

MENSAGEM Nº 60/2023

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Valemo-nos da presente Mensagem para encaminhar à essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que visa à doação de imóvel de propriedade do Município de Pato Branco à Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar), para a construção de condomínios residenciais fechados no âmbito do Programa Viver Mais Paraná, uma modalidade do Programa Casa Fácil, do Governo do Estado.

A modalidade de atendimento “Viver Mais Paraná” foi desenvolvida pela Cohapar com base no art. 9º da Lei Estadual nº 20.394, de 4 de dezembro de 2020¹, visando à construção de condomínios residenciais fechados para idosos com idade superior a 60 anos, renda mensal de 1 a 6 salários mínimos e que não possuam imóvel em sua propriedade².

Em parceria com as prefeituras, a Cohapar contrata construtoras via licitação para a construção de condomínios horizontais fechados, com 40 moradias cada, para casais ou pessoas solteiras, com completa infraestrutura de saúde, assistência social e lazer³.

O objetivo é proporcionar aos moradores mais qualidade de vida, por meio do atendimento periódico nas áreas de saúde e assistência social, além do estímulo à prática coletiva de atividades físicas, culturais e de lazer. Nos referidos condomínios, os beneficiários poderão desfrutar de um local adequado às suas necessidades.

Cabe esclarecer que os referidos imóveis não se assemelham às casas de repouso, pois, no condomínio, cada idoso terá seu próprio imóvel, podendo compartilhar momentos de atividade física, recreação e lazer com outros idosos, a fim de viver a melhor idade de forma mais alegre, saudável e longínqua.

Outro ponto importante é que os critérios de seleção para participar do Programa são definidos pela Cohapar, conforme Regulamentação da Modalidade disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.cohapar.pr.gov.br/Viver-Mais>

¹ Art. 9º Caberá à Cohapar, diante da necessidade, desenvolver novos programas, ações e modalidades de sistemas construtivos, inclusive em regime de mutirão e autogestão, tendo por objetivo atender às demandas habitacionais do Estado, mediante regulamento próprio, dotado da devida publicidade, podendo se valer de parcerias com o setor público, com os entes federados, com o setor privado, governos e instituições internacionais, além de entidades da sociedade civil organizada que promovam a produção de habitações de interesse social.

² <https://www.cohapar.pr.gov.br/Viver-Mais>

³ <https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Viver-Mais-Parana>

Assim, os idosos interessados deverão se cadastrar junto à Secretaria Municipal de Assistência Social, que enviará a relação dos inscritos à Cohapar, a qual ficará responsável pela seleção dos beneficiários.

Após a entrega da obra, o gerenciamento do condomínio será realizado pelo Município, que ficará responsável por:

- a) fornecer acompanhamento médico e de assistência social periódicos aos residentes;
- b) realizar o encaminhamento social de beneficiários que por quaisquer motivos percam o direito sobre o aluguel do imóvel;
- c) fornecer os serviços de manutenção rotineira das residências, mediante mão de obra própria;
- d) acompanhar e fiscalizar o cumprimento das regras internas do condomínio, as quais poderão estar previstas em regimento interno próprio, a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Importante ressaltar ainda que, conforme previsto no Regulamento da Cohapar, o público selecionado poderá residir nas casas por tempo indeterminado, ao custo mensal de apenas 15% de um salário mínimo, o que atualmente equivale a R\$ 198,00. Segundo o referido Regulamento, os valores arrecadados com os aluguéis serão reinvestidos na política habitacional do Governo do Estado.

Por fim, para instrução do presente Projeto de Lei, encaminhamos anexa a Matrícula atualizada do imóvel a ser doado, o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão Permanente de Avaliação, Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação dos Bens Móveis, Imóveis e Intangíveis do Município e a Cartilha disponibilizada pela Cohapar, contendo o projeto arquitetônico das unidades habitacionais.

Ante o exposto e considerando o interesse público envolvido, contamos com a aprovação do Projeto de Lei ora apresentado em **regime de urgência**, nos termos do art. 33, caput e § 1º, da Lei Orgânica Municipal, ao que antecipamos agradecimentos.

Gabinete do Prefeito do Município de Pato Branco, Estado do Paraná, *datado e assinado digitalmente*.

ROBSON CANTU
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº ____/2023

Dispõe sobre a doação de imóvel à Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar), a ser destinado à construção de um condomínio habitacional para idosos no Município de Pato Branco, no âmbito do Programa Casa Fácil - Viver Mais Paraná, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a doar à Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar), inscrita no CNPJ nº 76.592.807/0001-22, o imóvel urbano Lote nº 03 da Quadra nº 1898, com a área de 11.535,95m², de propriedade do Município de Pato Branco, constante da Matrícula nº 57.065 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco, com os limites e confrontações contidos na referida Matrícula, avaliado em R\$ 2.482.997,88 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e noventa e sete reais e oitenta e oito centavos).

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput será destinado à construção de um condomínio habitacional para idosos no Município de Pato Branco, no âmbito do Programa Casa Fácil - Viver Mais Paraná.

Art. 2º A donatária terá como encargo a construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais no âmbito do Programa Casa Fácil - Viver Mais Paraná, do Governo do Estado do Paraná.

Parágrafo único. A construção das residências deverá ter início em até 48 (quarenta e oito) meses e ser concluída em até 96 (noventa e seis) meses, contados do registro da doação na Matrícula do imóvel.

