



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

DECRETO Nº 4992/2026

DISPÕE SOBRE A GARANTIA HIPOTECÁRIA DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DO “LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR”, APROVADO PELA LEI MUNICIPAL Nº 1.230/2026, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GELSON COELHO DO ROSÁRIO, Prefeito do Município de São Jorge d'Oeste, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a possibilidade de oferta em garantia hipotecária de lotes em favor da Administração Pública, até que as obras de infraestrutura de parcelamento do solo sejam concluídas;

CONSIDERANDO o disposto no Art. 9º da Lei Federal nº 6.766/79;

CONSIDERANDO o disposto no Termo de Garantia de Execução de Obras constante no Anexo I do presente Decreto, o qual é parte integrante do presente.

DECRETA:

Art. 1º. Fica aceito em garantia hipotecária, na forma do Art. 1.473 e seguintes do Código Civil, os lotes ofertados por **LOTEAMENTO DONA HILDEGAR LTDA (CNPJ sob o nº 61.458.939/0001-99)**, como garantia para execução das obras de infraestrutura do empreendimento “**LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR**”, aprovado pela Lei Municipal nº 1.230/2026, quais sejam:

- I. Lote nº 01, Quadra nº 01, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 831,54 m²;
- II. Lote nº 17, Quadra nº 01, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 846,47 m²;



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

- III. Lote nº 02, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 645,83 m²;
- IV. Lote nº 03, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 682,39 m²;
- V. Lote nº 04, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 699,55 m²;
- VI. Lote nº 30, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 740,26 m²;
- VII. Lote nº 31, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 767,45 m²;
- VIII. Lote nº 32, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 740,26 m².

Parágrafo Único. Os imóveis descritos nos incisos do *caput* perfazem uma área total de 5.953,75 m² (cinco mil e novecentos e cinquenta e três metros e setenta e cinco centímetros quadrados), correspondente ao valor venal avaliado em R\$ 2.619.650,00 (dois milhões, seiscentos e dezenove mil e seiscentos e cinquenta reais).

Art. 2º. Os lotes mencionados no Art. 1º ficarão gravados de hipoteca em favor do Município de São Jorge d'Oeste - PR, onde somente será determinada a respectiva baixa após haver a certificação, pelo órgão técnico do Município, da conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento.

Parágrafo Único. Cabe exclusivamente à loteadora proceder o registro das hipotecas perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ao Município.

Art. 3º. Fica aprovado o cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura do empreendimento “**LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR**”, constante no Anexo II do presente Decreto, devendo as obras serem executadas pela loteadora **LOTEAMENTO DONA HILDEGAR LTDA (CNPJ sob o nº 61.458.939/0001-99)** de acordo com os projetos e cronograma do loteamento apresentados e aprovados pelo Município, com as Leis Municipais nº 107/2007 e nº 1.230/2026, bem como com o Termo de Garantia de Execução de Obras constante no Anexo I do presente Decreto, que deste constitui parte integrante.



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

Art. 4º. Caso as obras não sejam concluídas nos prazos estabelecidos no Termo de Garantia de Execução de Obras, o Município poderá promover a execução da garantia hipotecária, mediante adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, destinando-se os recursos dela decorrentes à conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento.

Art. 5º. A loteadora **LOTEAMENTO DONA HILDEGAR LTDA (CNPJ sob o nº 61.458.939/0001-99)** ratifica todos os termos e obrigações previstos no Termo de Garantia de Execução de Obras constante no Anexo I do presente Decreto.

