



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VERÊ

ESTADO DO PARANÁ

Fone: (46) 3535-8000 – E: pelo site – [www.vere.pr.gov.br](http://www.vere.pr.gov.br)

RUA PIONEIRO ANTONIO FABIANE, Nº316, CENTRO, CEP 85585-000 –  
VERÊ - PARANÁ

## PROJETO DE LEI Nº 088/2025

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a desapropriação amigável de imóvel urbano a ser destinado ao Programa Vida Nova da COHAPAR, e dá outras providências.**

PAULO ROBERTO WEISSHEIMER, PREFEITO MUNICIPAL DE VERÊ - ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, e nos termos que assegura o artigo 62, inciso III, da Lei Orgânica Municipal, leva a apreciação da Egrégia Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a desapropriação amigável de um imóvel urbano localizado neste Município, de propriedade de MARIA CRIS BEPLER, com a seguinte descrição: “lote de terras urbano nº 02 (dois) da Quadra nº 10 (dez), do Loteamento Bairro das Torres 2, da cidade de Verê, da Comarca de Dois Vizinhos- PR, com área de 520,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte metros quadrados)” com os limites e confrontações conforme descrição junto a matrícula nº 47.138, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos- PR.

**Art. 2º** O lote ora desapropriado será destinado ao Programa Vida Nova, da COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, diante da necessidade de ampliação da área disponível para alocação da unidade habitacional, bem como para a implantação de fossa e sumidouro.

**Art. 3º** O valor da indenização será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), valor este inferior à avaliação do imóvel, demonstrando a concordância da proprietária e o caráter amigável e vantajoso da desapropriação para o interesse público.

§ 1º Deverá ser descontado do valor do imóvel eventuais encargos fiscais existentes com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a lavratura das respectivas escrituras públicas.

§ 3º As despesas de cartório, assim como eventuais despesas tributárias decorrentes da transferência dos imóveis serão de responsabilidade do Município de Verê.

**Art. 4º** As despesas decorrentes desta lei serão suportadas por dotações próprias previstas no orçamento vigente.

**Art. 5º** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a firmar todos os instrumentos legais e administrativos necessários à efetivação da desapropriação amigável e à transferência da propriedade do bem ao Município de Verê.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VERÊ

ESTADO DO PARANÁ

Fone: (46) 3535-8000 – E: pelo site – [www.verre.pr.gov.br](http://www.verre.pr.gov.br)

RUA PIONEIRO ANTONIO FABIANE, N°316, CENTRO, CEP 85585-000 –  
VERÊ - PARANÁ

**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Executivo Municipal de Verê, aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco.

PAULO ROBERTO  
WEISSHEIMER:024009  
37982

Assinado de forma digital por  
PAULO ROBERTO  
WEISSHEIMER:02400937982  
Dados: 2025.10.30 16:03:46 -03'00'

**PAULO ROBERTO WEISSHEIMER,**  
**Prefeito Municipal.**

## CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

Encaminhado à comissão de: Const. Leg. Inst.  
Pres. Simbol. e Adm. Inst. Simbol. e Orgam.

Em: 04 / 13 / 2025

Seccagno  
Presidente

## CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

Entrada em: 04 / 13 / 2025

1ª Votação: 04 / 13 / 25 votos 8 x 0

2ª Votação:      /      /      votos      x     

3ª Votação:      /      /      votos      x     

Aprovado: 04 / 13 / 25





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VERÊ**

**ESTADO DO PARANÁ**

Fone: (46) 3535-8000 – E: pelo site – [www.vere.pr.gov.br](http://www.vere.pr.gov.br)

RUA PIONEIRO ANTONIO FABIANE, N°316, CENTRO, CEP 85585-000 –  
VERÊ - PARANÁ

## **JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI** **SENHORA PRESIDENTE,** **SENHORES VEREADORES,**

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa, o projeto de Lei anexo que autoriza a desapropriação amigável do imóvel descrito no artigo 1º com o objetivo de atender às necessidades do Programa Vida Nova, da COHAPAR, ampliando a área destinada à construção e infraestrutura de unidade habitacional.

A medida visa garantir a adequada implantação das moradias, assegurando o espaço necessário para a unidade, fossa e sumidouro, conforme exigências técnicas do projeto habitacional.