Art. 3º Não cumpridos quaisquer dos encargos ou condições resolutivas estabelecidas nesta Lei, o imóvel será automaticamente revertido ao patrimônio do Município de Pato Branco, juntamente com suas eventuais acessões e benfeitorias, ainda que estas tenham ocorrido após a formalização da escritura pública de doação.,

§ 1º A reversão de que trata o caput deste artigo dar-se-á por meio de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, podendo ocorrer independentemente do tempo transcorrido entre o não cumprimento do encargo ou a implementação da condição resolutiva e a constatação de algum desses eventos pelo Município.

§ 2º Ocorrida a reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, não restará à donatária qualquer direito a indenização, sequer com relação a suas acessões e benfeitorias.

Art. 4º O imóvel objeto da doação ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

I - imposto predial e territorial urbano (IPTU), enquanto o imóvel permanecer sob a propriedade da donatária;

II - imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISSQN), incidente sobre as operações relativas à construção de unidades habitacionais e obras de infraestrutura; e

III - taxas referentes à expedição de alvará de construção, alvará de serviço autônomo e habite-se, incidentes sobre a donatária e a empresa contratada para execução das moradias.

Art. 5º Fica o Executivo Municipal autorizado a firmar convênio com a Cohapar para viabilizar a construção das unidades habitacionais descritas no art. 2º.

Art. 6º Fica o Executivo Municipal responsável pela execução da infraestrutura não incidente nos custos do empreendimento a ser implementado na área descrita no art. 1º.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

(assinado digitalmente)
ROBSON CANTU
Prefeito Municipal



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO-PR

Rua Assis Brasil, nº 353 - Bairro Brasília - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480

CNM 084574.2.0057065-45

1º Serviço

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Pato Branco/PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01

OFICIAL TITULAR

Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho

MATRÍCULA Nº 57.065

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 57.065.

Protocolo nº 189.539 - Data: 28 de dezembro de 2022.

IMÓVEL URBANO - Lote nº 03 da quadra nº 1898, com a área de 11.535,95 m² (onze mil quinhentos e trinta e cinco metros e noventa e cinco decímetros quadrados), situado no município de Pato Branco-PR, com os seguintes limites e confrontações: **norte:** confronta com a Chácara nº 99-3 por 51,43 m, e com a Estrada Municipal por duas medidas: 80,24 m e 9,42 m e com o lote nº 04 da quadra nº 1898 por 9,55 m; **sul:** confronta com a Chácara nº 99-9 por 142,15 m; **leste:** confronta com o lote nº 04 da quadra nº 1898 por duas distâncias: 62,60 m e 48,56 m; **oeste:** confronta com a Rua Ivá por 43,27 m, com a Chácara nº 99-3 e o lote nº 02 da quadra nº 1898 - Residência nº 04 do Condomínio Residencial Benjamin II por 44,16 m (profissional com registro no Crea-PR nº 180190/D - ART nº 1720225171906).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF nº 76.995.448/0001-54, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 57.051 do Livro nº 02-RG do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR.

Emolumentos: 30,00 VRC's = R\$7,38; Fundep: R\$0,37; ISS: R\$0,22; Funrejus: R\$1,84; Selo digital nº F928J.pZqPX.GV7sI-Hc4w9.ejr8d.

Pato Branco, 06 de janeiro de 2023.

Escrevente Juramentada - Julia Maria Orsi.

Av.1/57.065 - Protocolo nº 189.539 - 28/12/2022. **TÍTULO: Condição de pagamento.** Procedo à presente averbação para constar que conforme consta da AV.01 da matrícula anterior, a desapropriação dos imóveis das matrículas anteriores nºs 32.376, 32.377 e 56.480 foi celebrada mediante condição de pagamento. O valor de R\$2.380.715,40 (dois milhões, trezentos e oitenta mil setecentos e quinze reais e quarenta centavos) referente à desapropriação dos imóveis se dará da seguinte forma: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na data da escritura e o saldo remanescente em 10 (dez) parcelas fixas no valor de R\$138.071,54 (cento e trinta e oito mil setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos) com vencimentos em 10/06/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023 e 10/03/2023. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$77,49; ISS: R\$2,32; Fundep: R\$3,87; Funrejus: R\$19,37. Selo digital nº F928V.pZqPX.GVJsl-Hco43.ejr8j: R\$0,00. Pato Branco, 06 de janeiro de 2023. Escrevente Juramentada - Julia Maria Orsi.

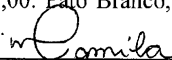
AV.2/57.065 - Protocolo nº 190.987 - 12/06/2023 - **TÍTULO: Declaração de perímetro, limites e confrontações.** Nos termos do requerimento de 07 de junho de 2023, instruído com memorial descritivo elaborado pelo profissional com registro no Crea-PR nº 180190/D - ART nº 1720231198594, procedo à presente averbação nos termos do art. 213, inciso I

