



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROJETO DE LEI N. 15/2026

RECEBIDO
Câmara de Vereadores
14 / 08 / 26
Horário: 08h48min
(A)

Autoriza o Município de SÃO JORGE D'OESTE PR, a conceder direito real de uso de imóvel à empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, e dá outras disposições.

A Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, GELSON COELHO DO ROSÁRIO - Prefeito, sanciono a seguinte;

LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder em Direito Real de Uso o imóvel de sua propriedade descrito no inciso I deste artigo, em favor da empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 56.124.667/0001-50, com sede no Município de São Jorge D'Oeste - PR.

I - Imóvel denominado "Lote nº 01, com área de 5.008 m², originário da Colônia nº 01-A, Bloco "B", da Fazenda São Jorge, Parque Industrial, localizado à margem da Rodovia Estadual PR-475, no perímetro urbano do Município de São Jorge D'Oeste - PR, com área total de 38.575,00m² (trinta e oito mil quinhentos e setenta e cinco mil metros quadrados), objeto da Matrícula nº 7.285 do Cartório de Registro de Imóveis de São João - PR, avaliado em R\$ 1.267.024,00 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e vinte e quatro reais)".

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso de que trata este artigo será formalizada através de Termo próprio, o qual deverá ser encaminhado ao Poder Legislativo após sua formalização, e se dará pelo prazo de 10 (dez) anos, sendo dispensado o procedimento licitatório conforme autoriza o art. 17, parágrafo único da Lei Orgânica Municipal.

Art. 2º A empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, ora beneficiada da concessão de direito real de uso, compromete-se às seguintes obrigações:

I - Implantar, no imóvel concedido em direito real de uso de que trata o Art. 1º, inciso I, uma unidade destinada ao comércio atacadista de combustíveis de origem vegetal, serviços de



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas, bem como transporte rodoviário de cargas. E ao desenvolvimento das atividades constantes do objeto social da empresa, investindo, até o final do primeiro ano de concessão, o investimento em valor não inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), consistente na construção de um barracão industrial de 500m² (quinhentos metros quadrados), para sua sede e desenvolvimento de suas atividades.

II - A empresa se compromete, ainda, a gerar e manter no mínimo 15 (quinze) empregos diretos e formais a partir do início de suas atividades, devendo mantê-los até o término da concessão de direito real de uso.

III - A empresa se compromete a iniciar suas atividades no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos a partir da data de início da concessão de direito real de uso do imóvel, mantendo-a em efetiva operação por no mínimo 10 (dez) anos.

IV - Todos os veículos e demais bens utilizados pela empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA no desenvolvimento de suas atividades ou a ela vinculados de alguma forma, deverão estar registrados no Município de São Jorge D'Oeste - PR, de modo a fortalecer a economia local e incrementar a arrecadação municipal.

§ 1º O cumprimento das obrigações no inciso II do caput deve ser comprovado pelo envio semestral ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo Municipais, de cópia das GFIP's de todos os empregados registrados, relativamente aos seis meses anteriores.

§ 2º A empresa beneficiária deverá comprovar, anualmente, o cumprimento das obrigações previstas no inciso IV, mediante o encaminhamento ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo Municipais a relação atualizada de todos os veículos e demais bens utilizados no desenvolvimento de suas atividades ou a ela vinculados, devidamente registrados no Município de São Jorge D'Oeste - PR.

§ 3º A empresa beneficiária deverá comprovar o cumprimento das obrigações previstas nos incisos I mediante apresentação de documentação comprobatória dos investimentos realizados, a ser encaminhada ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo Municipais.

a) Para fins de comprovação dos valores aplicados, a empresa deverá apresentar, no mínimo:

1 - Notas fiscais, contratos, comprovantes de pagamento e demais documentos relativos à construção da sede e ao desenvolvimento das atividades econômicas;



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

2 - Demonstrativo anual consolidado dos investimentos realizados, assinado por representante legal e responsável técnico-contábil;

3 - Relatório da evolução física e financeira do empreendimento, especialmente durante o primeiro ano, para fins de verificação do investimento mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Art. 3º Fica a empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA autorizada a realizar obras, instalar novas máquinas e equipamentos objetivando viabilizar a ampliação dos empregos, bem como fazer melhorias, ampliações e cercas de alambrado no entorno do Imóvel de que trata o Art. 1º desta Lei, desde que os custos de tais equipamentos e melhorias sejam assumidos na sua integridade pela referida empresa beneficiária.

§ 1º Antes de promover quaisquer modificações de que trata o caput, deve a referida empresa beneficiária formalmente solicitar e receber autorização do Executivo Municipal.

