



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Unidade Temporária
Comissão de Vistoria do Patrimônio Imobiliário Municipal
Av. Rebouças, 200, - Bairro Zona 10, Maringá/PR,
CEP 87030-410 Telefone: (44) 3217-7004 - www2.maringa.pr.gov.br

RELATÓRIO DE VISTORIA

O PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO, da Prefeitura de Maringá, atendendo solicitação, para elaboração de vistoria de caracterização e análise do estado construtivo e para um eventual uso para suprir demandas de espaço da municipalidade, vem apresentar suas conclusões elencadas no seguinte.

DADOS DO IMÓVEIS

Imóvel: Imóvel com parte com em permissão e parte de responsabilidade da SEDUC

Endereço: Rua Rio San Martin, nº 278, Conjunto João-de-Barro Champagnat – Maringá/PR

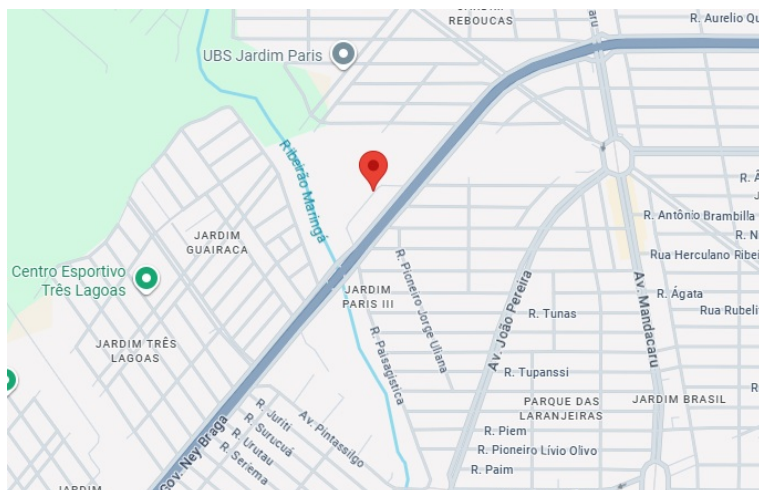
Cadastro Imobiliário: 37457200

Processo SEI nº: 01.02.00153959/2026.05

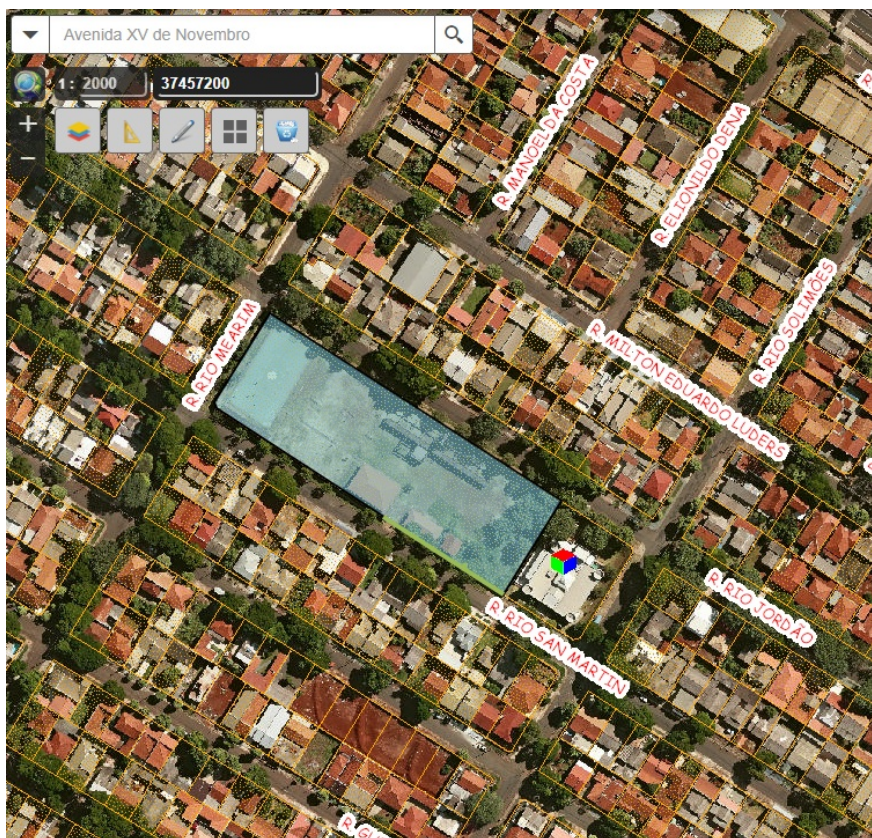
Código Verificador: 9608307

Data da Vistoria: 11/09/2026

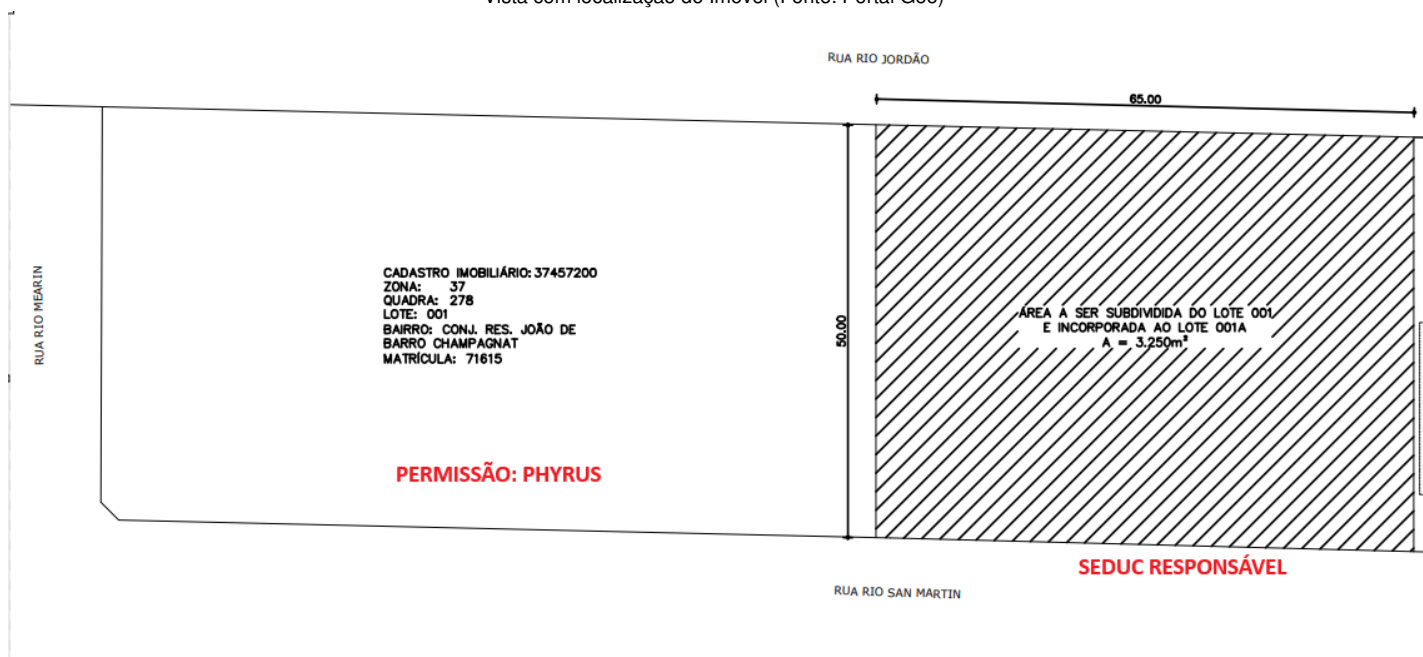
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Vista com localização do Imóvel (Fonte: Google Maps)



Vista com localização do Imóvel (Fonte: Portal Geo)



LAUDO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