Segue no verso

57.065

Matrícula

Continuação
para complementar a descrição dos limites e confrontações constantes do *caput* da presente matrícula, ou seja: "Partindo do ponto **0PP** no encontro da Rua Ivá com a Chácara nº 99-3, confrontando com a mesma chácara por uma distância de **51,43 m** e **azimute de 130°28'09"** até o ponto **P01**, deste confrontando ainda com a Chácara nº 99-3 e com o lote nº 02 da quadra nº 1.898 por uma distância de **44,16 m** e **azimute de 39°29'54"** até o ponto **P02**, deste confrontando com a Estrada Municipal por uma distância de **80,24 m** e **azimute de 124°05'46"** até o ponto **P03**, deste confrontando ainda com a Estrada Municipal por uma distância de **9,42 m** e **azimute de 125°22'07"** até o ponto **P04**, partindo deste confrontando com o lote nº 04 da quadra nº 1.898 por uma distância de **62,60 m** e **azimute de 221°13'47"** até o ponto **P05**, deste confrontando ainda com o lote nº 04 por uma distância de **9,55 m** e **azimute de 132°05'36"** até o ponto **P06**, deste confrontando ainda com o lote nº 04 por uma distância de **48,56 m** e **azimute de 222°44'25"** até o ponto **P07**, partindo deste segue confrontando com a Chácara nº 99-9 por uma distância de **142,15 m** e **azimute de 316°19'54"** até o ponto **P08**, deste segue confrontando com a Rua Ivá por uma distância de **43,27 m** e **azimute de 33°35'00"** até o ponto **0PP** que deu início a esta descrição".
Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$77,49; ISS: R\$2,32; Fundep: R\$3,87; Funrejus: R\$19,37; Selo digital nº SFRI2.G5oHv.sc42Y-OY5JX.F928q: R\$8,00. Pato Branco, 05 de julho de 2023. Escrevente Juramentada - Camila Camargo Mancini.



Segue na ficha _____

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de
ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei
6.015/73.

Pato Branco, 07 de julho de 2023 - 16:20:56

Certidão de Inteiro Teor R\$ 34,24
SELO R12 (FUNARPEN) R\$ 8,00
SELO R13 (FUNARPEN) R\$ 1,75
Funrejus R\$ 9,85
Fundep R\$ 1,97
Buscas R\$ 5,18
ISS R\$ 1,18
Total R\$ 62,18

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.G5fHV.sc42Y
tYeJX.F928q
<https://selo.funarpn.com.br>





COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO,
RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS
BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 215/2023

- 1.1 Imóvel Urbano: Lote 03 da Quadra 1898, localizado no Município de Pato Branco, Estado do Paraná com área total de 11.535,95m² (onze mil quinhentos e trinta e cinco metros e noventa e cinco decímetros quadrados), constante na matrícula 57.065 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco.
- 1.2 Trata-se de avaliação para fins de doação.
- 1.3 Valor referendado pela Comissão PERMANENTE DE AVALIAÇÃO, RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS, conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica realizada por Ervino Imóveis, R\$ 215,24 (duzentos e quinze reais e vinte e quatro centavos) o metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 2.482.997,88 (dois milhões quatrocentos e oitenta e dois mil novecentos e noventa e sete reais e oitenta e oito centavos).

Pato Branco, 23 de agosto de 2023

PRESIDENTE
ALANA PAULA MULHMANN

SECRETARIA
ROSANGELA DA SILVA ROSSATTI

MEMBROS:


ANDRÉ FERNANDO HASS


ELISÂNGELA M. CALDATO ZANELLA

JEFFERSON BARBOSA BARÃO


KATIA MARIA DA SILVA


JOÃO CARLOS BAIER


EVANDRA CARLA FIORINI BIANCO



E. de Jesus Leite Imóveis Eireli

CNPJ 36.131.474/0001-10

Creci - J 6892

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Cliente: Prefeitura Municipal de Pato Branco
CNPJ 76.995.448/0001-54

1 - Introdução

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é um documento elaborado por profissionais habilitados, assinados adiante, nos parâmetros, procedimentos e critérios técnicos estabelecidos no Artigo 3º da Lei 6530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e da Resolução 957/2006 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, com a estrita observância nos postulados dos Códigos de Ética Profissional e do Manual de Legislação dos Corretores de Imóveis e o que preconiza a respeito o Creci-PR - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Paraná.

Considerou-se como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus, problemas, bem como, não existam condições obscuras ou não aparentes que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para descobertas desses fatores.

Os avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e, tampouco dela usufruem qualquer vantagem.

2 - Imóvel avaliado:

Terreno - Lote nº 03 (três) da quadra nº 1898 (um mil oitocentos e noventa e oito) situado entre as Ruas Ivá e Estrada Municipal s/nº - Bairro Santo Antonio - nesta cidade de Pato Branco, Pr; contendo a área de 11.535,95m² (onze mil quinhentos e trinta e cinco metros e noventa e cinco centímetros quadrados) e demais detalhes e confrontações constantes na matrícula nº 57.065 do 1º Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Pato Branco/Pr.

3 - Solicitantes:

Secretaria de Assistência Social
Rua Caramuru, nº 271
Pato Branco-Pr

4 - Objetivo:

Obter o Valor de mercado do objeto avaliado, dentro dos parâmetros, e em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis.

5 - Vistoria:

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada em 16/08/2023 pela parte da tarde, pelo Corretor Ervino de Jesus Leite - Creci F-18.630, tendo acesso ao imóvel objeto desta avaliação.

IMÓVEL

6 - Características do imóvel:

Imóvel urbano, localizado em área de uso comercial e residencial, com toda a infra-estrutura urbana instalada. Com frente para a Rua Ivá, e prolongamento com a Rua São José, com pista de rolamento em mão dupla e asfalto. Já o acesso lateral do lote, está para a Rua denominada Estrada Municipal, sendo pista simples e calçamento.

O uso predominante da região é residencial e comercial, com alta densidade de ocupação, com padrão econômico médio. O transporte coletivo flui na região, bem como é média a intensidade de tráfego, com bom nível de escoamento.

Foi considerado para fins de Avaliação, somente o "Lote".

7 - Localização:

Rua: Rua Ivá e Estrada Municipal s/n

Bairro: Santo Antonio

Cidade: Pato Branco-Pr.

8 - Identificação do imóvel:

Lote: 03

Quadra: 1898

Matricula: 57.065 - 1º Serviço de Registro de Imóveis - Pato Branco-Pr.