§ 2º Quando da devolução do imóvel concedido em direito real de uso à posse do Município, inclusive na hipótese de revogação antecipada pelo descumprimento das obrigações ou por interesse público devidamente justificado, a empresa deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, realizar a retirada, por sua conta, de todas as construções, benfeitorias, melhoramentos, maquinários, equipamentos e demais bens que estejam sobre o referido imóvel, sob pena de que os referidos bens sejam automaticamente considerados abandonados pela empresa e passem a integrar o domínio do Município. Salvo o barracão de que trata o art. 2º, inciso I desta lei, que será revertido a propriedade do município.

Art. 4º A empresa beneficiária deverá ainda a cumprir todas as disposições e obrigações previstas no Protocolo de Intenções já firmado entre as partes, bem como no Termo de Concessão de Direito Real de uso a ser formalizado, os quais vinculam para todos os efeitos a concessão de direito real de uso autorizada por esta lei, independentemente de sua transcrição.

Art. 5º Em caso de descumprimento por parte da empresa beneficiária das obrigações e disposições constantes na presente Lei, no Protocolo de Intenções e no Termo de Cessão de Direito Real de Uso a ser formalizado, poderá o Município revogar a concessão de direito real de uso, independentemente do pagamento de qualquer indenização à empresa beneficiária, seja esta



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

a que título for, sem prejuízo da cobrança da multa prevista na cláusula 4.2 do Protocolo de Intenções.

Parágrafo único. Poderá ainda haver a revogação da concessão de direito real de uso a qualquer tempo em caso de interesse público devidamente justificado, independentemente do pagamento de qualquer indenização à empresa beneficiária, seja esta a que título for.

Art. 6º Desde que cumpridas todas as obrigações constantes na presente Lei, no Protocolo de Intenções e no Termo de Cessão de Direito Real de Uso a ser firmado, ao final do prazo de concessão de direito real de uso, à empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA será possibilitado realizar a aquisição da propriedade do referido imóvel, através de PERMUTA a ser realizado por imóvel de sua propriedade.

§ 1º O disposto no caput fica condicionado ao interesse e aceite do Município em relação ao imóvel ofertado pela empresa, bem como que os imóveis sejam de valores equivalentes na data da realização da permuta e que a mesma seja autorizada através da competente Lei Municipal.

§ 2º Para fins da avaliação dos valores dos imóveis, considerar-se-á, em relação ao imóvel concedido em direito real de uso, apenas o valor da terra nua, desconsiderando-se as benfeitorias e demais edificações e/ou melhoramentos realizados pela empresa durante o tempo em que estava em seu uso.

§ 3º Ao final do prazo da concessão de direito real de uso, a empresa será notificada para, no prazo de 30 (trinta) dias, se manifestar sobre a possibilidade de que trata o caput, sendo o silêncio considerado como renúncia à possibilidade de realizar a permuta.

Art. 7º As obrigações e demais disposições previstas nesta lei, no Protocolo de Intenções já firmado pelas partes, e no Termo de Concessão de Direito Real de Uso a ser formalizado, poderão ser alteradas através de Lei Municipal específica.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

**Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste,
Estado do Paraná, aos 12 dias do mês de agosto do ano de
dois mil e vinte e seis, 63º ano de emancipação.**


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Na qualidade de Prefeito Municipal de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, tenho a honra de encaminhar à Vossas Excelências, a fim de ser submetido ao exame e à deliberação desta Egrégia Casa das Leis, o incluso projeto de lei, que visa autorizar o Poder Executivo do Município de São Jorge D'Oeste a conceder direito real de uso de imóvel à empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, bem como dá outras disposições.

Trata-se do Imóvel denominado "Lote nº 01, com área de 5.008 m², originário da Colônia nº 01-A, Bloco "B", da Fazenda São Jorge, Parque Industrial, localizado à margem da Rodovia Estadual PR-475, no perímetro urbano do Município de São Jorge D'Oeste – PR, com área total de 38.575,00m² (trinta e oito mil quinhentos e setenta e cinco mil metros quadrados), objeto da Matrícula nº 7.285 do Cartório de Registro de Imóveis de São João - PR, avaliado em R\$ 1.267.024,00 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e vinte e quatro reais)".

Ainda, a pretensa concessão de direito real de uso se dará pelo prazo de 10 (dez) anos, com a possibilidade de que, ao final, a referida empresa adquira a propriedade do bem visando a continuidade de sua atividade, o que se dará através de permuta por outro imóvel que seja de interesse do Município, observado o valor atualizado dos bens.

