutela e das diligências que entender necessárias. Por outro lado, deve ser mantida a decisão de desclassificação da proposta dos concorrentes pois sua nota é Zero neste critério.

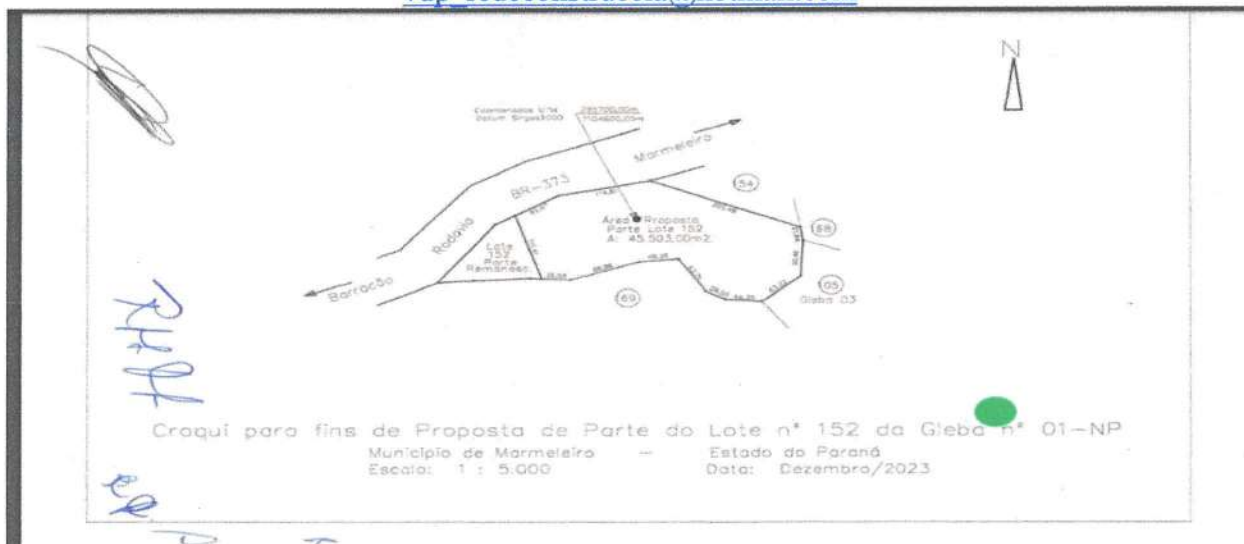
Veamos o mapa contido na página 31 da Sessão Pública – Parte 02, que demonstra que a área proposta possui sua testada voltada para a BR-280:



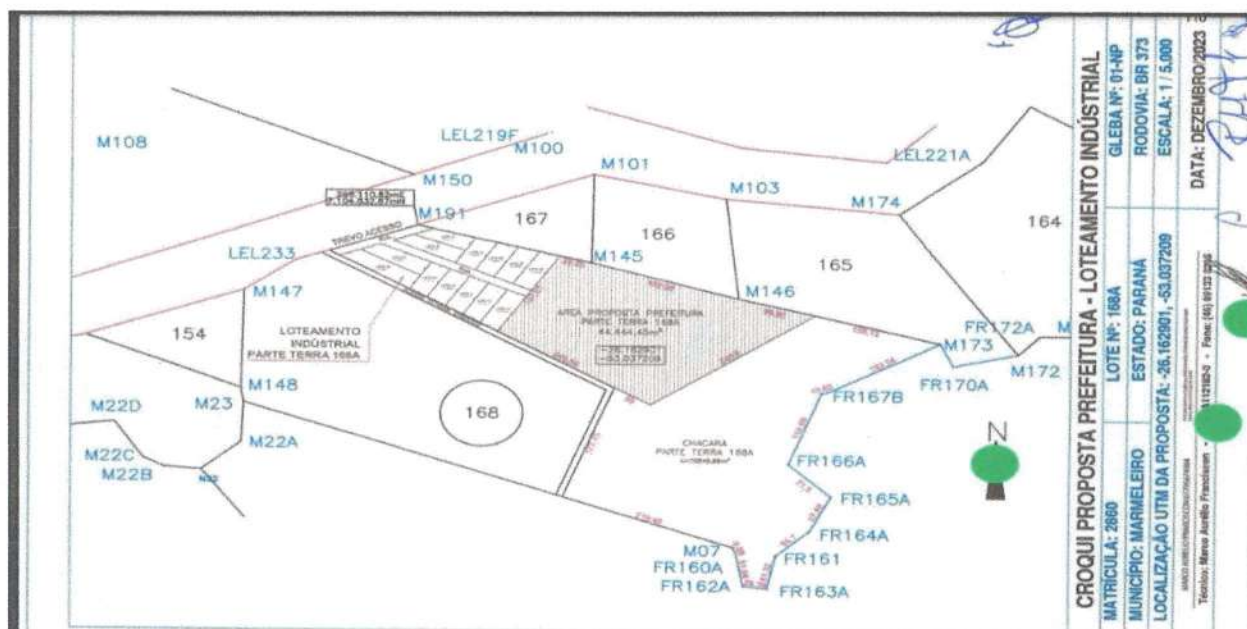
**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)

Em relação ao terreno dos concorrentes, podemos comprovar a afirmação, pela análise do mapa contido na página 27 da Sessão Pública - Parte 01, que este não possui testada voltada para a Rodovia BR-280, a seguir:



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

Se não for esse o entendimento das Comissões pedimos que o processo seja encaminhado à Autoridade Competente, para essa decida pela oportunidade e conveniência da compra do imóvel que deseja realizar.

Assim sendo, pedimos a classificação da proposta ofertada por VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO e a manutenção da desclassificação da proposta dos concorrentes CLAIMAR FRANCISCON e SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON, pois o terreno ofertado por eles não poderá ser utilizado para os propósitos do Município.