Área Terreno: 11.535,95m²

9 - Infra-estrutura:

Terreno cercado com muros e telas, porém aberto para a Rua São José. Acesso fácil através da Av. Tupi ou paralela. Topografia plana com leve declive e superfície seca.

10 - Conservação do imóvel:

O imóvel avaliado, "Terreno" encontra-se atualmente sem qualquer tipo de obra.

11- Metodologia avaliativa:

Foi utilizado o método de forma comparativa, baseada em informações no mercado imobiliário de Pato Branco-Pr para imóveis semelhantes, bem como opiniões de corretores e com base nestes dados determinou-se o valor do bem avaliado.

12 - Comparativos:

Imóveis disponíveis para a venda no mercado imobiliário de Pato Branco e com características muito parecidas com o imóvel descrito nesta avaliação.

Quadro de Amostras

AMOSTRA	BAIRRO	VALOR/R\$	ÁREA/M ²	VALOR DO M ² EM R\$
01	Sudoeste	225.000,00	1.200	187,50
02	Sudoeste	1.348.600,00	6.926	194,72
03	São Cristóvão	3.580.000,00	13.586	263,51

Amostra 01 - Claudedir Polazzo Imóveis - (46) 99107-6766

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-pato-branco-zona-rural-RS225000/id-15343719/>

Amostra 02 - Imobiliária Trento - (46) 3224-4250

<https://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=390268>

Amostra 03 - Ervino Imóveis - (46) 3040-0030

Média Aritmética: $\frac{\text{Soma do R\$m}^2 \text{ das 03 amostras}}{3} = \frac{645,73}{3} = \text{R\$ } 215,24 / \text{m}^2$

Terreno: $(11.535,95\text{m}^2 \times \text{R\$ } 215,24) = \text{R\$ } 2.482.997,88$

13 - Valor imóvel avaliado: R\$ 2.482.997,88 (dois milhões quatrocentos e oitenta e dois mil novecentos e noventa e sete reais e oitenta e oito centavos).

14 - Conclusão:

O imóvel apresenta um bom estado de conservação, o que nos leva a afirmar que por estar inserido em região de fácil acesso, apresenta boa liquidez na área comercial no mercado imobiliário de Pato Branco-Pr. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

15- Anexos:

Matrícula do imóvel
Planta baixa do terreno
Fotos

Pato Branco-Pr., 16 de Agosto de 2023.

ERVINO DE JESUS
LEITE:589378119
87

Assinado de forma digital
por ERVINO DE JESUS
LEITE:58937811987
Dados: 2023.08.19 11:12:58
-03'00'

Ervinio de Jesus Leite
Creci nº 18.630 - Corretor Imóveis
Cnae nº 00672 - Perito Avaliador
(46) 99914-6936

Rua Tapir, 1137 - Fone (46) 3040-0030 - Pato Branco-Pr



P R O G R A M A
Viver Mais



Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacac/596E-D0FC-8B41-9E7E> e informe o código 596E-D0FC

OBJETIVO

- O Programa Habita Paraná, em sua modalidade Viver Mais Paraná¹, tem por objetivo atender o público idoso no Estado do Paraná com empreendimentos habitacionais diferenciados, onde os beneficiários poderão de forma definitiva ou temporária desfrutar de um local digno, salubre, dotado de itens compatíveis às suas necessidades e anseios, visando propiciar aos idosos uma vida mais alegre, saudável e menos solitária, por meio da prática coletiva de atividades físicas, culturais e de lazer.



¹ Aprovado em RD nº 057/2019 – 23/09/2019.

CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

- Vilas para idosos em formato de condomínios fechados horizontais;
- Unidades habitacionais adaptadas, compostas por um dormitório, sala, banheiro, cozinha, e varanda;
- Infraestrutura de lazer completa, com praça de convivência, biblioteca, sala de informática, academia ao ar livre, piscina para hidroginástica, horta comunitária, salão de festas e atividades, pista de caminhada e quiosques próprios para a prática de jogos de tabuleiro e carteados;
- Moradia e espaços comuns adaptados às necessidades físicas dos residentes, o que implica em itens de acessibilidade tais como portas mais largas, barras de apoio, áreas com fácil acesso para quem tem dificuldades de locomoção, ventilação cruzada e adequação dos pisos;
- Ambulatório para atendimentos médicos básicos aos residentes;
- Guarita e sala de administração;
- Sistemas de geração de energia solar, captação de águas das chuvas e implantação de poço artesiano, quando verificada a viabilidade.

CONDICIONANTES

- Técnicas:
 - Área com condições topográficas favoráveis, e com dimensão mínima de 10.000 m²;
- Financeiras:
 - Investimento estimado para a construção de empreendimento com 40 unidades habitacionais: R\$ 5.000.000,00;
- Operacionais:
 - Parceria com o município para prestação de serviços de gestão condominial, assistência médica, psicológica, e social aos residentes.