Ainda, pretende-se a referida concessão de direito real de uso dispensando-se o procedimento licitatório, conforme autoriza o Art. 17, parágrafo único da Lei Orgânica Municipal, in verbis:

Art. 17. O Município, preferencialmente à venda ou doação de bens imóveis, outorgada concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência, dispensada esta, quando o uso se destinar a concessionário de serviço público ou a entidade assistencial, ou quando houver relevante interesse público devidamente justificado.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso para fins específicos de geração de empregos, desde que regulamentada por lei ordinária, poderá ser dispensada de licitação posteriormente a critério e responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

A empresa beneficiária compromete-se a realizar investimentos significativos no Município, incluindo:



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Investimento mínimo inicial de R\$ 300.000,00 no primeiro ano para construção da sede e estruturação das atividades;

Geração de 15 (quinze) empregos diretos e formais e início das atividades no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Registro de veículos e bens vinculados à atividade no Município, fortalecendo a arrecadação local.

Ressalta-se que a instalação da empresa está diretamente vinculada à expansão da atividade industrial no Município, o que potencializa a geração de empregos diretos e indiretos, o incremento da arrecadação de ISSQN, IPVA e demais tributos municipais, bem como o fortalecimento da cadeia produtiva local.

Importante destacar que a concessão não implicará ônus financeiro ao erário municipal, uma vez que todos os custos de implantação, construção, melhorias e manutenção serão integralmente suportados pela empresa beneficiária.

Trata-se, portanto, de medida estratégica de incentivo ao desenvolvimento econômico sustentável, com retorno social e financeiro relevante ao Município, plenamente alinhada às políticas públicas de fomento industrial e geração de emprego e renda.

Diante do exposto, resta evidenciado o relevante interesse público que justifica a presente proposição, motivo pelo qual submetemos o Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal, confiantes em sua aprovação.

Atenciosamente.


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito

22 4 27

04/05/26

3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA
ENDEREÇO: RODOVIA PR 475- SÃO JORGE D' OESTE - PARANÁ
CNPJ/MF SOB Nº 56.124.667/0001-50
FONE 46 99917-7829

Moacyr Luiz Gusso
Advogado
OAB-PR 11.592

AO SR:
GELSON COELHO DO ROSÁRIO
Prefeito Municipal

REQUERIMENTO

QUE FAZEM:

De um lado:

MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE PR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 76.995.380/0001-03, com sede Administrativa na Av. Iguaçu, nº 282, Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste, estado do Paraná, Comarca de São João - PR, por seu Prefeito **GELSON COELHO DO ROSÁRIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG sob o nº 9.203.148-9/SSP-PR, inscrito no CPF sob o nº 064.733.219-18, com endereço de trabalho acima mencionado;

3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.124.667/0001-50, situada na Rodovia PR 475 bairro Fazenda Velha São Jorge D' Oeste Paraná, por seu sócio administrador o Sr. DEONIR ANTONIO IHABUINSKI, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG sob o nº 7.985.375-5- / SSP-PR, inscrito no CPF sob o nº 044.404.459-07, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, 241 centro na cidade de São Jorge D' Oeste estado do Paraná.

As partes acima qualificadas, inicialmente esclarecem que este Requerimento deverá atender as exigências legais, especificamente no que concerne a Concessão de Incentivos de Fomento à instalação e/ou ampliação de empreendimentos agropecuários, industriais, comerciais, agroindustriais, de turismo e prestadores de serviços, no território do Município de São Jorge D'Oeste, bem como o contido, adiante, senão vejamos:

Que o presente Requerimento, tem base no compromisso assumido pelo Executivo, com o acompanhamento da Câmara de Vereadores e empresa acima mencionada, o qual após os trâmites legais deverá ser juntamente com o Projeto de Lei, encaminhado ao Legislativo, para análise, discussão e deliberação, levando-se em consideração as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Da Concessão Municipal

O MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE compromete-se a encaminhar ao Legislativo Municipal Projeto de Lei visando à concessão de uso, a título de comodato, de um terreno comercial/industrial com área mínima de 5.008 m²(cinco mil e oito metros quadrados), localizado no Parque Industrial – PR 475 KM 28-500metros, destinado exclusivamente à implantação da empresa beneficiária, sendo neste ato representada pela **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**.

28

CLÁUSULA SEGUNDA- Da Infraestrutura

O MUNICÍPIO compromete-se a fornecer a infraestrutura básica necessária ao pleno funcionamento do empreendimento, consistente em:

- a) disponibilização de energia elétrica trifásica;
- b) fornecimento de rede de água potável;
- c) disponibilização de sistema de esgoto sanitário adequado.

CLÁUSULA TERCEIRA – Dos Investimentos e Empregos

A sociedade **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**, signatária deste Protocolo, compromete-se, a assegurar a realização dos seguintes investimentos e contratações:

- a) Gerar, no mínimo, 15 (quinze) empregos diretos e indiretos.
- b) Construção de um barracão industrial de 500m² (quinhentos metros quadrados) com todas as instalações e adequado para a acomodação dos funcionários e clientes e com infraestrutura para a manutenção dos equipamentos e maquinários da empresa.
- c) Fechamento do terreno com telas e alambrados.