Art. 6º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Executivo Municipal de São
Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos 14 dias
do mês de julho 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

ANEXO I

TERMO DE GARANTIA DE EXECUÇÃO DE OBRAS – LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR

De um lado, o **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE**, Estado do Paraná, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **GELSON COELHO DO ROSÁRIO**, doravante denominada apenas como “**MUNICÍPIO**” e, de outro lado, **LOTEAMENTO DONA HILDEGAR LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 61.458.939/0001-99, com sede na Travessa Dr. Arnaldo Busato, nº 115, sala 19, Centro, na cidade de Dois Vizinhos - PR, neste ato representada por seu administrador, o Sr. **JULIO RODOLFO SMANIOTTO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.702.399-50 e RG nº 9.395.357-6- SSP/PR, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos - PR, doravante denominada “**LOTEADORA**”, de comum acordo assinam o presente **Termo de Garantia de Execução de Obras** formulado consoante cláusulas e condições a seguir especificadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – A **LOTEADORA** se compromete a executar as obras de infraestrutura do loteamento denominado “**LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR**”, localizado neste Município de São Jorge d'Oeste – PR, aprovado pela Lei Municipal nº 1.230/2026, de acordo com os projetos do Loteamento apresentados e aprovados pelo **MUNICÍPIO**, bem como de acordo com o Cronograma de Execução das Obras do Loteamento constante no Anexo I deste instrumento.

Parágrafo Primeiro. Toda a infraestrutura, de acordo com os projetos do Loteamento apresentados e aprovados pelo **MUNICÍPIO**, será implantada sem que haja qualquer ônus para o **MUNICÍPIO**, e obedecerá o que está descrito no Cronograma de Execução das Obras do Loteamento.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo de outras obras de infraestrutura previstas nos projetos do Loteamento apresentados e aprovados pelo **MUNICÍPIO**, a **LOTEADORA** se compromete a executar, nos exatos termos dos projetos aprovados, as obras a seguir enumeradas:



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

- 1) Terraplanagem e abertura das vias de circulação;
- 2) Demarcação dos lotes e quadras;
- 3) Drenagem superficial das águas pluviais;
- 4) Implantação de pavimentação, meio fio e ciclovia;
- 5) Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, bem como solicitação para seu funcionamento;
- 6) Implantação de rede de distribuição de água potável, bem como solicitação para seu funcionamento.

Parágrafo Terceiro. Estima-se o custo total das obras de infraestrutura remanescentes no montante global de **R\$ 2.490.000,00 (dois milhões e quatrocentos e noventa mil reais)**.

Parágrafo Quarto. Em virtude de o **MUNICÍPIO** não possuir rede mestra de esgoto nas imediações, fica dispensada a obrigatoriedade de sua execução, ficando, entretanto, os adquirentes compradores de lotes obrigados à construção de fossas sépticas quando autorizadas as edificações.

Parágrafo Quinto. Compromete-se a **LOTEADORA** a solicitar junto à Companhia Paranaense de Energia - COPEL a instalação de energia elétrica, realizando-se quaisquer adequações que eventualmente forem exigidas pela referida companhia, sem qualquer custo para o **MUNICÍPIO**.

Parágrafo Sexto. Compromete-se ainda a **LOTEADORA** a realizar a construção / implantação da rede de abastecimento de água, que se dará através de poço(s) artesiano(s), também sem qualquer ônus ao **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA SEGUNDA. O loteamento e sua respectiva infraestrutura será implementado de acordo com os projetos aprovados pelo **MUNICÍPIO**, bem como de acordo com as disposições da Lei Municipal nº 1.230/2026 e da Lei Municipal nº 127/2007.



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

CLÁUSULA TERCEIRA. As obras de infraestrutura serão realizadas em uma única etapa de acordo com os projetos apresentados perante o **MUNICÍPIO** e com o Cronograma de Execução das Obras do Loteamento anexo ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA. Em garantia à execução de todas as obras de infraestrutura do “**LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR**” a **LOTEADORA** dará em **GARANTIA HIPOTECÁRIA**, na forma do Art. 1.473 e seguintes do Código Civil, os seguintes lotes integrantes do loteamento:

- 1) Lote nº 01, Quadra nº 01, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 831,54 m²;
- 2) Lote nº 17, Quadra nº 01, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 846,47 m²;
- 3) Lote nº 02, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 645,83 m²;
- 4) Lote nº 03, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 682,39 m²;
- 5) Lote nº 04, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 699,55 m²;
- 6) Lote nº 30, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 740,26 m²;
- 7) Lote nº 31, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 767,45 m²;
- 8) Lote nº 32, Quadra nº 03, do Loteamento Marinas Dona Hildegard, com a área de 740,26 m².