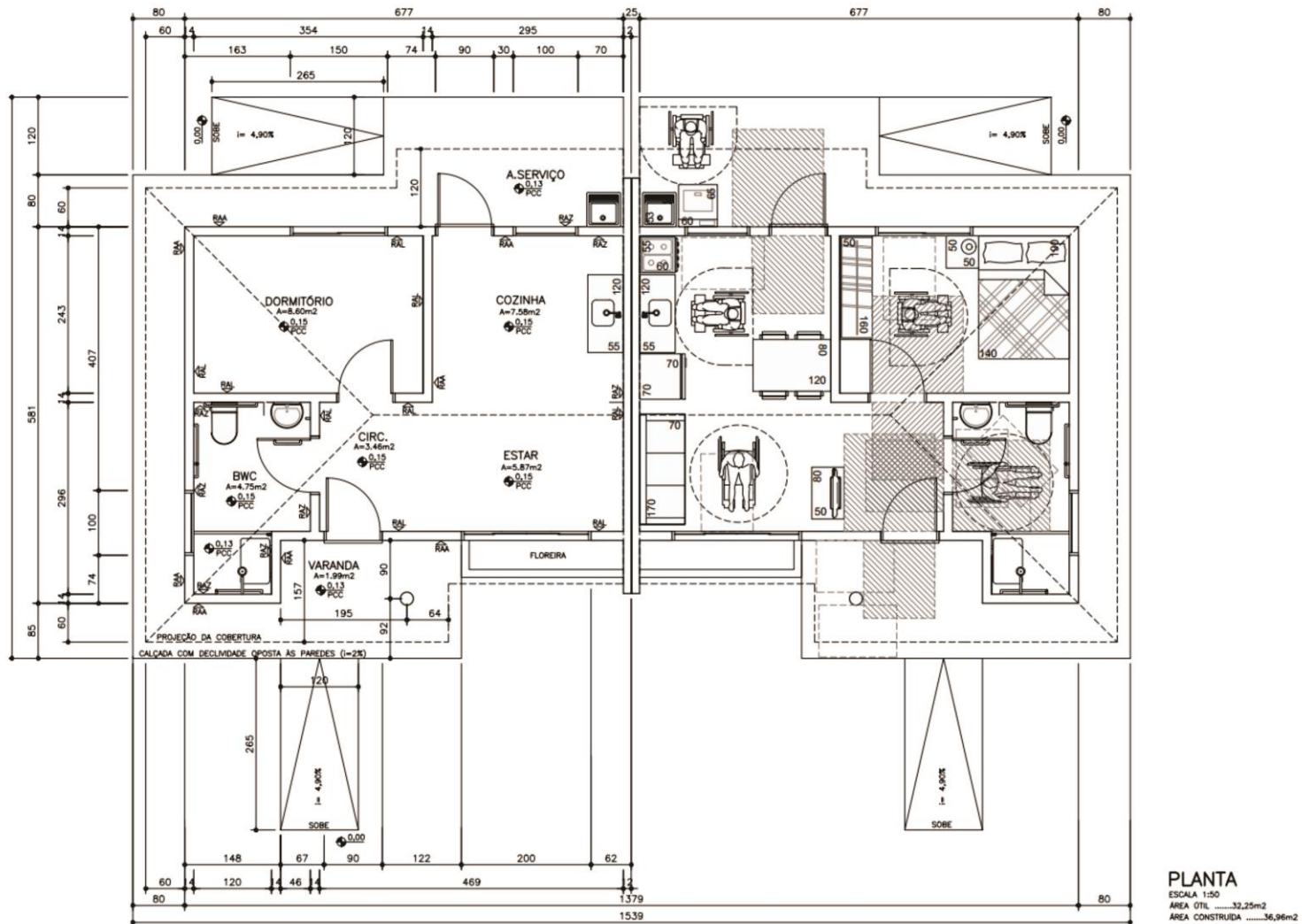
PERSPECTIVA DO CONDOMÍNIO



Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/596E-D0FC-8B41-9E7E> e informe o código 596E-D0FC

PROJETO DA UNIDADE HABITACIONAL

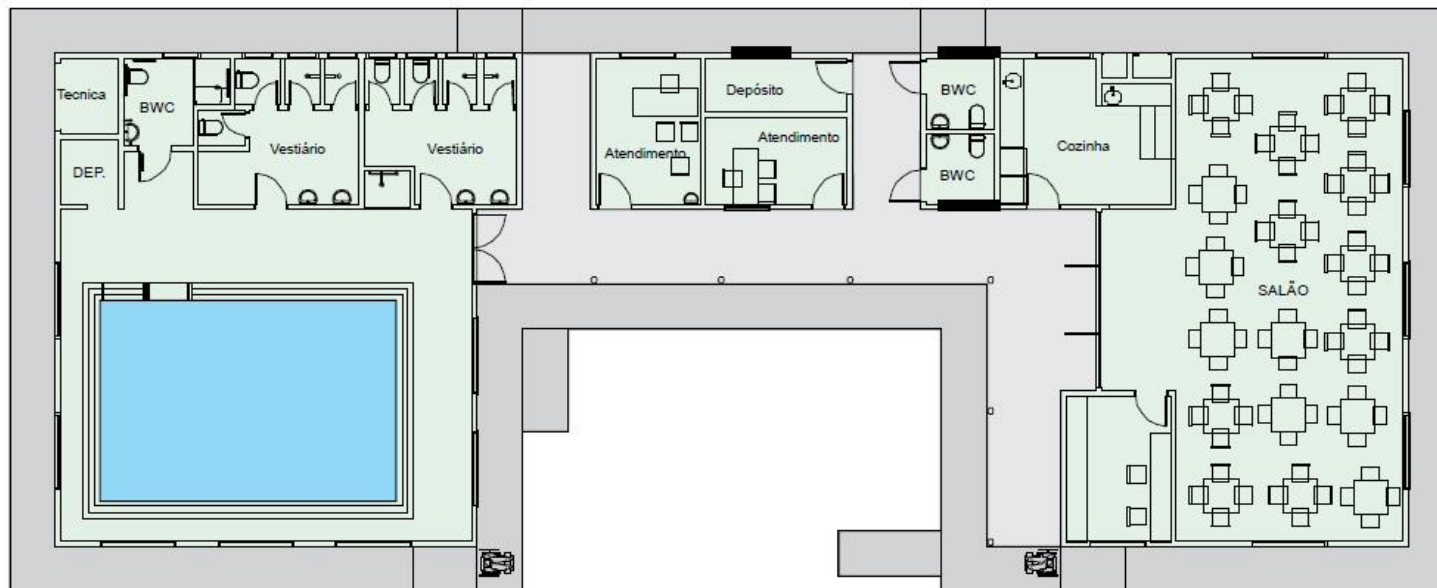


PERSPECTIVA ARQUITETÔNICA - MORADIA



Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patrotranco.1doc.com.br/verificar/596E-D0FC-8B41-9E7E> e informe o código 596E-D0FC-8B41-9E7E