§ 1º. A empresa compromete-se a comprovar ao Município de São Jorge D'Oeste o cumprimento das obrigações acima, por meio da Secretaria de Administração, mediante apresentação das respectivas FGTS/Digital e Informações à Previdência Social.

CLÁUSULA QUARTA – Das Atividades e Finalidade da Empresa

A empresa beneficiada, mantém as seguintes atividades:

46.81-8-03 - Comércio atacadista de combustíveis de origem vegetal, exceto álcool carburante

43.99-1-04 - Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras

47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente

49.30-2-01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal.

49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional

52.12-5-00 - Carga e descarga

77.19-5-99 - Locação de outros meios de transporte não especificados anteriormente, sem condutor

77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes

77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador

Parágrafo único. O crescimento da empresa estará vinculado ao desenvolvimento do município, prevendo-se aumento gradativo da frota de veículos e do número de colaboradores, sem prejuízo de atender outras demandas compatíveis com sua atividade empresarial.

CLÁUSULA QUINTA – Cessão de Direitos

Após a definição oficial do terreno e sua matrícula em nome do Município, será de São Jorge D'Oeste, também solicitamos o prazo inicial de 10 (dez) anos de repassado previstos neste Requerimento, com sede e registros vinculados ao Município comodato, com a possibilidade legal de renovação para nossa empresa para mais 10 (anos), ou por permuta entre as partes.

§ 1º. Todos os veículos e demais bens vinculados às atividades da **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**, deverão ter seus registros efetuados no Município de São Jorge D'Oeste – PR, de forma a fortalecer a economia local e expressa do Município de São Jorge D'Oeste. a arrecadação municipal.

CLÁUSULA SEXTA – Da Doação com Encargo

O MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE, após a efetiva incorporação do terreno ao seu patrimônio, concederá à sociedade **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**, signatária deste Requerimento, o uso do imóvel descrito na Cláusula Primeira, a título de comodato, para melhorias e investimentos de suas atividades empresariais.

§ 1º. Cumpridas as obrigações previstas na Cláusula Terceira, pela sociedade **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**, neste Requerimento, o Município promoverá a doação definitiva do imóvel, mediante escritura pública lavrada em cartório, com registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º. A comprovação do cumprimento dos encargos será feita pela empresa junto ao Município, por meio da Secretaria de Administração, mediante apresentação de relatórios de investimentos, documentos contábeis, FGTS/Digital e Informações à Previdência Social.

§ 3º. A reversão do imóvel ao patrimônio municipal somente poderá ocorrer em caso de descumprimento grave e injustificado das condições assumidas, mediante processo administrativo regular, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

§ 4º. Cumpridas integralmente as obrigações, o Município expedirá declaração de quitação, consolidando em definitivo a propriedade do imóvel em favor da empresa, sem qualquer ônus ou condição.



CLÁUSULA SÉTIMA – Do Foro

Fica eleito o foro da Comarca de São João – PR, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Protocolo de Intenções.

E, por estarem de pleno acordo, firmam o presente Requerimento, em igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, comprometendo-se a cumpri-lo integralmente.

São Jorge D'Oeste/PR, aos vinte e oito dias do mês de abril do ano de 2026.



DEONIR ANTONIO IHABUINSKI
Sócio/Administrador

Ao Sr. Prefeito.

PRELIMINARMENTE:

Há necessidade de nos
informar se o Município
está em condições de
conceder em direito real
de Uso de em terreno
no PR. 475 com área
de 5.008 m², além de
fornecer infraestrutura com
energia trifásica, rede
de água e de esgoto.
Após fornecermos.

S D. Outa, 05/05/26

ONTE TERRENO,
CESSÃO POR
ANOS.

Mozair Luiz Gusso
Advogado
OAB-PR 11.592



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura Rural e Serviços Urbanos de
São Jorge D'Oeste-PR
DEOSU – Departamento de Engenharia, Obras e Serviços Urbanos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

PARTE DA COLONIA Colônia 01 -A, Bloco B – Parque Industrial I
Lote 01
SÃO JORGE D'OESTE.

VOLUME ÚNICO

São Jorge D'Oeste-PR, 30 de julho de 2026



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
3 DILIGÊNCIAS REALIZADAS.....	4
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6 METODOLOGIA EMPREGADA.....	6
7 AVALIAÇÃO/MEMÓRIA DE CALCULO.....	7
9 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	7

ANEXOS:

- ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO
- ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E FINANÇAS.

1.2. FINALIDADE

Determinação do valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, para fins de Permuta.