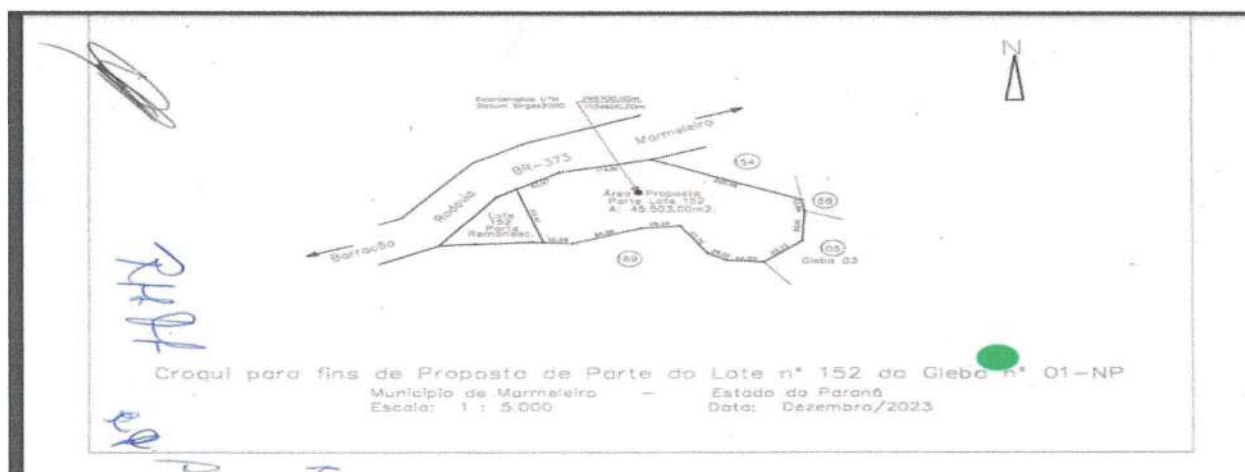
A Lei Complementar 011/2022, seus mapas e demais anexos referidos neste tópico, estão disponíveis em: [https://www.marmeleiro.pr.gov.br/arquivos/legislacao/271022\\_1666897928-lei\\_08%20LC%2011.2022%20Zoneamento,%20Uso%20e%20Ocupa%C3%A7%C3%A3o%20do%20Solo%20com%20maps.pdf](https://www.marmeleiro.pr.gov.br/arquivos/legislacao/271022_1666897928-lei_08%20LC%2011.2022%20Zoneamento,%20Uso%20e%20Ocupa%C3%A7%C3%A3o%20do%20Solo%20com%20maps.pdf)

Analisando a afirmação contida no Parecer Técnico e na Ata, sobre a localização dos imóveis, assim se manifestou a Comissão Técnica: **“ambos os imóveis estão parcialmente inseridos na Zona de Proteção Ambiental (ZPA)”**.

Nesse particular, o terreno que estamos vendendo ao Município de Marmeleiro oferece uma vantagem expressiva em relação ao imóvel concorrente, visto que está localizado em área urbana de Marmeleiro, fato este, que transfere ao Município a competência do licenciamento para uso e exploração do solo.

Sabemos que o Plano Diretor do Município, através da Lei Complementar Municipal nº 11, de 27 de outubro de 2022, estabeleceu o Zoneamento, o Uso e Ocupação do Solo do Município.

Vejamos o mapa da área ofertada por VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO:



Analisando a página 28 da referida Lei Complementar podemos observar os limites da **ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL** e verificar que nosso imóvel possui apenas uma pequena fração (menos de 5%) dentro da ZPA, cujo espaço é ocupado pela área de reserva.

*(Assinaturas manuscritas em azul)*







**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

Seguindo na análise da Comissão de Licitação, baseada no Parecer expedido pela Comissão Técnica, que consta da Ata do dia 29/04/2024, observamos essa afirmação: **“ambos os imóveis necessitariam de terraplanagem (com movimentações de solo, tanto como cortes, como com aterros)”**.

Nesse ponto, temos a dizer que o terreno está em suas condições originais, está sendo plena e satisfatoriamente utilizado para os fins a que se destina.

Não há no Edital dispositivo algum que trate da exigência da existência ou de execução de terraplanagem na área. Entendemos que se trata de um critério subjetivo utilizado pela Comissão Técnica e não pode ser levado em consideração pela Comissão Permanente de Licitação e/ou pela Autoridade Competente. Mesmo assim, podemos garantir que a execução de terraplanagem pela Prefeitura será muito facilitada pois a declividade do terreno é insignificante e que os aterros necessários podem ser feitos com a terra oriunda dos cortes que forem realizados.

Em seguida, *“in fine”*, a Comissão Permanente de Licitação faz referência ao Ofício nº 005/2004, expedido pelo Departamento de Administração e Planejamento, que diz: **“...em que expõe a necessidade da contratação, discorre sobre a avaliação dos preços, da avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação, bem como a carência de infraestruturas, localização parcial em Zona de Proteção Ambiental.”**

Analisando o contido no Ofício nº 005/2024, podemos observar que a Diretora do Departamento que subscreve referido documento, esclarece a dúvida relacionada ao valor de mercado do terreno que estamos propondo.

Vejamos o que diz este trecho do Ofício:



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

**“Observa-se, ainda, que os imóveis avaliados tiveram avaliação com preços inferiores aos apresentados pelos proponentes, o que entendo ocorrer em razão da utilização do valor de mercado e da planta genérica de valores, gerando uma média de valor, certamente acarretando na redução de seus preços.” grifo nosso.**

Tem razão a Diretora do Departamento de Administração e Planejamento, em sua análise, pois a Planta Genérica de Valores do Município – base cálculo do IPTU, não é parâmetro de preços de mercado dos imóveis. O valor por metro quadrado de terreno urbano, fixado pela Planta Genérica da Prefeitura de Marmeleiro é muito abaixo das negociações de compra e venda que ocorrem no dia-a-dia.

Esse é um problema da grande maioria dos Municípios de Paraná, que se utiliza de uma tabela com valores defasados em comparação com o mercado atual.

Desta forma, a conclusão da Comissão Técnica, corroborada e mantida pela Comissão de Licitação deve ser revista a fim de corrigir essa falha e consequentemente manter nossa proposta apta a seguir no certame, pois o valor de mercado antes demonstrado pelas avaliações contidas no item II.2 PREÇO PROPOSTO POR METRO QUADRADO, é de **R\$ 4.068.878,26 (quatro milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e oito reais e vinte e seis centavos)** e o nosso valor proposto é de **R\$ 3.999.713,70** (três milhões e novecentos e noventa e nove mil e setecentos e treze reais e setenta centavos).

É nosso dever salientar que o imóvel ofertado por **VALDIR DUARTE PINTO** e **SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, ora recorrentes, está inserido no perímetro urbano de Marmeleiro conforme se comprova pelo Mapa contido na página 6 da Lei Complementar nº 010/2022 – Lei do Perímetro Urbano de Marmeleiro, disponível no site: [https://www.marmeleiro.pr.gov.br/arquivos/legislacao/271022\\_1666897868-lei\\_07%20LC%2010.2022%20Per%C3%ADmetro%20Urbano%20com%20mapas.pdf](https://www.marmeleiro.pr.gov.br/arquivos/legislacao/271022_1666897868-lei_07%20LC%2010.2022%20Per%C3%ADmetro%20Urbano%20com%20mapas.pdf)

Também na cópia da matrícula do imóvel ofertado pelos recorrentes, localizada às fls 140 da Sessão Pública – parte 02, é possível confirmar que houve o cancelamento do INCRA do terreno, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Marmeleiro no ano de 2017, conforme averbação nº Av-04-M-3.804.