PROJETO DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA



PERSPECTIVA – CENTRO DE CONVIVÊNCIA



Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/596E-D0FC-8B41-9E7E> e informe o código 596E-D0FC

PRINCIPAIS PREMISSAS

- Atendimento habitacional, no âmbito do Programa Habita Paraná, focado no público de baixa renda com idade igual ou superior a 60 anos;
- Imóveis construídos com recursos do tesouro estadual, em que os valores arrecadados com aluguel são reinvestidos na política habitacional;
- As áreas em que serão edificados os empreendimentos serão doadas pelos municípios e/ou adquiridas pela Companhia de Habitação do Paraná COHAPAR;
- Os projetos serão desenvolvidos pela COHAPAR;
- A construção dos empreendimentos será por meio de empresa do ramo da construção civil contratada COHAPAR por meio de procedimento licitatório específico;
- A gestão dos aluguéis ficará a cargo da COHAPAR;
- A gestão condominial será realizada por empresa específica, contratada pelo município por meio de licitação;

PRINCIPAIS PREMISSAS

- Poderá o(a) beneficiário(a) residir na unidade com o seu(ua) respectivo(a) cônjuge, sendo que na eventualidade da saída ou falecimento do beneficiário, o cônjuge poderá permanecer, desde que se enquadre nas normas desta modalidade;
- Cada beneficiário obrigatoriamente indicará uma pessoa responsável para ser acionada em caso de necessidade, respondendo pelo mesmo;
- Em cada condomínio será formada uma associação de moradores, que elegerá um presidente com função similar a um síndico, sendo responsável por acompanhar o cumprimento das regras convencionadas entre os residentes, e por notificar a Prefeitura em casos de necessidades, urgências ou emergências;
- Os idosos poderão receber visitantes em sua unidade em período curto temporário, desde que não se caracterize situação de residência;
- Segurança e vigilância realizada em parceria com a Polícia Militar – PM/PR.

PARCERIA PREFEITURA

- O projeto poderá ser implementado em todos os municípios paranaenses que possuam população acima de 30.000 habitantes, sendo condição básica para a prefeitura participar do programa, arcando com as seguintes contrapartidas:
 - ✓ Doação do terreno, quando for o caso;
 - ✓ Fornecimento dos seguintes profissionais para realização de acompanhamento periódico dos residentes:
 - 01 (um) médico, agente de saúde ou téc. de enfermagem (mín. duas vezes por semana);
 - 01 (um) assistente social ou téc. social (mín. duas vezes por semana);
 - ✓ Encaminhamento social de beneficiários que por quaisquer motivos percam o direito sobre o aluguel do imóvel.
 - ✓ Gestão condominial provisória até que seja contratada, pela Associação de Moradores, empresa específica para tal atividade;
 - ✓ Absorção dos custos de manutenção do condomínio;
 - ✓ Acompanhamento e Fiscalização do cumprimento das regras em parceria com a Associação de moradores.

GESTÃO CONDOMINIAL

- A gestão condominial será de responsabilidade do município, atividade esta que fará provisoriamente com equipe própria, podendo ser contratada uma empresa administradora específica para este fim;
- Excepcionalmente o município poderá fazer a gestão condominial com equipe própria de forma permanente;
- As responsabilidades municipais estarão expressamente previstas em convênio a ser firmado com a COHAPAR, como condição para a contemplação do município nesta modalidade do Programa;
- A gestão condominial é composta pelos serviços de monitoramento segurança, limpeza e manutenção das áreas comuns, gestão contábil, prestação de contas entre outros;
- A gestão condominial poderá ser custeada com recursos de Fundos Sociais, apoio filantrópico da iniciativa privada, ou com recursos próprios do município.
- Os custos de gestão condominial não poderão em hipótese alguma, serem repassados aos idosos residentes no condomínio.

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Para fins de Enquadramento:

- Idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos
- Renda familiar bruta mensal entre 01 (um) e 06 (seis) salários mínimos, devendo ser formal e comprovada com um dos seguintes documentos:
- Contracheque ou comprovante de rendimento mensal, dos três últimos meses;
- Declaração/comprovante de recebimento de benefício previdenciário;
- Carteira de trabalho ou,
- Declaração do empregador com carimbo e CNPJ do empregador.
- Comprovar não ser proprietário de imóvel;
- Apresentar a Documentação necessária para a formalização do contrato de aluguel;
- Ter análise positiva da capacidade de pagamento e endividamento.