1.3. OBJETO

PARTE DA COLONIA 01 – A, do Bloco B, do Parque Industrial – I - Lote 01 da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 7.285 do CRI São João - PR

1.4. ÁREA QUE COMPÕE O IMÓVEL AVALIADO:

Área do terreno:

5.008,00 m².

Área a ser avaliada:

5.008,00 m².

Área da Edificação:

Área não edificada

1.5. PERÍODO DE ELABORAÇÃO:

1.5.1 VISTORIA

Realizada pelo profissional responsável Eng. Civil Glaciano de Oliveira em 30/07/2026.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos que integram o processo foram cumpridos no mês de julho de 2026 e abrangem: VISTORIA / COLETA DE DADOS / e REALIZAÇÃO DE CALCULOS.

Os dados coletados são oriundos de avaliação feita no lote 11, do Parque Industrial – I, PARTE DA COLONIA 01 – A, do Bloco B da cidade de São Jorge D'Oeste - PR. - Matrícula nº 7.285 do CRI São João - PR

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, bloqueios judiciais, superposições de divisas, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele.

Foram efetuadas medições de campo, e foram consultadas e consideradas as medidas existentes nos seguintes documentos:

- Matrícula nº 7.285, com 38.575,00 m².
- Planta/mapa da região de localização do imóvel



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

3. DILIGÊNCIAS REALIZADAS

- a) Visita técnica para conhecer o local.
- b) Registro fotográfico da visita técnica.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	Parque industrial I
Bairro	Parque industrial I
Município - Estado	São Jorge D'Oeste - PR
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso predominante	Industria
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Moderado
Intensidade de Tráfego	Intenso

4.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS – MELHORAMENTOS

Rede de Água	Existente
Coleta de Lixo	Existente
Energia elétrica	Existente
Esgoto Pluvial	Existente
Esgoto Sanitário	Inexistente
Arborização	Existente
Iluminação Pública	Existente
Pavimentação	Existente (estrada de terra)

4.3. ATIVIDADES EXISTENTES AO ENTORNO – SERVIÇOS



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Comércio	Até 1000,00m
Escola	Até 850,00m
Serviços Médicos	Até 1500,00m
Recreação e Lazer	Até 1200,00m
Agência Bancárias	Até 1600,00m

4.4. ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	Grande ocupação
Ocupação residencial	Existente
Ocupação Comercial	Existente
Ocupação Industrial	Existente
Distância do Centro	1500,00 m
Principais Vias Comerciais	PR-475
Principais Vias de Acesso	PR-475

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. TERRENO

O imóvel é composto por um (1) lote urbano com área de 5.008,00 m², conforme mapa e matrícula do imóvel, sendo atendido com infraestrutura mínima, pavimentação cascalho, rede água e coleta de lixo.

Superfície: Seca

Topografia: leve declive.

Frente/testada: nível do Logradouro

Zoneamento: O imóvel está localizado na ZI (zona industrial)

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os princípios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos.

Considerando que o imóvel objeto da avaliação consiste em terreno urbano sem benfeitorias e que o mercado imobiliário local apresenta reduzido número de transações e ofertas de imóveis com características equivalentes, não foi possível



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

obter quantidade suficiente de amostras para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento estatístico.

Dessa forma, adotou-se como referência técnica o valor unitário obtido em avaliação realizada em março de 2026 para o lote 11, inserido no mesmo parque Industrial e com características semelhantes quanto à localização, área, infraestrutura urbana, topografia, zoneamento e potencial de utilização.

Após análise das características dos imóveis e verificada a inexistência de alterações relevantes nas condições do mercado imobiliário local desde a data da avaliação de referência, adotou-se o mesmo valor unitário por metro quadrado como parâmetro para determinação do valor de mercado do imóvel objeto deste laudo.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE

Através deste método o valor da venda foi obtido pela comparação direta com outros imóveis na região.

a) REFERÊNCIA TÉCNICA ADOTADA

REFERÊNCIA	ORIGEM	AREA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DO TERRENO (R\$)
Avaliação Técnica – Fevereiro/2026	Lote contíguo situado no Parque Industrial I, com características equivalentes ao imóvel avaliado	2.365,42	598.451,26	Parte Colônia 01 – A, do Bloco B, Parque Industrial I

b) Justificativa da referência adotada:

Considerando a inexistência de quantidade suficiente de dados de mercado de imóveis com características equivalentes na região, foi adotado como referência o valor unitário obtido em avaliação técnica realizada em fevereiro de 2026, referente a lote contíguo localizado no mesmo Parque Industrial,



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

apresentando características semelhantes quanto à localização, área, infraestrutura disponível, topografia, zoneamento e potencial de utilização. Verificou-se, ainda, que não ocorreram alterações relevantes no mercado imobiliário local capazes de justificar a adoção de valor diverso, motivo pelo qual foi utilizado o valor unitário de **R\$ 253,00/m²** para a presente avaliação.