Porque trazemos esse assunto novamente à baila? para ficar registrado que nosso imóvel está na área urbana de Marmeleiro, ao contrário da área ofertada pelos concorrentes, que ainda possui registro no INCRA, contrariando exigência editalícia.

Pelas razões expostas, a Comissão Permanente de Licitação deve rever sua decisão e declarar a **CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DOS RECORRENTES VALDIR DUARTE PINTO** e **SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, e por outro, lado manter a **DECLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA FORMULADA** pelos proponentes **CLAIMAR FRANCISCON** e **SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON**, posto que o imóvel ofertado por eles não atende as condições previstas no Edital de Chamamento nº 002/2023 e nem cumpre os critérios determinados na Portaria nº 7.250, de 31 de janeiro de 2024.

Tanto a Comissão de Licitação, como a Autoridade Superior, pode se valer do disposto no Art. 43, § 3º da Lei de Licitações que assim diz:



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)**“Art. 43. A licitação será processada e julgada com observância dos seguintes procedimentos:****§ 3º É facultada à Comissão ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta.”**

Essa providência é de grande valia pois pode elucidar as questões levantadas pela Comissão Técnica e as afirmações que fizemos neste Recurso.

**Temos convicção que nossa proposta é a mais vantajosa para a Administração Municipal de Marmeleiro, pois além de ser a de menor preço, o imóvel ofertado atende aos interesses do Município que é a mudança da GARAGEM PARA AS MÁQUINAS DO SETOR RODOVIÁRIO e a CONSTRUÇÃO DE BARRACÕES INDUSTRIAIS, para o fomento à geração de emprego e renda.**

**Além disso, o terreno onde atualmente funciona a GARAGEM, fica liberado para o Poder Executivo utilizar na construção de qualquer obra importante para a comunidade de Marmeleiro, como Escola, Posto de Saúde, Módulo Esportivo, etc.**

A Comissão Permanente de Licitação tem a Faculdade de reconsiderar a decisão contida na Ata da Sessão do dia 29/04//2024, mas se esse não for o entendimento, o processo deve ser encaminhado ao Prefeito para decisão final consoante ao disposto no § 4º do Art. 109 da Lei 8.666/1993, que assim diz:

**“Art. 109. Dos atos da Administração decorrentes da aplicação desta Lei cabem:****§ 4º O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado, devendo, neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso, sob pena de responsabilidade.”**

Tanto os Atos praticados pela Comissão Técnica como os da Comissão de Licitação não vinculam o Gestor, que tem o Poder Discricionário para resolver a questão, sempre, é obvio, que a decisão do Prefeito deve levar consideração os critérios de oportunidade e conveniência, ou seja, deverá responder positivamente pelos menos as seguintes questões:

- a) O imóvel é necessário para a Administração?
- b) O imóvel terá uma destinação útil?
- c) O imóvel possui as principais características necessárias à finalidade pretendida pela Administração?



**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)

- d) A aquisição atende a pelo menos um dos pressupostos de utilidade pública ou necessidade pública ou interesse social?
- e) O valor a ser pago é condizente com os preços de mercado?
- f) É o momento certo para a aquisição do terreno?

Quanto ao Poder Discricionário que só o Prefeito possui no âmbito do Poder Executivo é definido pela doutrina como:

“Discricionariiedade é a liberdade de ação administrativa, dentro dos limites permitidos em lei, ou seja, a lei deixa certa margem de liberdade de decisão diante do caso concreto, de tal modo que a autoridade poderá optar por uma dentre várias soluções possíveis, todas, porém, válidas perante o direito.

É, portanto, um poder que o direito concede à Administração, de modo explícito ou implícito, para a prática de atos administrativos, com a liberdade na escolha segundo os critérios de conveniência, oportunidade e justiça, próprios da autoridade, observando sempre os limites estabelecidos em lei, pois estes critérios não estão definidos em lei. Grifo nosso.

Disponível

em:

<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2635/Poder-discricionario-da-Administracao-Publica>

Assim sendo, o Prefeito tem autoridade para decidir sobre a compra do imóvel, pois ele foi eleito para defender os interesses da coletividade.

Restou demonstrado que a decisão de manter a **DESCCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DOS CONCORRENTES CLAIMAR FRANCISCON e SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON**, e reconsiderar e decidir para **CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, e conseqüentemente, devendo ser é a única proposta que deve prosperar no certame, pois o imóvel ofertado é o único capaz de atender os interesses da Administração Municipal.

**III – DOS PEDIDOS**

Diante de todo o exposto requer:

- 1) O recebimento, conhecimento e provimento do presente Recurso, pela Douta Comissão de Licitação, Comissão Técnica e Autoridade Superior, posto que tempestivo, para julgá-lo totalmente procedente, dando, assim, continuidade ao procedimento licitatório de Chamamento Público nº 002/2023, com a permanência da proposta ofertada pelos proponentes **VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**.
- 2) Que a proposta ofertada pelos recorrentes seja considerada classificada, pois o terreno ofertado possui acesso direto, ou seja tem mais de 177 metros lineares na testada de frente para a BR-280; possui energia elétrica de Alta Tensão instalada sobre o imóvel e possui rede de abastecimento de água potável da SANEPAR que passa em frente ao terreno, ao longo da BR-280.

**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruercia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruercia@hotmail.com)

- 3) Que o valor da nossa proposta de **R\$ 3.999.713,70 (três milhões e novecentos e noventa e nove mil e setecentos e treze reais e setenta centavos)**, seja declarado classificado e vencedor do certame, pois está abaixo da média dos preços de mercado e ficou classificada em 1º lugar no certame, conforme segue:

Proposta de	Valores propostos (R\$)	Metragem da área ofertada (m <sup>2</sup> )	Preço por m <sup>2</sup> (R\$)
Valdir Duarte Pinto e Sonia Mara Borges Duarte Pinto	3.999.713,70	45.503,00	87,90
Claimar Franciscan e Sandra Mara da Rocha Franciscan	3.999.556,05	44.444,45	89,99