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Para fins de Hierarquização:

- Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público;
- Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por auto declaração;
- Famílias das quais façam parte pessoa(s) com deficiência, limitação de mobilidade ou invalidez comprovado com a apresentação de atestado médico;
- Famílias beneficiárias por Bolsa Família (PBF) ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social, comprovadas por declaração do ente público;
- Famílias que residem em coabitação ou adensamento;
- Famílias com ônus excessivo de aluguel, comprovado por recibo ou contrato de aluguel e declaração de renda;

OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO

- Utilizar o imóvel exclusivamente para fins residenciais;
- Manter o imóvel em boas condições de conservação e funcionamento, se responsabilizando por pequenos reparos;
- Permitir a vistoria do imóvel a qualquer tempo;
- Não sublocar, vender, emprestar ou ceder o imóvel;
- Respeitar as regras condominiais e as condições contratuais;
- Não modificar o imóvel em sua forma interna ou externa, salvo em casos específicos autorizados expressamente pela Associação de Moradores, com a anuência da COHAPAR;
- Pagar impostos, taxas e tributos incidentes ao imóvel durante o período de permanência no imóvel;
- Pagar rigorosamente em dia a taxa de aluguel social prevista em contrato, que será calculada em 15% do salário mínimo vigente;
- Não autorizar que terceiros ocupem ou residam no imóvel.

RETOMADA DO IMÓVEL

A COHAPAR desencadeará o processo de retomada do imóvel, destinando-o a outro beneficiário cadastrado e enquadrado nas regras da modalidade, diante da ocorrência das seguintes hipóteses:

- Falecimento;
- Necessidade de internação médica permanente;
- Perda da autossuficiência física e locomotora;
- Descumprimento das regras da modalidade e/ou de cláusulas contratuais;
- Outro motivo que venha a inviabilizar a permanência do idoso na vila;
- Atraso no pagamento do aluguel por período superior a 90 (noventa) dias.

RESULTADOS ATÉ O MOMENTO – FEV/2020

- **Empreendimentos em execução:**

- ☐ 4 condomínios (Foz do Iguaçu, Jaguariaíva, Irati e Prudentópolis);
- ☐ 160 Unidades;
- ☐ R\$ 15,5 mi em investimentos garantidos.

- **Empreendimentos em contratação:**

- ☐ 2 condomínios (Telêmaco Borba e Cornélio Procopio);
- ☐ 80 unidades;
- ☐ R\$ 7,1 mi em investimentos garantidos.

- **Empreendimentos em projeto:**

- ☐ 15 condomínios
- ☐ 600 unidades;
- ☐ R\$ 75 mi em investimentos previstos

Carlos Massa Ratinho Junior

Governador do Paraná

Jorge Lange
Presidente

Paulo Campos
Diretor Administrativo-Financeiro

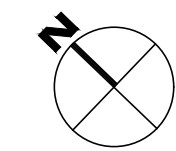
Ademir Bier
Diretor de Obras

Luis Antônio Werlang
Diretor de Programas e Projetos

Dino Athos Schrutt
Diretor Jurídico

Luis Raimundo Corti
Diretor de Regularização Fundiária





Área remanescente
a ser preservada
3.532,52m²

OBSERVAÇÃO:

A PRESENTE SIMULAÇÃO É UMA IMPLANTAÇÃO PRELIMINAR E TEM COMO ÚNICO PROPÓSITO A OBTENÇÃO DE LICENÇA JUNTO AO ÓRGÃO AMBIENTAL. A ELABORAÇÃO DE VERSÃO DEFINITIVA DE PROJETO, CONTENDO ESTATÍSTICAS TOTAIS, ESTÁ CONDICIONADA À APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, CONFORME CHECK-LIST DO DEAT.

USO EXCLUSIVO DA COHAPAR

RESPONSÁVEL TÉCNICO - COHAPAR:

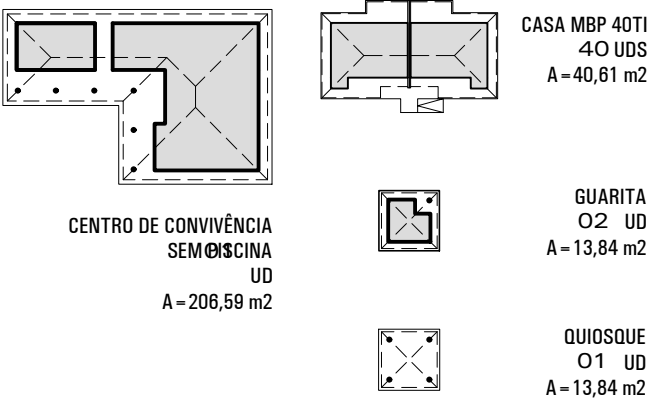
ANUIÊNCIA DO ENGENHEIRO DO ESCRITÓRIO REGIONAL - COHAPAR:

COHAPAR COHAPAR

USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA

PREFEITURA

PADRÕES IMPLANTADOS



ESTATÍSTICA DO CONDOMÍNIO

ÁREA DO TERRENO	11.535,95 m ²	100,00 %
ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	1.872,51 m ²	16,24 %
ÁREA PERMEÁVEL	5.768,90 m ²	50,00 %
ÁREA NÃO PERMEÁVEL	3.894,54 m ²	33,76 %

REVISÕES

REV	DATA	DESCRIÇÃO	AUTOR
R00	27/07/2023	EMIÇÃO INICIAL	ROBERTA

g:\dva\municipios\p\pato_branco\urbanos\simulacao_viver_mais\pato branco
- ti - simulacao_opcao 4_r02.dwg



PRANCHA	REVISÃO
URB 01 01	R 00

PATO BRANCO
13ª Etapa
CONDOMÍNIO TERCEIRA IDADE

40 uds

PROGRAMA VIVER MAIS

ERFB

autor projeto	autor desenho
ROBERTA	ADRIANA
escala	data de criação
1:500	27/07/2023

PATO BRANCO - TI - SIMULAÇÃO_OPÇÃO 4_r02.dwg

HISTÓRICO	Salvo em:	16/08/2023
	Impresso em:	16/08/2023
	Salvo por:	robertatanakagishi