Sendo:

- **Mat. Nº 7.285/P. Da Colônia 01 – A Lote 11 com A= 5.008,00 m²**
 $5.008,00 \times 253,00 = \text{R\$ } 1.267.024,00$

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.267.024,00 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil e vinte e quatro reais.)

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, destina-se para o atendimento dos fins propostos, totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos responsáveis.

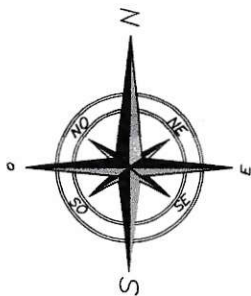
Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que compõe (incluindo os anexos relacionados abaixo) de 8 folhas escritas só de um lado devidamente assinada pelo responsável técnico pelo laudo de Avaliação.

São Jorge D'Oeste - PR, 30 de julho de 2026.


Glaciano de Oliveira
Engº Civil - CREA/PR nº157785/D
Decreto- 2664/2018


Benno Aluisio Marmitt
Engº Civil-CREA/PR nº 171013/D
Decreto- 4494/2025


Itacir José Secco
Engº Agrônomo-CREA/MT nº4901/D
Decreto- 4483/2025



PIM ENGENHARIA E TOPOGRAFIA
SÃO JORGE DO OESTE-PR, RUA JOAÇABA, CENTRO, Nº 623
TEL: (046) 99900-9796

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

PLANTA PLANIMÉTRICA

Lote nº01, da Subdivisão da Colônia nº01-A, do Bloco "B", da Fazenda São Jorge

MUNICÍPIO: São Jorge D'Oeste-PR.

ÁREA: 5.008,00 m².

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.

DESENVOLVIMENTO

ESCALA

ARQUIVO

1/750

PLANTA DE SITUAÇÃO

PARQUE INDUSTRIAL



NOTAS

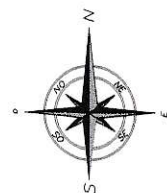
PIM ENGENHARIA LTDA
SÃO JORGE D'OESTE-PR.
RUA JOAÇABA, 823
CEL. 046- 999009796

IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO: PARQUE INDUSTRIAL
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE
LOTES PARQUE INDUSTRIAL

END. DA OBRA: COLÔNIA: 01 - A, BLOCO "B"
SÃO JORGE D'OESTE - PARANÁ

REF.: PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

FOLHA	ESCALA 1: 1.250	DATA 20/12/2025	ÁREA 38.575,00M2
-------	--------------------	--------------------	---------------------



Colônia n°02

ESTRADA

01
5.008,00 m2

Colônia n°01-A-1

Colônia n°01-A
14.968,00 m2

02 854,93 m2
03 431,93 m2
04 427,07 m2
05 419,67 m2
06 408,82 m2
07 383,00 m2
08 352,92 m2
09 328,18 m2
10 853,06 m2
11 2.365,42 m2
12 406,00 m2
13 406,00 m2
14 406,00 m2
15 406,00 m2
16 406,00 m2
17 406,00 m2

Colônia n°68

ESTRADA PROJETADA

Colônia n°18

Colônia n°01



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROTOCOLO DE INTENÇÕES

***PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE
- ESTADO DO PARANÁ, POR INTERMÉDIO DE SEU
PREFEITO MUNICIPAL, E A EMPRESA 3D
TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, PARA OS FINS
QUE ESPECIFICA.***

De um lado, o **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE - PR**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNP/MF sob nº 76.995.380/0001-03, com sede administrativa na Avenida Iguaçu, nº 281, Caixa Postal no 06, na cidade de São Jorge d'Oeste - PR, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Sr. GELSON COELHO DO ROSÁRIO**; De outro lado, a sociedade **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**, pessoa jurídica de direito privada inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.124.667/0001-50, com sede no Município de São Jorge d'Oeste - PR, neste ato representado por seu sócio administrador **Sr. DEONIR ANTONIO IHABUINKI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 7.985.375-5 SSP-PR e inscrito no CPF nº 044.404.459-07, residente e domiciliado na cidade de São Jorge D'Oeste - PR; **RESOLVEM** celebrar entre si o presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, com a finalidade de delimitar os termos, direitos e obrigações que envolvem a pretensa futura concessão de direito real de uso do imóvel objeto da Matrícula nº 7.285 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João - PR, observando, no que couber, às disposições da Lei Orgânica do Município e da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

1.1. O objeto do presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES** é o estabelecimento dos termos, direitos e obrigações que envolvem a pretensa futura concessão de direito real de uso do imóvel objeto da Matrícula nº 7.285 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João - PR de propriedade do Município de São Jorge d'Oeste - PR, em favor da empresa **3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA**.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

1.2. A concessão de direito real de uso de que trata a cláusula 1.1 se dará pelo prazo de 10 (dez) anos.

1.3. Fica a empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA autorizada a realizar obras, instalar novas máquinas e equipamentos objetivando viabilizar a ampliação dos empregos, bem como fazer melhorias, ampliações e cercas de alambrado no entorno do imóvel de que trata a cláusula 1.1, desde que os custos de tais equipamentos e melhorias sejam assumidos na sua integridade pela referida empresa beneficiária.