- 4) Que seja revista a decisão que alega que nossa área não atende ao critério da topografia, pois o edital definiu no item 7.2 “b” que: **“Topografia (no mínimo 70% (setenta por cento) da área ofertado com relevo com declividade menor ou igual a 20% (vinte por cento), considerando que o nosso imóvel ofertado possui mais de 90% da área com declividade igual ou abaixo dos 20%.**
- 5) Seja considerada a testada de mais 177 metros virada para a rodovia BR-280, conforme exige o Edital.
- 6) Deve ser revista a nota atribuída no Parecer Técnico, no que se refere ao nível do terreno em relação a BR-280, pois a área possui testada/ acesso 100% acima do nível da rodovia.
- 7) Seja revista a decisão que considerou nosso terreno dentro da **ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**, estabelecida no Plano Diretor, pois apenas uma pequena fração (menos de 5%) está dentro da ZPA, cujo espaço é ocupado pela área de reserva.
- 8) Como o terreno possui mais de 177 metros de testada para a Rodovia BR-280 e essa rodovia, como é do conhecimento de todos **é asfaltada em toda a sua extensão**, seja desconsiderada essa decisão contida no Parecer Técnico.
- 9) Seja considerada a **testada de mais de 177 metros voltada para a BR-280**, conforme demonstrado neste Recurso. Alternativamente, pedimos que a CPL reconsidere sua decisão e classifique nossa proposta nesse critério, se valendo do seu poder de Autotutela e das diligências que entender necessárias.
- 10) Seja declarada classificada a proposta ofertada por **VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO** e a manutenção da desclassificação da proposta dos concorrentes CLAIMAR FRANCISCON e SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON, pois o terreno ofertado por eles não poderá ser utilizado para os propósitos do Município.
- 11) Seja reconhecida a vantajosidade da nossa proposta para a Administração Municipal de Marmeleiro, pois além de ser a de menor preço, o imóvel ofertado atende aos interesses do Município que é a mudança da GARAGEM PARA AS MÁQUINAS DO SETOR RODOVIÁRIO e a CONSTRUÇÃO DE BARRACÕES INDUSTRIAIS, para o fomento à





**VALDIR DUARTE PINTO**

CPF:017.420.839-19 e RG:5.481.660-0

Rua Telmo Muller, 605 - Centro - Fone (46) 99911-9314 CEP 85.615-000 – Marmeleiro - PR

[vdp\\_redeconstruecia@hotmail.com](mailto:vdp_redeconstruecia@hotmail.com)

geração de emprego e renda. Além disso, o terreno onde atualmente funciona a GARAGEM, fica liberado para o Poder Executivo utilizar na construção de qualquer obra importante para a comunidade de Marmeleiro, como Escola, Posto de Saúde, Módulo Esportivo, entre outras obras de interesse público.

- 12) A Autoridade Competente, diante da não reconsideração da decisão da CPL, se valendo do Poder Discricionário que lhe é próprio, decida pela Classificação da Proposta dos ora recorrentes **VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, levando em consideração os critérios de oportunidade e conveniência, pois é público e notório que a aquisição atende a pelo menos um dos pressupostos de utilidade pública ou necessidade pública ou interesse social.
- 13) Que a proposta dos concorrentes CLAIMAR FRANCISCON e SANDRA MARA DA ROCHA FRANCISCON, **seja mantida desclassificada**, pois não atende a maioria dos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento nº 002/2023 e na Portaria nº 7.250, de 31 de janeiro de 2024, especialmente devido:
- a) **A área ainda estar registrada no INCRA**
  - b) **O terreno não possuir frente/testada para a BR-280**
  - c) **A área estar encravada no imóvel original com difícil acesso**
  - d) **O terreno estar abaixo do nível da BR-280**
  - e) **O imóvel estar 100% dentro da Zona de Proteção Ambiental, sem condições de utilização para as finalidades pretendidas pela Administração Municipal de Marmeleiro, quais sejam: instalação do Parque de Máquinas da Prefeitura e construção de barracões industriais, para fomento à geração de emprego e renda.**
- 14) Que o Chamamento Público nº 002/2023 tenha seu prosseguimento, com a manutenção da única proposta válida e classificada dos proponentes **VALDIR DUARTE PINTO e SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**.
- 15) Que, não sendo este o entendimento da Comissão Permanente de Licitação, seja este Recurso encaminhado à apreciação da Autoridade Superior, para que, em última análise, decida sobre seu mérito, em conformidade com o § 4º, do art. 109, da Lei Federal nº 8666/93.

Por fim, seja devidamente motivada a decisão tomada, caso se entenda pelo provimento do Recurso, devendo o julgador apontar os fundamentos de direito e de fato, conforme determinado pelo princípio da motivação dos atos e decisões administrativas.

Termos em que pede deferimento.

Marmeleiro, 6 de maio de 2024.

  
**Valdir Duarte Pinto**  
Proponente recorrente

  
**Sonia Mara Borges Duarte Pinto**  
Proponente recorrente



**BÉG**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
 CRECI-F 28.971 - J 6133  
 PERITO AVALIADOR - CNAI - 020503

Contato: (46) 99912-2999 - (46) 3525-2572  
 www.edsonhispadilha.corretor.com.br  
 beg.padilha@hotmail.com

Avenida Macali, 1520 - Sala 01 - Ipiranga - 85615-000 - Marmeleiro - PR

Por solicitação do Sr. **VALDIR DIARTE PINTO** e sua esposa **SONIA MARA BORGES DUARTE PINTO**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele, empresário, portador da C.I RG sob nº 5.481.660-0, inscrito no CPF/MF sob nº 017.420.839-19, ela, portadora da C.I RG sob nº 6.703.263-2 e inscrito no CPF/MF sob nº 994.864.319-49 residentes e domiciliados na Rua Telmo Octávio Muller, nº 605, Centro, no município e Comarca de Marmeleiro, Estado do Paraná, - CEP 85.615-000.

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### 1- OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel Urbano: Lote nº 152 (Cento e cinquenta e dois), da Gleba nº sob a denominação de 'Nova Perseverança' neste Município e Comarca de Marmeleiro, Estado do Paraná, com área de 52.769,00m<sup>2</sup> (Cinquenta e dois mil e setecentos e sessenta e nove metros quadrados), dentro das seguintes confrontações conforme a Matrícula nº 3.804, Folha 01, do Registro de imóveis do município e Comarca de Marmeleiro, no Estado do Paraná.

Obs: O imóvel acima discriminado. Procede – se a presente averbação de acordo com a Lei Municipal de Marmeleiro – PR. Para constar que o imóvel da presente matrícula esta situado dentro do atual perímetro urbano da cidade de Marmeleiro- PR.

Avaliação obedece critérios mercadológico da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653 – 2 Glebas Urbanizáveis.

#### 2- METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método comparativo Direto de dados de Mercado**.

Foi para tanto efetuada, pesquisas de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI Nº 1.066/2007.