Parágrafo Primeiro. Os imóveis descritos no *caput* perfazem uma área total exata de 5.953,75 m² (cinco mil e novecentos e cinquenta e três metros e setenta e cinco



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

centímetros quadrados), correspondente ao valor venal avaliado em **R\$ 2.619.650,00** (dois milhões, seiscentos e dezenove mil e seiscentos e cinquenta reais).

Parágrafo Segundo. Executadas as obras, a pedido da **LOTEADORA**, o **MUNICÍPIO** deverá emitir certidão de que a infraestrutura do loteamento foi devidamente implantada de acordo com os projetos aprovados e com as disposições da Lei Municipal nº 1.230/2026 e Lei Municipal nº 127/2007, liberando da hipoteca os lotes gravados em garantia no presente Termo, emitindo o devido Alvará de Liberação de Hipoteca, dando-se por cumpridas as obrigações de execução das obras de infraestrutura objeto do presente Termo.

Parágrafo Terceiro. Os lotes hipotecados não poderão ser comercializados antes que o Alvará de Liberação de Hipoteca seja emitido.

Parágrafo Quarto. A **LOTEADORA** deverá formalizar no ato do registro do loteamento a **HIPOTECA** dos lotes em favor do **MUNICÍPIO**, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução de obrigações assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA. A **LOTEADORA** deverá facilitar a fiscalização permanente do **MUNICÍPIO** no decorrer da execução dos serviços. Caberá ao **MUNICÍPIO** disponibilizar fiscal para tanto. A ausência de fiscalização não caracteriza motivo idôneo para que a **LOTEADORA** paralise as obras do loteamento ou as realize em desacordo com os projetos do loteamento aprovados pela municipalidade, ficando resguardado, em qualquer caso, a obrigação de realização das devidas adequações.

CLÁUSULA SEXTA. Em se comprometendo a venda por intermédio de Contrato Particular de Compra e Venda, a **LOTEADORA** deverá identificar neste o nome e a situação do loteamento no momento da venda, bem como delimitar e identificar a parcela individualizada.

Parágrafo Único. A **LOTEADORA** deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

CLÁUSULA SÉTIMA. A **LOTEADORA** transferirá para o **MUNICÍPIO**, por intermédio de escritura pública de doação e sem que haja qualquer ônus para este, a propriedade das áreas destinadas ao **MUNICÍPIO** nos termos da Lei Municipal nº 1.230/2026.

CLÁUSULA OITAVA. Todas as obras de implementação do “**LOTEAMENTO MARINAS DONA HILDEGAR**” constantes no presente Termo deverão ser concluídas no prazo constante no Cronograma de Execução das Obras do Loteamento, anexo I deste instrumento.

Parágrafo Primeiro. À pedido devidamente justificado da **LOTEADORA**, poderá o **MUNICÍPIO**, excepcionalmente, autorizar a prorrogação do Cronograma de Execução das Obras do Loteamento, após parecer favorável da Divisão de Engenharia e da Procuradoria Jurídica do Município.

Parágrafo Segundo. Caso a **LOTEADORA** não execute integralmente as obras no prazo estabelecido, o **MUNICÍPIO** poderá promover a execução da garantia hipotecária, mediante adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, destinando-se os recursos dela decorrentes à conclusão das obras de infraestrutura ainda pendentes.