O acordo firmado é amigável, com valor de indenização inferior à avaliação oficial, o que demonstra boa-fé e colaboração da proprietária em prol do desenvolvimento social e habitacional do Município.

Diante do interesse público envolvido, solicita-se a aprovação do presente Projeto de Lei por esta Casa Legislativa, em regime de tramitação urgente urgentíssimo.

A aprovação é o que se espera.

Verê- PR, 29 de outubro de 2025.

**PAULO ROBERTO WEISSHEIMER,**  
**Prefeito Municipal.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

**Requerente:** Prefeitura Municipal de Verê

**Localização:** Colônia Missões, Verê/PR

Trata o presente de Avaliar **01 (um) imóvel**, a saber:

1) **UM LOTE DE TERRAS URBANO, nº 02, da quadra nº 10, da Matrícula nº 47.138, do Loteamento Bairro das Torres 2, do Município de Verê, Comarca de Dois Vizinhos, Paraná, com área de 520,00 m²;**

### 2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS

#### ► Benfeitorias, Uso e Ocupação do solo:

Tal avaliação se dará, no tocante à terra nua.

O lote de terras urbano fica localizado no Loteamento Bairro das Torres 2, cidade de Verê, estado do Paraná, com fácil acesso à rodovia PR-475.

### 3. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados de mercado.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de **21 de OUTUBRO de 2025**. Data em que foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem e objeto desta avaliação. Este laudo foi preparado de acordo com os dispositivos previstos no artigo 8º da Lei 6404/76.

O *método comparativo direto* define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o *valor unitário* (neste caso utilizou-se o metro quadrado) a ser aplicado. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas *Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no *método*



*comparativo direto.*

#### 4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Verê possui uma população de aproximadamente 7.932 habitantes. A cidade tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor varejista, com um incentivo do governo municipal para pequenos lojistas / empresários, o município encontra-se com o comércio com desempenho “normal”, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

Os imóveis que estão sendo avaliados possuem características compatíveis com os demais encontrados na cidade, sendo as áreas similares à maior parte dos lotes selecionados nas amostras.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

#### 5. AVALIAÇÃO DO TERRENO

##### 5.1 Método Comparativo Direto

Para se obter o valor de mercado do lote de terras urbano, por comparação direta de dados do mercado, foram coletados 6 (seis) elementos e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

##### Número de Dados de mercado utilizados:

Lotes urbanos: 6 elementos efetivamente utilizados;

##### *Especificação da Avaliação*

O presente trabalho foi desenvolvido a partir da coleta de dados amostrais de valores de lotes em transação no município de Verê, conforme apresentado abaixo:

##### Lote 01

A: 380,00 m<sup>2</sup>

V: R\$ 125.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 328,95

Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 331,58

##### Lote 02

A: 353,56 m<sup>2</sup>

V: R\$ 90.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 254,55

Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 253,92

**Lote 03**A: 381,79 m<sup>2</sup>

V: R\$ 80.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 209,54Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 209,54**Lote 04**A: 492,05 m<sup>2</sup>

V: R\$ 110.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 223,55Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 223,55**Lote 05**A: 270,66 m<sup>2</sup>

V: R\$ 75.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 277,10Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 276,41**Lote 06**A: 354,47 m<sup>2</sup>

V: R\$ 95.000,00

Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 268,01Valor/m<sup>2</sup> homogeneizado: R\$ 267,34**Tratamento de Dados por Fatores**

O Tratamento por Fatores é um dos dois tipos de tratamento de dados utilizados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores de homogeneização, são, basicamente, características inerentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e aproximá-la do imóvel avaliando.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

**Fator de Oferta**

Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0,85 \leq F_o \leq 1$$

**Fator de Localização**

Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita.

Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0,5 \leq F_l \leq 2$$

#### Fatores de topografia

São fatores complementares, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. Para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Deve-se ter em mente que a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Sua aplicação deve ser validada e fundamentada.

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc. (menos frequentes), os cálculos deverão ser detalhados e justificados.

#### Fator de Aclive/Declive

Situação	Depreciação	Coeficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive entre 10% e 20%	10%	1,11
Aclive acima de 20%	15%	1,18

Fonte: IBAPE/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

#### 1.1) 520,00 metros quadrados;

##### DADOS:

Área: 520,00 m<sup>2</sup>

A partir dos valores por metro quadrado dos lotes amostrais obteve-se um valor médio por metro quadrado, sendo este de:

**Valor médio/m<sup>2</sup>: R\$ 260,39**

Logo, o valor encontrado para o lote urbano é de **R\$ 135.402,23**.



## 6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

**Lote de Terras Urbano nº 02. da quadra nº 10: R\$ 135.402,23 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e dois reais e vinte e três centavos).**

**Valor Total Mínimo: R\$ 121.862,01 (cento e vinte e um mil, oitocentos e sessenta e dois reais e um centavo).**

**Valor Total Máximo: R\$ 148.942,45 (cento e quarenta e oito mil, novecentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).**

**OBS.: Fator de comercialização adotado: +- 10%.**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

## 7. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 8. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 09 (nove) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Dessa forma, estando o laudo concluído, submeto-o à apreciação superior.

Verê/PR, 21 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ALISSON JOSE CASARIN  
Data: 21/10/2025 13:12:51-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

---

**ALISSON JOSÉ CASARIN**

***Corretor de Imóveis***

***CRECI-PR: 41-815***

***CNAI: 044032***



# **ANEXOS**











Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F o	F lo	F top	F hom	R / m2	
1	R\$125.000,00	380,00	R\$ 328,95	0,90	1,12	1,00	1,01	R\$	331,58
2	R\$90.000,00	353,56	R\$ 254,55	0,95	1,05	1,00	1,00	R\$	253,92
3	R\$80.000,00	381,79	R\$ 209,54	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	209,54
4	R\$110.000,00	492,05	R\$ 223,55	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	223,55
5	R\$75.000,00	270,66	R\$ 277,10	0,95	1,05	1,00	1,00	R\$	276,41
6	R\$95.000,00	354,47	R\$ 268,01	0,95	1,05	1,00	1,00	R\$	267,34
Média			R\$ 260,28					Média	R\$ 260,39
Área do imóvel:		520,00	m2					Média saneada	R\$ 260,39
Valor do imóvel									
R\$ 135.402,23									





# CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

ESTADO DO PARANÁ

Rua: Pioneiro Antonio Fabiane, 474 , Verê - Pr

Fone-fax (046)3535 1266 (046)3535 1482

Cep 85585-000 End.Elet [camaravere@gmail.com](mailto:camaravere@gmail.com) CNPJ 00.994.916/0001-04

## PARECER N.º 111/2025

É submetido à apreciação deste Assessor Jurídico, o projeto de lei n.º 088/2025, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal de Verê, cujo conteúdo autoriza o Poder Executivo Municipal a promover a desapropriação amigável de imóvel urbano a ser destinado ao Programa Vida Nova da COHAPAR, e dá outras providências.

Nos termos da proposta, e em conformidade com o Projeto em análise, fica autorizado o Poder Executivo Municipal a promover a desapropriação amigável de imóvel urbano a ser destinado ao Programa Vida Nova da COHAPAR, Lote Urbano n 02, da Quadra n 10, do Loteamento Bairro das Torres 2, Matrícula n 47.138.

No plano da competência legislativa, observa-se que o Município é competente para legislar sobre a matéria, diante da autonomia de que é dotado.

A espécie normativa "Ordinária" é adequada, posto que atende ao critério hierárquico das normas, por não haver disposição especial na LOM, que estabeleça normativa diferenciada para a matéria posta.

Com relação à forma, mister salientar-se que o Projeto de Lei ora analisado está em conformidade com a boa técnica legislativa, atendendo os requisitos da LC 95/98, apresentando-se com clareza, precisão e ordem lógica.

Em vista disto, a proposta está dentro da competência constitucional do ente municipal, não apresentando, assim, nenhum óbice de natureza legal ou constitucional.

Diante dos argumentos expendidos, manifestamos pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito favoravelmente a aprovação do Projeto de Lei nº 088/2025, ressaltando que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, cabendo a promoção de estudo mais profundo de análise do mérito, oportunidade e conveniência às comissões competentes.

É o parecer.

Verê-PR, 03 de Novembro de 2025.

  
**VALDEMAR STERCHILE**  
**ASSESSOR JURÍDICO**  
**OAB/PR 70.637**