- **Imóvel:** Uso em permissão e SEDUC
- **Endereço:** Rua Rio San Martin, nº 278
- **Bairro:** Conjunto João-de-Barro Champagnat
- **Município:** Maringá – PR.

2. OBJETIVO DA VISTORIA

A presente vistoria técnica tem por finalidade descrever e registrar as condições físicas e o estado de conservação do imóvel em questão. O documento servirá como base para a instrução do processo de solicitação de verificação de responsabilidade pelo imóvel.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA

3.1. ÁREA EXTERNA (SEDUC)

1. VISÃO GERAL DO TERRENO E COBERTURA VEGETAL

- **Topografia e Solo:** Terreno plano com leve declive em direções pontuais, apresentando solo de terra nua (avermelhada) em áreas de circulação e transição, alternando com trechos cobertos por gramado.
- **Vegetação:** Cobertura vegetal mista, composta por gramado em estado regular de conservação, porções com vegetação rasteira/mato alto sem poda, árvores de porte médio e grande espalhadas pelo perímetro, além de folhagem seca acumulada sobre o solo junto ao muro de divisa.
- **Delimitação e Fechamento:** Muro periférico de alvenaria em tijolos aparentes, apresentando desgaste natural pela ação do tempo, desgastes na pintura/acabamento e sinais de umidade.