Parágrafo Terceiro. Caso os recursos obtidos mediante a execução da garantia hipotecária sejam insuficientes para custear integralmente as obras de infraestrutura ainda não executadas pela **LOTEADORA**, permanecerá esta responsável pelo ressarcimento da diferença ao **MUNICÍPIO**, devidamente atualizada a contar da data do efetivo dispêndio pelo INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, ou outro índice que venha a substituí-lo, sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Parágrafo Quarto. A execução da garantia hipotecária não afasta a responsabilidade da **LOTEADORA** pelo integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive quanto a eventuais valores necessários à conclusão das obras que excedam o produto obtido com a execução da garantia.

Parágrafo Quinto. O inadimplemento da obrigação de conclusão das obras de infraestrutura no prazo estabelecido sujeitará a **LOTEADORA**, independentemente da



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

execução da garantia hipotecária, ao pagamento de multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado das obras de infraestrutura remanescentes na data do inadimplemento, sem prejuízo da obrigação de ressarcir integralmente o **MUNICÍPIO** pelos custos suportados para conclusão das obras e demais prejuízos comprovadamente suportados.

CLÁUSULA NONA. A constatação da conclusão das obras de infraestrutura urbana será feita mediante inspeção pelo setor competente do **MUNICÍPIO**, que procederá acompanhamento periódico para, ao final, expedir certificado de conclusão das obras mencionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA. A **LOTEADORA** fica ciente de que todas as obras relacionadas neste termo, bem como quaisquer benfeitorias executadas pelos interessados nas áreas doadas passarão a fazer parte integrante do patrimônio do **MUNICÍPIO**, sem qualquer tipo de indenização, uma vez que concluídas e declaradas de acordo após vistoria regular.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Fica eleito o foro da Comarca de São João, no Estado Paraná, para que sejam dirimidas todas as eventuais controvérsias oriundas do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, as partes assinam o presente **TERMO DE GARANTIA DE EXECUÇÃO DE OBRAS** em duas vias de igual teor, valor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Jorge d'Oeste – PR, 14 de julho de 2026.


MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE – PR

Gelson Coelho do Rosário

Prefeito Municipal

Publicado no A.M.P
Expedição nº 3543
Data 15/07/26
Página 19



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

LOTEAMENTO DONA HILDEGAR LTDA

JULIO RODOLFO SMANIOTTO

Administrador

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



MUNICÍPIO DE

SÃO JORGE D'OESTE

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

ANEXO II

LOGOTIPO DA ORGANIZAÇÃO		LOTEAMENTO MÂRINAS DONA HILDEGAR - OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA - CRONOGRAMA FISICO																							
LOCAL: SÃO JORGE D'OESTE - PARANÁ																									
ITEM	SERVIÇOS	PLANEJAMENTO																							
		1º mês	2º mês	3º mês	4º mês	5º mês	6º mes	7º mês	8º mês	9º mês	10º mês	11º mês	12º mês	13º mês	14º mês	15º mês	16º mês	17º mês	18º mês	19º mês	20º mês	21º mês	22º mês	23º mês	24º mês
1	TERRAPLANAGEM E ABERTURA DE RUAS VALOR DE R\$ 500.000,00*																								
2	SICLOVIA VALOR DE R\$ 280.000,00																								
3	DRENAGEM VALOR DE R\$ 100.000,00																								
4	REDE DE ÁGUA VALOR DE R\$ 50.000,00																								
5	PAVIMENTAÇÃO VALOR DE R\$ 1.600.000,00																								
6	ENERGIA E ILUMINAÇÃO VALOR DE R\$ 300.000,00																								
7	MEIO FIO VALOR DE R\$ 50.000,00																								
8	DEMARCAÇÃO DOS LOTES VALOR DE R\$ 10.000,00																								
VALOR TOTAL DE R\$ 2.890.000,00																									

*OBS: CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA 24/06/20206, ESTÁ COCLUIDA 80% DA TERRAPLAGEM E ABERTURA DE RUAS, RESTANDO ASSIM UM VALOR DE R\$ 100.000,00