SIMULAÇÃO DE URBANIZAÇÃO
IMPLANTAÇÃO / SITUAÇÃO



LEGENDA / QUANTITATIVO

CURVA DE NIVEL DO TERRENO NATURAL

PATAMAR DAS EDIFICAÇÕES

DELIMITAÇÃO DOS TALUDES/BERMAS DE CONTENÇÃO

COTAS ESTIMADAS DO TERRENO NATURAL

COTAS DOS PATAMARES E PASSEIO

MURO DE ARRIMO

i= _ %

INCLINAÇÃO DO TALUDE

i=x,xx%

DECLIVIDADE DAS VIAS INTERNAS

NOTAS DA SIMULAÇÃO

1. OS SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM A SEREM EXECUTADOS NO TERRENO DEVERÃO INCLUIR A RETIRADA E A SUBSTITUIÇÃO DOS SOLOS MOLES IDENTIFICADOS NO LAUDO DE SONDAGEM DA EMPRESA L3 ENGENHARIA AMBIENTAL EXECUTADO NOS DIAS 18 E 19/10/2022 (ENº PEDRO FERNANDO DA LUZ - ART Nº 1720225949630 CREA-PR).

2. OS SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM A SEREM EXECUTADOS NO TERRENO DEVERÃO INCLUIR AS OBRAS PARA O REBAIXAMENTO DO LENÇOL FREÁTICO PARA A ADEQUADA IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (INCLUSIVE FUNDAÇÃO) E VIAS NAS COTAS ALTIMÉTRICAS ESPECIFICADAS. DEVERÃO SER VERIFICADOS OS NÍVEIS D'ÁGUA INFORMADOS NO LAUDO DE SONDAGEM DA EMPRESA L3 ENGENHARIA AMBIENTAL EXECUTADO NOS DIAS 18 E 19/10/2022 (ENº PEDRO FERNANDO DA LUZ - ART Nº 1720225949630 CREA-PR).

3. APÓS A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM NO TERRENO DEVERÃO SER ELABORADOS E APRESENTADOS A COHAPAR NOVO LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO E NOVO LAUDO DE SONDAGEM PARA A ELABORAÇÃO DOS ANTEPROJETOS PARA FINS DE PROCEDIMENTO LICITATORIO.

4. OS MUROS DE ARRIMO REPRESENTADOS NESTA SIMULAÇÃO INFORMAM ALTURAS ESTIMADAS DAS CONTENÇÕES. A ALTURA, BEM COMO AS CONTENÇÕES DEFINITIVAS, SERÃO OBJETO DO ANTEPROJETO.

5. SIMULAÇÃO ELABORADA COM AS COTAS ALTIMÉTRICAS ESTABELECIDAS NA SIMULAÇÃO DE URBANIZAÇÃO.

6. CONSIDEROU-SE A IMPLANTAÇÃO DE TALUDES PARA DENÍVEIS IGUAIS OU SUPERIORES A 0,50 METRO, CONFORME PADRÃO ADOTADO ATUALMENTE NA DIVISÃO.

7. A EXEQUILIDADE DAS SOLUÇÕES SUGERIDAS NESTA SIMULAÇÃO DEVERÁ SER ANALISADA, VERIFICADA E ANUIDA PELO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL NO ESCRITÓRIO REGIONAL DE FRANCISCO BELTRÃO.

REVISÕES

REV	DATA	DESCRIÇÃO	AUTOR
R00	AGO/2023	EMISSÃO INICIAL ELABORADA COM BASE NA SIMULAÇÃO DE URBANIZAÇÃO DE 27/07/2023.	DVIE
R01	AGO/2023	EMISSÃO INICIAL ELABORADA COM BASE NA SIMULAÇÃO DE URBANIZAÇÃO DE 27/07/2023 - R02.	DVIE

USO EXCLUSIVO DA COHAPAR

RESPONSÁVEL TÉCNICO - COHAPAR:

ANUIÊNCIA DO ENGENHEIRO DO ESCRITÓRIO REGIONAL - COHAPAR:

COHAPAR COHAPAR

USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA

TÉCNICO DO MUNICÍPIO - a) ou PREFEITO DO MUNICÍPIO

PREFEITURA

COHAPAR

Companhia de Habitação do Paraná

PATO BRANCO

13ª Etapa

CONDOMÍNIO TERCEIRA IDADE

40 uds

PRANCHA

PAT

01 01

REVISÃO

R

01

PROGRAMA VIVER MAIS

ERFB

autor projeto

DVIE

autor desenho

DVIE

escala

1:250

data de criação

AGO/2023

nome do arquivo

PATO BRANCO - TI - SIMULAÇÃO OPÇÃO 4 PAT R01

SAVIR EM

16/08/2023

HISTÓRICO

IMPRESSO EM

16/08/2023

Assinado digitalmente por GILMAR TUMILERO
Papel Parte
(CPF 914.074.009-91)
Data: 18/08/2023 17:21:35 -03:00

ESCALA 1:250

Inserido ao Protocolo 20.106.843-6 por Raquel Mantovani Rodrigues dos Santos em: 17/08/2023 10:06. Download realizado por Robson Cantu em 17/08/2023 10:52

Agente por 1.º prego: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://pato-branco.1doc.com.br/verificacao/598E-0DFC-4B41-5E7E> e informe o código 598E-0DFC-4B41-5E7E



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 596E-D0FC-8B41-9E7E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ROBSON CANTU (CPF 441.XXX.XXX-68) em 03/10/2023 16:30:16 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/596E-D0FC-8B41-9E7E>