1.4. Deve ainda a empresa beneficiária, antes de promover quaisquer modificações de que trata a cláusula 1.3, formalmente solicitar e receber autorização do Executivo Municipal de São Jorge d'Oeste - PR.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE - PR

2.1. O Município de São Jorge d'Oeste - PR se compromete a realizar a concessão de direito real de uso do imóvel de propriedade do Município, objeto da Matrícula nº 7.285 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de São João - PR, localizado no Bloco B, do Parque industrial - I, com 5.008 m² (cinco mil e oito metros quadrados), avaliado em R\$ 1.267.024,00 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e vinte e quatro reais), em favor da empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA.

2.2. A concessão de direito real de uso de que trata a cláusula 2.2 será formalizada através de Termo de Concessão de Direito Real de Uso a ser firmado pelas partes após a devida autorização legislativa, dispensando-se o procedimento licitatório conforme autoriza o Art. 17, parágrafo único, da Lei Orgânica Municipal.

2.3. O Município se compromete ainda a realizar a entrega do imóvel livre e desembaraçado, bem como devidamente limpo, não abrangendo serviços de terraplanagem e/ou outras movimentações de solo e serviços.

3. CLÁUSULA TERCETRA - DAS OBRIGAÇÃO DA EMPRESA 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA.

3.1. A empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA se compromete a implantar, no imóvel concedido em direito real de uso, uma unidade destinada ao comércio atacadista de



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

combustíveis de origem vegetal, serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas, bem como transporte rodoviário de cargas. E ao desenvolvimento das atividades constantes do objeto social da empresa, investindo, até o final do primeiro ano de concessão, o investimento em valor não inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), consistente na construção de um barracão industrial de 500m² (quinhentos metros quadrados), para sua sede e desenvolvimento de suas atividades.

3.2. A empresa se compromete, ainda, a gerar e manter no mínimo 15 (quinze) empregos diretos e formais a partir do início de suas atividades, devendo mantê-los até o término da concessão de direito real de uso.

3.2.1. O cumprimento das obrigações dispostas na cláusula 3.3 deve ser comprovado pelo envio semestral ao Município, de cópia das GFIP'S de todos os empregados registrados, relativamente aos seis meses anteriores,

3.4. A empresa se compromete a iniciar suas atividades no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data de início da concessão de direito real de uso do imóvel, mantendo-a em efetiva operação por no mínimo 1.0 (dez) anos.

3.5. Todos os veículos e demais bens utilizados pela empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA no desenvolvimento de suas atividades ou a ela vinculados de alguma forma, deverão estar registrados no Município de São Jorge d'Oeste - PR, de modo a fortalecer a economia local e incrementar a arrecadação municipal.

3.6. É vedado à empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA repassar, ceder ou de qualquer forma transferir à terceiros, a posse do imóvel recebido em direito real de uso, bem como o próprio direito real de uso, sob pena de aplicação do contido nas cláusulas 4.1 e 4.2.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES E DAS PENALIDADES.

4.1. O descumprimento, pela empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA, de quaisquer das obrigações previstas neste PROTOCOLO DE INTENÇÕES ensejará na rescisão do presente ajuste, revogando-se a concessão de direito real de uso concedida e devolvendo-se a posse do imóvel ao Município, independentemente do momento em que ocorrer e independentemente do pagamento de qualquer indenização, seja esta a que título for, pelo Município à empresa beneficiária.



MUNICÍPIO DE **SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

4.2. Na hipótese da cláusula 4.1, ainda, ficará a empresa obrigada ao pagamento de multa no importe de 30% (trinta por cento) do valor atualizado do imóvel objeto da concessão de direito real de uso, considerando-se somente o valor da terra nua.

4-3. As penalidades de que tratam esta cláusula serão aplicadas após a regular notificação da empresa para exercício do direito ao contraditório em prazo não inferior à 15 (quinze) dias.

4.4. Em caso de comprovação, pela empresa, de que o descumprimento das obrigações se deu em decorrência de caso fortuito ou força maior, poderá o Município, após análise da Procuradoria Jurídica, deixar de aplicar as penalidades previstas nesta cláusula.