**2.1- OBJETIVO DO PTAM:** Conhecimento do valor de mercado

##### LOCALIZAÇÃO:

Situa-se imóvel em anexo a faixa de domínio da rodovia BR 373 sentido, Flor da Serra do Sul e Argentina. Ficando próximo ao trevo que dá acesso Avenida Macali, Próximo ao Bairro Passarela, em excelente localização.

BÉG CORRETOR DE IMÓVEIS  
 CRECI F28971 - CNAI 020503





**BÉG**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
 CRECI-F 28.971 - J 6133  
 PERITO AVALIADOR - CNAI - 020503

Contato: ☎ (46) 99912-2999 - (46) 3525-2373  
 www.edsonluispadilha.corretor.com.br  
 ✉ beg.padilha@hotmail.com

Avenida Macali, 1520 - Sala 01 - Ipiranga - 85615-000 - Marmeleiro - PR

### 3.1 ZONA E LOGRADOUROS (Condições e Infraestrutura Urbana)

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Rede de energia elétrica de Alta e Baixa tensão.
- Rede e facilidade de telefônicas.
- Coleta de lixo.
- Entrega postal.

### 3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: (Matrícula nº 3.804) Registro de imóveis da Cidade e Comarca de Marmeleiro Estado do Paraná.

- Terreno, de frente a BR-373, tendo uma ótima testada em lugar estratégico, próximo ao trevo de acesso Argentina, por ser localizado em lugar alto, e tem vários barracões industrial (empresas). Próximo ao Bairro Passarela, seu relevo médio declive, com área de 212,00m<sup>2</sup> de frente para BR 373.

#### 4.1- VISTORIA:

A vistoria foi realizada na quarta feira, 18 de Julho de 2022, às 09:00 horas da manhã, acompanhado pelo Sr. VALDIR DUARTE PINTO .

- Foi quem mostrou o Imóvel a qual aferido o local, e fotografado em vários ângulos.

- **REFERÊNCIAS DO IMÓVEL:** (Bairro Passarela, Mecânica Tratormaque, Tornearia Marmeleiro, Cerealista Thomé, Fábrica de carrocerias, Armazém Agro Martins, Creche, em frente a BR 373, anexo ao trevo da saída para Argentina, etc:

### 5- Perspectivas de Mercado

Negociações imobiliária na região Sudoeste do Paraná vem crescendo em grande demanda.

No município de Marmeleiro, por ser considerado a passarela do Sudoeste, está com grande procura para compra de imóveis devido a grandes empreendimentos próximo ao município, sendo assim o aumento do valor por metro quadrado.

### 5. VALORES DOS IMÓVEIS É USADONDO OS COMPARATIVOS.

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitam comparação com o imóvel avaliado, encontramos os seguintes elementos de amostra:

#### 5.1- Descrição: Terrenos Comparativos (HOMEGENIZAÇÃO).

1- Proprietário Jamil Leal, Bairro Industrial de frente com o trevo e a PR- 280, terreno plano com área de 8.432,00 m<sup>2</sup>, valor oferecido a Venda R\$2.529.600,00 = R\$300,00/m<sup>2</sup>

BÉG CORRETOR DE IMÓVEIS  
 CRECI F28971 - CNAI 020503



# BÉG

**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
 CRECI-F 28.971 - J 6133  
 PERITO AVALIADOR - CNAI - 020503

Contato: (46) 99912-2999 - (46) 3525-2573  
 www.edsonlupadilha.com.br  
 beg.padhil@hotmail.com

Avenida Macab, 1520 - Sala 01 - Ipiranga - 85015-000 - Marreleiro - PR

2- Proprietário Benjamin Odalirio da Silva, sentido ao Recanto Mata Nativa a 300 metros da BR 373, terreno com área dobrada de 13.162,43 m<sup>2</sup>, com valor oferecido a Venda R\$ 1.500.000,00 = R\$113,96/m<sup>2</sup>

3- Proprietário Flavio Luís Perotoni e (sócio), Em Frente a BR 373, terreno Plaino com área de 3.570,00 m<sup>2</sup>, valor pago R\$ 714.000,00 = R\$200,00/m<sup>2</sup>

4- Proprietário Luciano Viera, Bairro Industrial, de frente com a PR - 280, terreno plaino com 2.500,00 m<sup>2</sup>, valor oferecido a venda R\$750.000,00 = R\$300,00/m<sup>2</sup>

5 - Proprietário Nelson Correia Junhor, Frente BR- 373, terreno com 50% de declive com área de 7.606,00 m<sup>2</sup>, valor pago R\$745.000,00 = R\$98,00/m<sup>2</sup>

## 5.2- Assim, os valores unitários da amostra são:

### Valores Unitários

- 1 R\$ 2.529.600,00/ 8.432,00m<sup>2</sup> = R\$ 300,00 /m<sup>2</sup>
- 2 R\$ 1.500.000,00/ 13.162,42m<sup>2</sup> = R\$ 113,96/m<sup>2</sup>
- 3 R\$ 714.000,00/ 3.570,00m<sup>2</sup> = R\$ 200,00 /m<sup>2</sup>
- 4 R\$ 750.000,00/ 2.500,00m<sup>2</sup> = R\$ 300,00/m<sup>2</sup>
- 5 R\$745.000,00/ 7.606,00m<sup>2</sup> = R\$ 98,00/m<sup>2</sup>

$$5.3 \quad 1-(R\$300,00/m^2) + 2-(R\$113,96/m^2) + 3-(R\$200,00/m^2) + 4-(R\$300,00/m^2) + 5-(R\$98,00/m^2) = R\$1.011,96 \text{ m}^2 / 05 = R\$202,39/m^2$$

Somando os valores unitários das amostras e / pelo número de amostras = R\$ 202,39/m<sup>2</sup>

### AMOSTRAS DESCARTADAS:

1- R\$ 2.529.600,00/ 8.432,00m <sup>2</sup> = R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>
2- R\$ 1.500.000,00/ 13.162,42m <sup>2</sup> = R\$ 113,96/m <sup>2</sup>
3- R\$ 714.000,00/ 3.570,00m <sup>2</sup> = R\$ 200,00 /m <sup>2</sup>
4- R\$ 750.000,00/ 2.500,00m <sup>2</sup> = R\$ 300,00/m <sup>2</sup>

### 7- Determinação de valor /m<sup>2</sup>:

Imóvel 05 por ser considerado da mesma imediação e ser semelhante ao imóvel avaliado.

5 - R\$745.000,00/ 7.606,00m <sup>2</sup> = R\$ 98,00/m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------

$$= R\$98,00/m^2$$





**BÉG**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
 CRECI-F 28.971 - J 6133  
 PERITO AVALIADOR - CNAI - 020503

Contato ☎ (46) 99912-2999 - (46) 3525-2823  
 www.edsonluispadilha.com.br  
 beg.padilha@hotmail.com

Avenida Macali, 1520 - Sala 01 - Ipiranga - 85015-000 - Marmeleiro - PR

**VALOR UNITÁRIO:** Área do imóvel 52.769,00 m<sup>2</sup> x R\$ 98,00 /m<sup>2</sup> = R\$5.171.362,00 (Cinco milhão e cento e setenta e dois mil reais).

**8- Média do valor homogeneizado:**

A norma permite o arredondamento do valor encontrado até 1%.

Em alguns casos o corretor avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este porcentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliado está dentro do intervalo estabelecido.

**9- Conclusão:** = R\$5.171.362,00 (Cinco milhão e cento e setenta e dois mil reais).

Neste Caso aplicamos o Intervalo adotado de - 10% e + 10%

Limite Superior + 10 % = R\$5.688.498,20

R\$787.800,00 (Setecentos e oitenta e sete mil e oitocentos reais). =

Limite Inferior - 10 % = R\$ 4.654.225,80

No intender do avaliador neste caso usamos o limite inferior por não haver marginal até a entrada do imóvel avaliando. Porém tem grande potencial de valorização, por se localizar em uma excelente localização.

**O VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO:** R\$4.654.225,80 (Quatro milhões e seiscentos e cinquenta e quatro mil e duzentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos).

**Valor por metro quadrado = R\$88,20/m<sup>2</sup>**

Este é o parecer.

Marmeleiro-PR, 20 de Julho de 2022

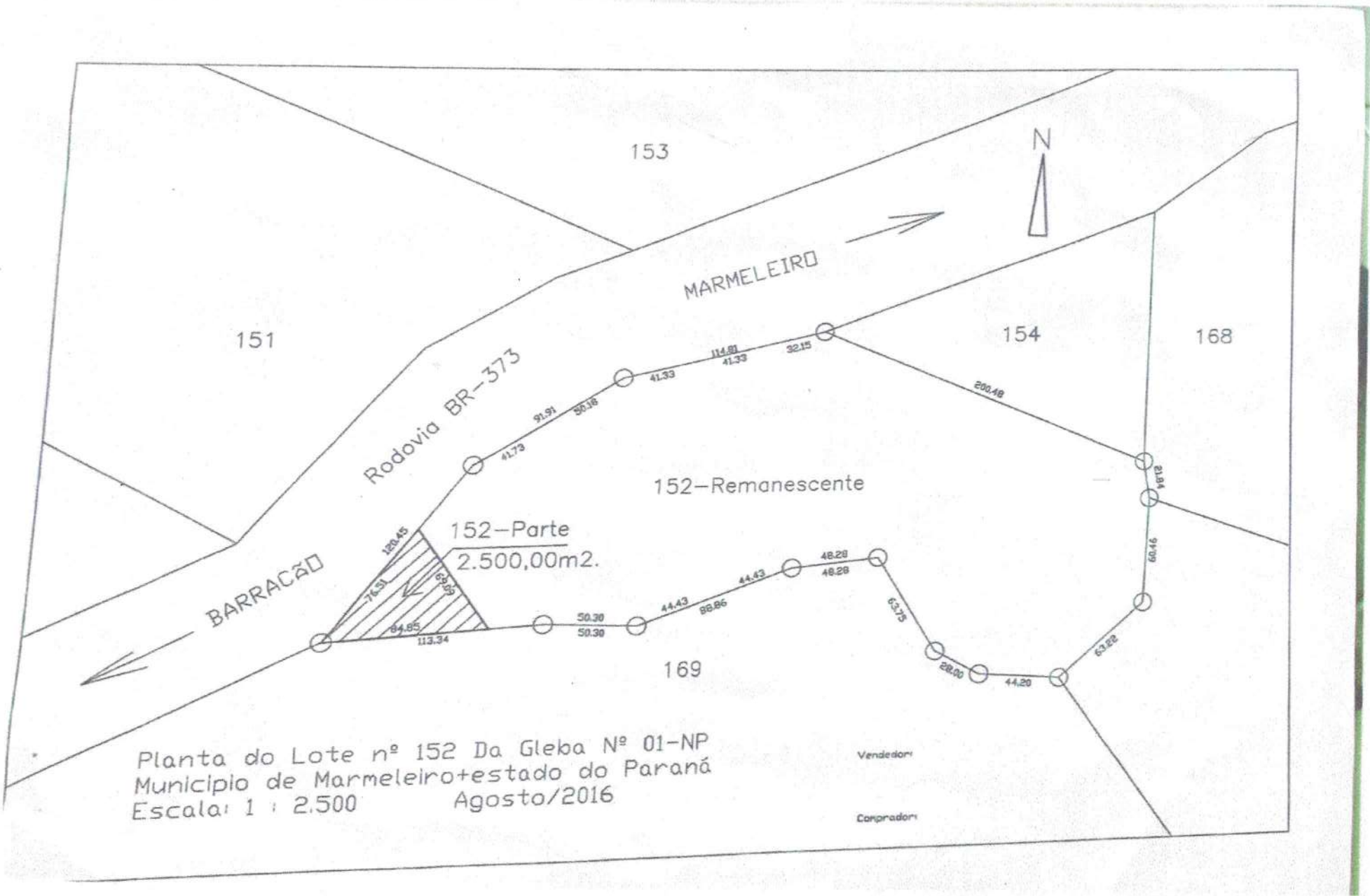
*Edson Luis Padilha*

ÉDSON LUIS PADILHA

Corretor de Imóveis - CRECI n° F 28 971

CNAI: 020 503

**BÉG CORRETOR DE IMÓVEIS**  
 CRECI F28971 - CNAI 020503











*A*





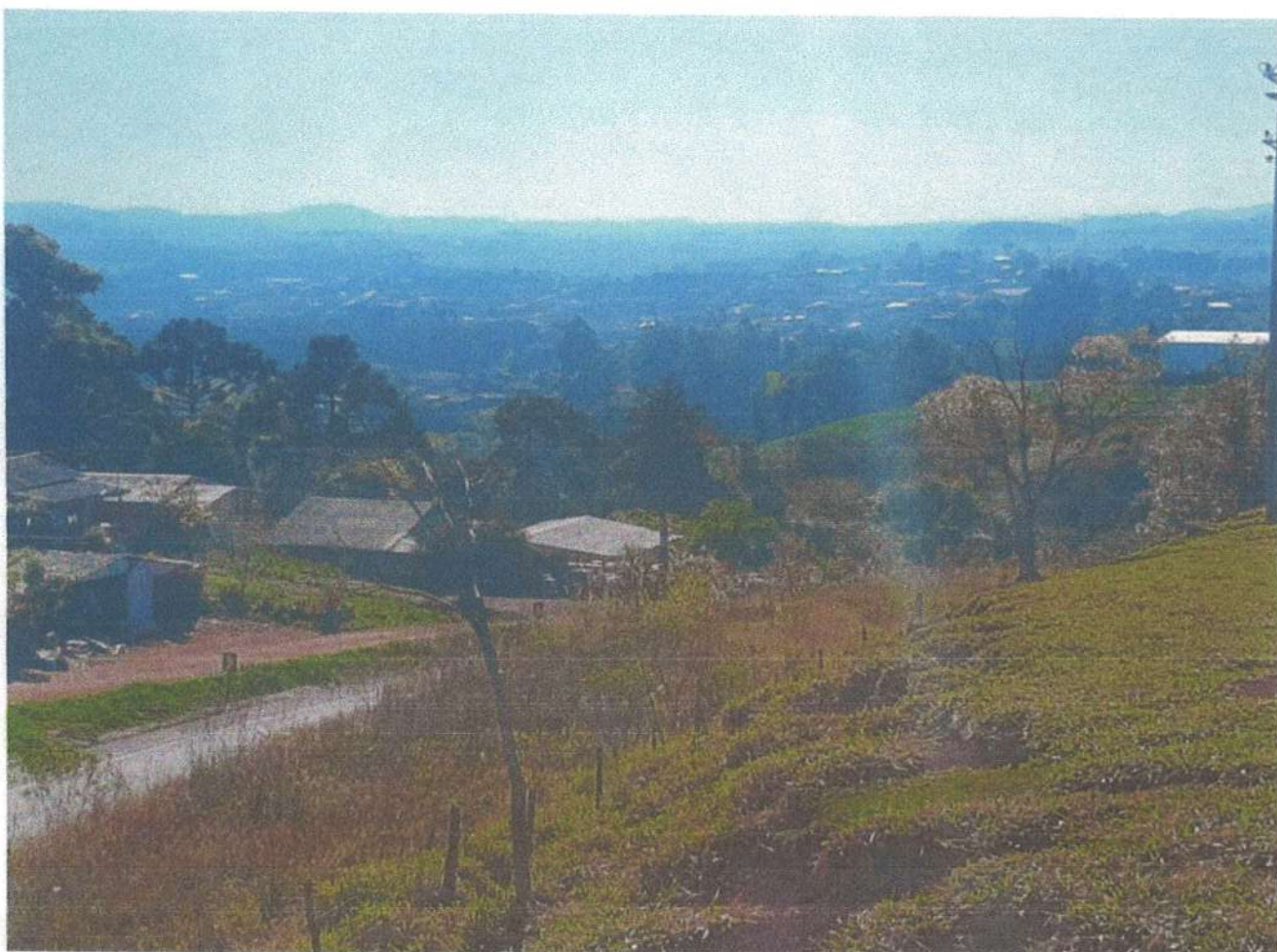
af





*at*





*Handwritten signature or mark.*





40





40





*Handwritten signature or mark.*





*Handwritten mark*





Handwritten signature or mark.



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NA ÁREA EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE MARMELEIRO – PR.**

Interessados: **VALDIR DUARTE PINTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº5.481.660-0/SESP-PR, e CPF nº017.420.839-19, residente e domiciliado na Rua Telmo Octávio Muller, 605, centro da cidade de Marmeleiro – Pr., CEP: 85615-000.

Por solicitação do Sr. Valdir Duarte Pinto, foi realizado a Avaliação do Imóvel abaixo descrito, sendo que na data de 26 de Julho de 2022 por volta das 09:hs00, foi realizado em conjunto com o solicitante a visita e levantamento da área avaliada, visando com base em suas características, emitir o presente parecer mercadológico.

Descrição do Imóvel Avaliado: Imóvel Rural nº152 (cento e cinquenta e dois), da Gleba nº01 (um), sob a denominação de “Nova Perseverança”, neste município e Comarca de Marmeleiro, Estado do Paraná, com a área superficial de 52.769,00m<sup>2</sup> (cinquenta e dois mil setecentos e sessenta e nove metros quadrados), localizado na BR 373, saída para a cidade de Flor da Serra do Sul – Pr., conforme os limites e confrontações especificadas na Matrícula nº3.804 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marmeleiro – Paraná.

### **DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO.**

Esta localizado acerca de 2 (dois) km do centro da cidade de Marmeleiro, faz frente para a BR 373, é de fácil acesso, localiza-se em área de nível elevado, possui facilidade na realização de terraplanagem para futuras construções sejam elas industriais ou residenciais.





## DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área para construções e condições de aproveitamento, características da zona de localização, bem como os preços médios praticados na região quanto a venda de imóveis similares ou de características semelhantes ao ora avaliado, sendo aqueles comercializados por um valor de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado até 210 (duzentos e dez reais) o metro quadrado, é possível concluir para fins de comercialização que o imóvel ora avaliado tem um valor médio de mercado de R\$ 86,00 (oitenta e seis reais) o metro quadrado, chegando-se ao seguinte valor de mercado:

**Terreno avaliado em.....R\$4.538.134(Quatro milhões quinhentos e trinta e oito mil e cento e trinta e quatro reais)**

Método utilizado: método comparativo de dados do mercado, fundamentos ABNT/ NBR 14653.

Francisco Beltrão, 28 de Julho de 2022.



Vanilton Soares da Silva

CRECIPR 23349 CNAI 12655

**Vanilton S. da Silva**  
Corretor de Imóveis  
CRECI/PR F 23349

### Mini Currículo do Avaliador

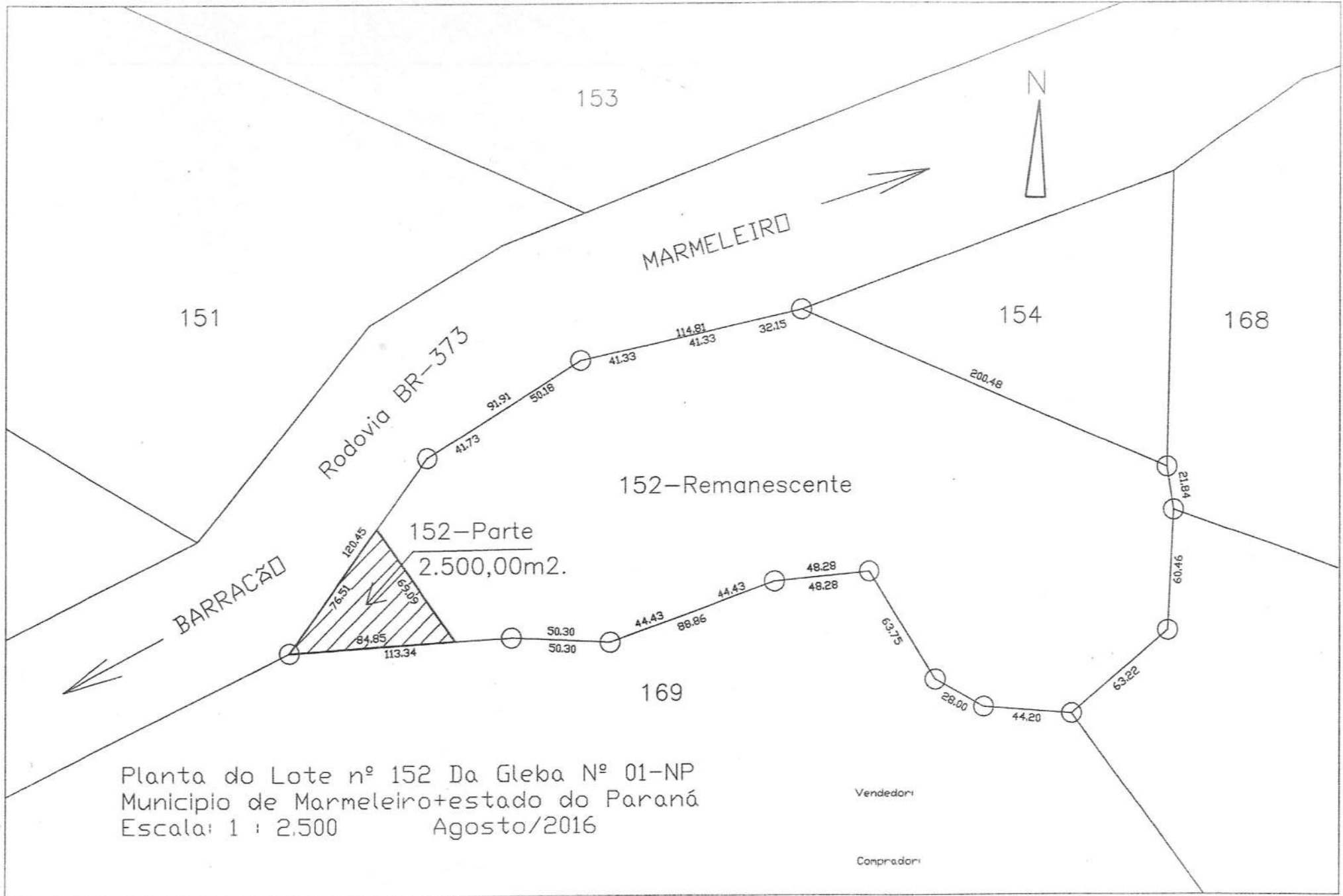
-Bacharel e Licenciado em Geografia

-Bacharel em Direito

-Curso de Corretor de Imóveis ano 2013

-Curso de Avaliador de Imóveis ano 2014.







**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL SITUADO NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE MARMELEIRO – PARANÁ.**

**1.0 – Introdução:**

O presente parecer, visa atender solicitação do **SR. VALDIR DUARTE PINTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº5.481.660-0/SESP-PR, e CPF nº017.420.839-19, residente e domiciliado na Rua Telmo Octávio Muller, 605, centro da cidade de Marmeleiro – Pr., CEP: 85615-000, para avaliar “**IMÓVEL RURAL – EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE MARMELEIRO – PR.**”

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Na presente avaliação, usamos o Método Comparativo direto de dados de mercado. Usamos este método para a avaliação de terrenos, calculando o valor de mercado de terrenos semelhantes ao objeto da avaliação, por meio do tratamento dos dados de uma amostra aleatória, utilizando a interferência estatística para se chegar ao valor de mercado.

## **2.0 – Objetivo:**

O objetivo do presente Parecer é avaliar imóvel rural pertencente a região de expansão do perímetro urbano da cidade de Marmeleiro – Pr., pertencente ao Requerente, para interesses particulares do mesmo.

## **3.0 – Identificação e avaliação do imóvel:**

**3.1** – Imóvel Rural nº152 (cento e cinquenta e dois), da Gleba nº01 (um), sob a denominação de “Nova Perseverança”, neste município e Comarca de Marmeleiro, Estado do Paraná, com a área superficial de 52.769,00m<sup>2</sup> (cinquenta e dois mil setecentos e sessenta e nove metros quadrados), localizado na BR 373, saída para a cidade de Flor da Serra do Sul – Pr., conforme os limites e confrontações especificadas na Matrícula nº3.804 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marmeleiro – Paraná.

## **3.2 – Características do Imóvel:**

O imóvel em tela, faz frente para a BR 373, numa extensão de 327,17m (trezentos e vinte e sete metros e dezessete decímetros), terreno propício para expandir a área industrial do município, frente para a BR , área alta, sem risco de alagamentos, próximo da cidade, distancia aproximada de 300 (trezentos) metros do trevo que dá acesso a cidade pela Avenida Macali.

O terreno facilita a terraplenagem para edificar barracões ou para loteamento residencial, o acesso é fácil, encontra-se numa distância de aproximadamente 2 (dois) km do centro da cidade de Marmeleiro – Pr., e, a distância aproximada de 500 metros do início do Bairro Passarela.



### 3.3 – Avaliação:

Terreno avaliado em.....R\$4.221,520,00  
(quatro milhões duzentos e vinte e um mil e quinhentos e vinte reais)

### 4.0 - Fundamentação:

A vistoria do imóvel, acima qualificado e avaliado, foi realizada no dia 22 de julho de 2022, no período da manhã, na companhia do proprietário.

Para a realização da presente avaliação, usamos o método comparativo de dados de mercados assemelhados quanto as características e proximidade ao imóvel e valores praticados nas imediações.

Os terrenos nas imediações, mais próximos do Trevo, usados para indústria e demais atividades empresariais, estão sendo comercializados entre R\$150,00 (cento e cinquenta reais) e R\$200,00 (duzentos reais), o metro quadrado, considerando que a área em análise, área maior, ainda esta crua, necessitando de terraplenagem, e instalação da infra estrutura (rede de energia elétrica, Rua Marginal, rede de água), e também pela distância do centro da cidade, avaliamos no preço médio de R\$80,00 (oitenta reais) o metro quadrado.

Os valores da presente avaliação, podem sofrer uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente avaliação.

Marmeleiro, 27 de julho de 2022.

**EDSON GHETTINO**  
**Corretor de Imóveis**  
**CRECI - F 11104**  
**CNAI - 007051**