2. OCUPAÇÃO, ESTRUTURAS E BENFEITORIAS

- **Edificação Existente:** Ao fundo do terreno, observa-se uma edificação residencial/apoio em alvenaria com pintura clara, telhado em telhas cerâmicas tipo romana/portuguesa, esquadrias metálicas (janelas com grades) e varanda frontal. Próximo a ela encontra-se um veículo de passeio estacionado.
- **Horta Protegida (Estufa/Viveiro):** Presença de estrutura destinada ao cultivo agrícola (horta/viveiro), delimitada por mourões de madeira e fechamento lateral/superior por tela de sombreamento (sombrite) em estado irregular. A cobertura de sombrite encontra-se rasgada/danificada em pontos específicos. No interior da horta, identificam-se canteiros estruturados com tábuas de madeira dispostas paralelamente.
- **Estruturas de Concreto ao Fundo:** Estruturas verticais e reservatório/elevador de água em concreto armado aparente, contendo pichações na superfície.

3. DESCARTE DE RESÍDUOS, ENTULHO E MATERIAIS ESPALHADOS

Por toda a extensão da área externa, registra-se a presença de diversos materiais inservíveis, resíduos sólidos e sobressalentes dispostos diretamente sobre o solo:

1. **Tambores e Recipientes Metálicos/Plásticos:**
 - Tambor metálico de grande porte, posicionado deitado sobre o gramado, nas cores azul e verde, apresentando sinais de oxidação e corrosão interna/externa.
 - Tambor/tanque metálico vertical de grande dimensão, cor oxidada/ferrugem, situado próximo a maciços vegetais.
 - Tambor metálico menor na cor azul disposto na vegetação.
2. **Madeiras, Paletes e Engradados:**
 - Acúmulo de sobras de madeira, ripas, tábuas retangulares e caixotes/engradados de madeira em frente à estrutura da horta e junto aos muros.
 - Engradado de madeira isolado situado próximo ao acesso da horta.
3. **Plásticos, Lonas e Sacarias:**
 - Presença de lona plástica preta volumosa descartada sobre a vegetação, cobrindo parcialmente ferragens e estruturas.
 - Sacos de rafia/plástico, embalagens diversas e lonas estampadas utilizadas como cobertura improvisada de materiais.
4. **Resíduos Florestais e Ferramentaria:**
 - Galhos secos, troncos de árvores podados e pilhas de resíduos vegetais depositados junto ao muro.
 - Ferragens amareladas de equipamentos/estruturas desativadas acumuladas na vegetação.
 - Fragmentos de cerâmica, restos de obra e queimadas pontuais identificadas na superfície do solo.

3.2. ÁREA PHYROS

1. ESTRUTURA FÍSICA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- **Estrutura Principal:** Edificação em estrutura pré-moldada/mista de concreto armado aparente (pilares, vigas e laje de cobertura), apresentando trechos incompletos, com vigamentos expostos sem fechamento ou cobertura em toda a extensão superior.
- **Alvenaria de Fechamento:** Paredes em tijolos cerâmicos furados (aparentes/sem reboco) e trechos em alvenaria com desgaste acentuado, eflorescência, acúmulo de musgo/umidade e pichações/inscrições nas superfícies.
- **Piso/Piso Interno e Coberto:** Solo natural e contrapiso bruto sob a projeção da cobertura, com intenso acúmulo de sujeira, restos de poeira, fragmentos de tijolos e cerâmicas quebradas.
- **Estruturas Anexas:** Presença de reboque/carretinha de engate com cobertura em lona azul estacionada sob a área coberta.

2. MATERIAIS DE LOUÇA SANITÁRIA E EQUIPAMENTOS DESCARTADOS

Sob a área coberta e no perímetro imediato da edificação, observa-se o armazenamento inadequado e descarte de diversos materiais de construção, louças e componentes hidráulicos/marcenaria:

1. **Louças Sanitárias:**
 - **Bacias Sanitárias (Vasos):** Múltiplas unidades de bacias sanitárias em louça (tons bege e branco) descartadas diretamente sobre o solo/piso, algumas em posição invertida ou empilhadas.
 - **Lavatórios e Colunas:** Diversas colunas de sustentação para lavatório na cor bege acumuladas na lateral, além de cubas/lavatórios de louça soltos.
2. **Pias, Tampo e Bancadas:**
 - Tampo de pia/bancada em mdf/madeira com recorte para cuba sobreposto a outros materiais.
 - Estruturas de cubas metálicas/inox e pias em resina/fibra descartadas e danificadas no chão.
3. **Bobinas e Marcenaria:**
 - Bobinas/carretéis de madeira para cabos de grande porte utilizadas como apoio ou descartadas no local.
 - Sarrafos, régua de madeira, perfis e placas de acabamento encostados nas paredes de alvenaria.

3. RESTOS DE OBRA E ENTULHO DE CONSTRUÇÃO CIVIL

- **Fragmentos de Revestimento:** Grande quantidade de cacos e retalhos de pisos cerâmicos e azulejos partidos espalhados sobre o solo.
- **Telhas e Elementos de Cobertura:** Fragmentos e pedaços de telhas de fibrocimento acumulados sob a projeção da laje.
- **Resíduos Diversos:** Recipientes plásticos, latas/baldes de tinta vazios, sacos de rafia, embalagens e detritos gerais misturados ao entulho de obra.

4. ENTORNO E COBERTURA VEGETAL

- **Vegetação Rasteira:** O entorno direto da estrutura apresenta vegetação (capim/grama) em altura elevada, cobrindo parcialmente a base dos pilares de concreto e o acesso à edificação.
- **Área Externa Expansiva:** Terreno amplo no entorno com vegetação densa/alta, demandando serviço urgente de roçagem e capina.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

O Registro fotográfico (9610109) está anexo ao processo.

5. PARECER TÉCNICO E CONCLUSÃO

5.1. PARECER TÉCNICO

Com base na vistoria *in loco* e na análise do acervo fotográfico, constatou-se que ambas as áreas (**SEDUC** e **Pyros**) encontram-se em estado de conservação **irregular a precário**, apresentando desconformidades com as diretrizes básicas de manutenção de imóveis públicos e controle sanitário.

- **Área SEDUC:** Caracteriza-se como um terreno amplo com infraestrutura parcialmente ativa (edificação habitada e área de horta). Contudo, a presença disseminada de resíduos sólidos inservíveis — tais como tambores metálicos oxidados, carcaças de ferro, sobressalentes de madeira, lonas plásticas, entulhos de construção e galhadas secas — compromete a utilização segura do espaço. Além disso, a estrutura da horta comunitária/estufa apresenta degradação nas telas de sombreamento, necessitando de reparos operacionais.
- **Área Pyros:** Trata-se de uma edificação inacabada em estrutura pré-moldada de concreto armado com fechamentos em alvenaria aparente sem reboco. A estrutura sofre com o abandono funcional, apresentando acúmulo severo de entulho de construção civil (cacos de piso cerâmico e telhas), além do descarte inadequado de louças sanitárias (bacias e lavatórios), bancadas de madeira e pias. A vegetação alta no entorno imediato e a umidade nas paredes de tijolo favorecem a deterioração do patrimônio e o risco sanitário.

Risco Sanitário e de Segurança: O acúmulo de recipientes expostos ao tempo (tambores, louças e pias com retenção de água da chuva), somado à vegetação rasteira sem poda e ao entulho acumulado, cria um ambiente propício para a proliferação de vetores e pragas urbanas (como o *Aedes aegypti* e escorpiões), além de gerar risco potencial de acidentes para frequentadores e servidores.

5.2. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Frente aos achados vistoriados, conclui-se pela **necessidade urgente de intervenção corretiva e operacional** no local. Para a regularização das áreas e preservação do patrimônio público, recomendam-se as seguintes ações prioritárias:

1. **Mutirão de Limpeza e "Bota-Fora":** Recolhimento e destinação ambientalmente adequada de todos os materiais inservíveis, tambores, louças sanitárias, entulhos de obra e lonas plásticas presentes nas duas áreas.
2. **Serviço de Roçagem e Capina:** Realização de roçada total do mato alto, remoção de galhadas secas e poda de contenção da vegetação no entorno da edificação Pyros e ao longo do perímetro dos muros da área SEDUC.
3. **Manutenção Operacional:** Manutenção estrutural da horta na área SEDUC, com a substituição do sombrite danificado e organização do perímetro dos canteiros.
4. **Isolamento e Sinalização:** Avaliação técnica sobre o fechamento/isolamento do perímetro da estrutura inacabada Pyros para coibir novos descartes irregulares de resíduos e garantir a segurança do complexo.

O presente relatório reflete com precisão as condições físicas e ambientais identificadas na data da vistoria.

6. METODOLOGIA APLICADA

6.1. Critérios de Análise

A presente vistoria foi realizada por meio de inspeção sensorial (predominantemente visual), tendo como objetivo a constatação e o registro do estado aparente de conservação do imóvel na data da diligência. A metodologia adotada fundamenta-se nos preceitos da NBR 13752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil) no que tange à descrição detalhada de benfeitorias e estados de conservação de acabamentos e instalações visíveis.

6.2. Limitações e Escopo

É importante ressaltar que a análise ora apresentada possui caráter e não estrutural. O escopo desta inspeção limita-se aos elementos superficiais e funcionais aparentes, tais como:

- Estado de conservação de pinturas, revestimentos e pisos;
- Funcionalidade básica de esquadrias (portas e janelas);
- Condições visíveis de coberturas e sistemas de vedação;
- Presença de anomalias superficiais (fissuras, manchas de umidade ou oxidação).

6.3. Reserva Técnica

A comissão técnica, no exercício de suas atribuições para a SELOG, não emite parecer sobre a estabilidade estrutural do imóvel, integridade de fundações ou dimensionamento técnico de sistemas elétricos e de climatização complexos.

6.4. Instrumentação e Registro

Para a coleta de dados, foram utilizados registros fotográficos digitais (anexos ao relatório) e anotações *in loco*, visando a máxima fidelidade na documentação do patrimônio municipal.



Documento assinado eletronicamente por **João Barbosa Junior, Presidente de Comissão**, em 14/09/2026, às 13:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Suzan Daiane Iore, Membro de Comissão**, em 14/09/2026, às 13:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Gomes Mandarin, Membro de Comissão**, em 14/09/2026, às 13:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Hevelten Cris Correa Puhina Guimarães, Membro de Comissão**, em 14/09/2026, às 14:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9608307** e o código CRC **904495D3**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Superintendência da Secretaria de Urbanismo e Habitação
Diretoria de Patrimônio da SEURBH
Gerência de Patrimônio Imobiliário da SEURBH
Rua Neo Alves Martins, 2597 - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-060, Telefone: (44) 3127-7003 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício nº 49/2026/ GPIM - SECSEURBH

Ao Excelentíssimo Senhor

SIDNEI TELLES

Vereador da Câmara Municipal de Maringá

Maringá – Paraná

Assunto: Resposta ao Requerimento nº 444/2026 – Imóvel situado na Rua Rio San Martin, nº 278, Conjunto João-de-Barro Champagnat.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 01.02.00153959/2026.05.

Excelentíssimo Senhor Vereador,

Em atenção ao **Requerimento nº 444/2026**, que solicita informações acerca das condições de limpeza, conservação e destinação do imóvel situado na Rua Rio San Martin, nº 278, no Conjunto João-de-Barro Champagnat, onde anteriormente funcionava o Instituto Isis Bruder, a Diretoria de Patrimônio Imobiliário apresenta os seguintes esclarecimentos.

O imóvel é de propriedade do Município de Maringá, registrado sob a **Matrícula nº 71.615 do 1º Serviço de Registro de Imóveis (1º SRI)**, vinculado ao Cadastro Imobiliário nº 37457200, com área total de 7.957,10 m².

Em relação às condições de conservação, informa-se que o Município realizou **vistoria no local em 11 de setembro de 2026**, conforme Relatório de Vistoria nº 9608307, ocasião em que foram identificadas necessidades de intervenção para a adequada manutenção das áreas que compõem o imóvel.

Quanto às providências adotadas, esclarece-se que a área de aproximadamente **4.707,10 m² encontra-se objeto de Permissão de Uso em favor da Associação Atlética de Futebol Americano Maringá Pyros**. Em razão disso, foi expedido o Ofício nº 41/2026/GPIM-SECSEURBH, por meio do qual a entidade foi formalmente notificada a executar os serviços de

limpeza, roçada e manutenção da área sob sua responsabilidade, no prazo de 20 (vinte) dias, contados do recebimento da notificação, com posterior encaminhamento de comprovação dos serviços realizados.

A parcela remanescente, correspondente a aproximadamente **3.250,00 m²**, **encontra-se reservada para a ampliação do CMEI Antonieta Mattos Coutinho**, motivo pelo qual foram encaminhados despachos à Secretaria Municipal de Educação – SEDUC, solicitando a adoção das providências necessárias à limpeza, roçada e manutenção da área, bem como a avaliação da construção de muro ou de outra solução adequada para o fechamento e a separação física entre as duas áreas, considerando suas diferentes destinações.

Adicionalmente, diante de informações apresentadas pela Associação Maringá Pyros, por meio do Ofício nº 022/2026, acerca da existência de ocupação de parte do imóvel para fins de moradia, sem autorização formal, foram reiteradas as solicitações à Secretaria Municipal de Educação para adoção das medidas administrativas necessárias à regularização da situação, inclusive quanto à separação dos medidores de água e energia, tendo em vista a destinação da área à futura ampliação do CMEI.

No que se refere à destinação do imóvel, portanto, registra-se que há **permissão de uso de parte da área à Associação Maringá Pyros e reserva da parcela remanescente para ampliação do CMEI Antonieta Mattos Coutinho**. Encontra-se, ainda, em tramitação o Processo SEI nº 01.09.00069802/2024.42, referente à subdivisão do imóvel, observadas as condições técnicas e urbanísticas aplicáveis.

Dessa forma, esclarece-se que **as providências administrativas para a limpeza, conservação, delimitação física e regularização da ocupação do imóvel já estão em andamento**, com a expedição de notificação à entidade permissionária e o encaminhamento de solicitações à Secretaria Municipal de Educação para as medidas pertinentes à área reservada.

Por fim, informa-se que a Administração Municipal continuará acompanhando as providências solicitadas, visando à adequada conservação do patrimônio público e à garantia de condições satisfatórias de salubridade, segurança e bem-estar para a população, bem como à preservação da destinação pública prevista para o imóvel.

Sendo o que se apresenta para o momento, renovamos nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Maringá, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Reinaldo Kazuo Watanabe, Diretor(a) de Patrimônio**, em 14/10/2026, às 13:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Magalhães Barros, Secretário(a) de Urbanismo e Habitação**, em 15/10/2026, às 14:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador

9837447 e o código CRC 40CBD9A4.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 01.02.00153959/2026.05

SEI nº 9837447



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Gabinete do Prefeito

Chefia de Gabinete

Superintendência do Gabinete do Prefeito

Gerência de Controle de Atos Legislativos

Av. XV de Novembro, 701, Anexo do Paço Municipal - Bairro Centro, Maringá/PR

CEP 87013-230, Telefone: (44) 3127 - 1980 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício nº 5376/2026/GAPRE

A Sua Excelência a Senhora

Majorie Catherine Capdeboscq

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

Nesta

Senhora Presidente,

Em atenção ao Requerimento n.º 444/2026 (0473519/CMM), apresentado pelo Vereador **Sidnei Oliveira Telles Filho**, por meio do qual solicita que informe, com relação ao terreno situado na Rua Rio San Martin, n.º 278, no Conjunto João-de-Barro Champagnat, onde anteriormente funcionava o Instituto Ísis Bruder, que se encontra em estado de abandono quanto à sua limpeza e conservação, com vegetação excessiva e registro de aparecimento de animais peçonhentos, causando preocupação aos moradores da região, o quanto segue:

- 1 - Quem é o responsável pela manutenção e conservação do terreno supracitado;
- 2 - Caso a responsabilidade pela manutenção seja do Município, se a Administração já realizou vistoria no local bem como se há alguma tratativa ou planejamento para a execução dos serviços de limpeza e roçada, a fim de garantir melhores condições de saúde pública, segurança e bem-estar à população. Em caso positivo, encaminhe cópia dos respectivos expedientes que se refere a eventuais tratativas ou planejamento.
- 3 - Se o imóvel encontra-se atualmente cedido, permissionado ou destinado à utilização por alguma entidade, instituição ou órgão público;
- 4 - Se existe estudo, projeto ou previsão por parte da Administração Municipal para a cessão, permissão de uso ou destinação futura do referido imóvel.

Encaminhamos, em anexo, o Ofício n.º 49/2026 (SEI nº [9855753](#)), contendo a manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, bem como o Relatório de Vistoria (SEI nº [9855751](#)), nele mencionado.

Respeitosamente,

Maringá, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Alves Ferreira, Chefe de Gabinete**, em 16/10/2026, às 15:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9855790** e o código CRC **DE4AB9FC**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 26.0.000008843-8

SEI nº 9855790