4.5. Independentemente de culpa ou dolo, os sócios da empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA respondem SOLIDARTAMENTE pelo descumprimento das obrigações previstas neste PROTOCOLO DE INTENÇÕES, bem como pelas penalidades e/ou danos decorrentes de tal descumprimento.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA POSSIBILIDADE DE PERMUTA AO FINAL DA CONCESSÃO.

5.1. Desde que cumpridas todas as obrigações assumidas neste PROTOCOLO DE INTENÇÕES, ao final do prazo de concessão de direito real de uso, à empresa 3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA será possibilitado realizar a aquisição da propriedade do referido imóvel, através de PERMUTA a ser realizado por imóvel de sua propriedade.

5.2. O disposto na cláusula 5.1 fica condicionado ao interesse e aceite do Município em relação ao imóvel ofertado pela empresa, bem como que os imóveis sejam de valores equivalentes na data da realização da permuta e que a mesma seja autorizada através da competente Lei Municipal.

5.3. Para fins da avaliação dos valores dos imóveis, considerar-se-á, em relação ao imóvel concedido em direito real de uso, apenas o valor da terra nua, desconsiderando-se as benfeitorias e demais edificações e/ou melhoramentos realizados pela empresa durante o tempo em que estava em seu uso.

5.4. Ao final do prazo da concessão de direito real de uso, a empresa será notificada para fins de que trata a cláusula 5.1 no prazo de 30 (trinta) dias, sendo o silêncio considerado como renúncia à possibilidade de realizar a permuta.



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS DEMAIS DISPOSTÇÕES GERAIS.

6.1. O Município dê compromete a enviar à Câmara de Vereadores projeto de lei visando autorização legal para realização da concessão de direito real de uso de que trata este PROTOCOLO DE INTENÇÕES.

6.2. A validade e eficácia de todos os direitos e obrigações previstas no presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES, fica condicionada à aprovação da lei municipal de que trata a cláusula 6.1. Caso a Lei Municipal não seja aprovada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, considerar-se-á o presente instrumento rescindido, sem qualquer ônus para ambas as partes.

6.3. Quando da devolução do imóvel concedido em direito real de uso à posse do Município, inclusive nas hipóteses de que tratam as cláusulas 4.7 e 6.6, a empresa deverá, no prazo de 60 (sessenta dias corridos), realizar a retirada, por sua conta, de todas as construções, benfeitorias, melhoramentos, maquinários, equipamentos e demais bens que estejam sobre o referido imóvel, sob pena de que os referidos bens sejam automaticamente considerados abandonados pela empresa e passem a integrar o domínio do Município. Salvo o barracão de que trata a Cláusula 3.1 deste protocolo de intenções, que será revertido a propriedade do município.

6.4. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, bem como seus herdeiros, sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, ao fiel e integral cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, não podendo ser alterado, rescindido ou anulado unilateralmente, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei ou neste instrumento.

6.5. As situações não previstas no presente instrumento serão solucionadas de acordo com os princípios que regem a administração pública, em especial a supremacia do interesse público sobre o privado, bem como as disposições previstas Legislação Federal e Municipal vigente.

6.6. Poderá ainda haver a revogação da concessão de direito real de uso a qualquer tempo em caso de interesse público devidamente justificado, independentemente do pagamento de qualquer indenização à empresa beneficiária, seja esta a que título for.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

6.7. As disposições deste PROTOCOLO DE INTENÇÕES poderão ser alteradas pelas partes, ficando a validade das alterações condicionada à ratificação posterior através de Lei Municipal específica.

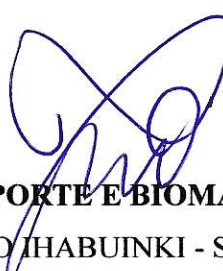
6.8. Para dirimir quaisquer controvérsias, direitos e obrigações que envolvam o presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES e a concessão de direito real de uso de que trata a cláusula primeira, fica eleito o foro da Comarca de São João - PR, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem plenamente de acordo, os partícipes obrigam-se ao total e irrenunciável cumprimento dos termos do presente instrumento, o qual lido e achado conforme, assinam a próprio punho ou eletronicamente por meio de seus representantes, para que produza seus legais efeitos, em Juízo ou fora dele,

São Jorge d'Oeste - PR, 07 de agosto de 2026.


MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE - PR

Gelson Coelho do Rosário - Prefeito Municipal

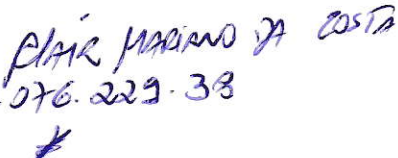

3D TRANSPORTE E BIOMASSA LTDA

DEONIR ANTONIO HABUINKI - Sócio Administrador

Testemunhas:

CPF nº: 025.076.229-38

Assinatura:



Testemunhas:

CPF nº: 408.952.039-87

Assinatura:

