



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
ESTADO DO PARANÁ
Secretaria da Administração
Departamento de Compras, Licitações e Contratos
Setor de Licitações

887900



PROCESSO Nº 858/2019

MODALIDADE	DISPENSA DE LICITAÇÃO	Nº 115/2019
REFERENTE	Locação do imóvel composto por sala comercial, com área de 110m ² , localizada na Rua Presidente Getulio Vargas, nº 937, no Bairro São Miguel, sobre o lote nº 11 da quadra nº 321, matrícula nº 4.242 do Primeiro Ofício, para instalação do Programa "POUPA TEMPO". CONTRATADA: CLARA MASHIO CPF: 955.979.809-04	
EMIÇÃO	01 DE NOVEMBRO DE 2019	

TERMO DE REFERÊNCIA - SEMDETEC/2019**1 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

Locação de imóvel, sala comercial em alvenaria, para instalação do órgão POUPA TEMPO, com área de 110 m², localizado na Rua Presidente Getúlio Vargas, nº 937, bairro São Miguel na Cidade de Francisco Beltrão PR, Lote 11 da Quadra 321, imóvel este com matrícula nº 4.272 de acordo com as especificações;

2 – JUSTIFICATIVA:

Por não possuir espaço próprio e adequado para a instalação do órgão POUPA TEMPO, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, considerando que o imóvel satisfaz as necessidades e possui localização privilegiada para os fins a que se destina e que julga útil e necessária à sua locação.

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudos de Avaliações com anuência dos locadores (documento nos autos).

Sendo que neste valor de locação já será incluso o gasto mensal da utilização de água, conforme acordado com a proprietária do imóvel.

3- DA AVALIAÇÃO E VISTORIA

Foi realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo é parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

4 – CRONOGRAMA FÍSICO/FINANCEIRO:

De acordo com a demanda programada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, a locação deverá estar em vigor pelo prazo de 12 (doze) meses, conforme aprovação da Lei Municipal nº 4.474/2017.

5 – LOCAL DA LOCAÇÃO:

Rua Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Bairro São Miguel na Cidade de Francisco Beltrão PR.

6 – DA FORMA E PRAZO DA LOCAÇÃO:

A locação da referida sala dar-se-á após a assinatura do contrato, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7 – OBRIGAÇÕES:**DA CONTRADA:**

- Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.
- Deverá disponibilizar local apropriado para locação;

DA CONTRATANTE:

- Pagar as despesas relativas ao fornecimento de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.
- Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias.

8- ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS:

Item	Descrição	Quant	UN	Vr mensal R\$	Valor total R\$
01	Locação da sala comercial para instalação da sala do programa "POUPA TEMPO", com área de 110m ² localizado na Rua Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Bairro São Miguel na Cidade de Francisco Beltrão PR, Lote 11 da Quadra 321 imóvel este com matrícula nº 4.272	12	Mês	1.100,00	13.200,00

9 - RECURSOS PARA CONTRATAÇÃO:

Os recursos destinados ao pagamento do objeto de que trata a presente dispensa de licitação são recursos próprios do Município.

10 - FISCAL DO CONTRATO:

A fiscalização e acompanhamento da execução do presente contrato serão recebidos e conferidos pelo servidor designado como fiscal do contrato, Inácio Rodrigues Pereira;

11 - DADOS DA SOLICITAÇÃO:

- Data de envio do termo 23/10/2019.
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico
- Elaborador deste Termo de Referência: Regiane F. de Oliveira Parno
- Anexos a este Termo encontram-se os orçamentos que deram base ao valor estimado.

Francisco Beltrão, 24 de outubro de 2019



INÁCIO PEREIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
DESENV. ECONÔMICO E TECNOLÓGICO

Inácio Rodrigues Pereira
Secretário de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico



Antonio Carlos Bonetti
Sec. Mun. de Administração



Cleber Fontana
Prefeito Municipal

000005

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PUBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DO PARANA

RG: 6.079.185-6

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: 6.079.185-6 DATA DE EXPEDIÇÃO: 06/09/2012

NOME: CLARA MASCHIO

FILIAÇÃO: JOSÉ MASCHIO
PIERINA OLÍVIA PICOLOTTO MASCHIO

NATALIDADE: FRANC. BELTRÃO/PR DATA DE NASCIMENTO: 24/10/1970

DOC. ORIGEM: COMARCA=FCO BELTRÃO/PR, DA SEDE
C.CAS.AV.DIV=2179, LIVRO=7BAUX, FOLHA=179

CPF: 955.979.809-04

CURITIBA/PR

ASSINATURA DO DIRETOR
LEI Nº 7.116 DE 29/06/83

É PROIBIDO PLASTIFICAR



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria de Receita Federal

CPF

Cadastro de Pessoas Físicas

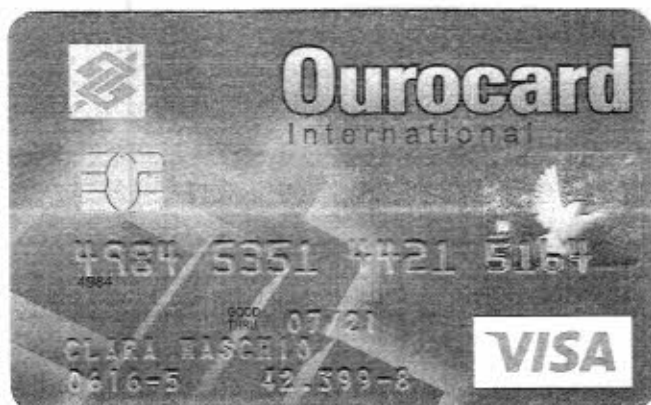
Numero de inscrição
955.979.809-04

Nome
CLARA MASCHIO HEIDEN

Nascimento



000006



000007

**COPEL**
Companhia Paranaense de Energia

Via do cliente

Unidade Consumidora: 33128324
Nome: CLARA MASCHIO
Endereço: R PRES GETULIO VARGAS, 937
Data de vencimento: 23/10/2019
Valor: R\$ 362,98

Documento para pagamento impresso pelo site da Copel.
Utilize os Serviços Online - <http://www.copel.com/AgenciaWeb/>
Atendimento Copel - 0800 51 00 116

**COPEL**
Companhia Paranaense de Energia

Via do estabelecimento

Unidade Consumidora: 33128324
Data de vencimento: 23/10/2019
Valor: R\$ 362,98
Linha digitável: 83640000003629801110000010102019826064416300 8



83640000003629801110000010102019826064416300





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: CLARA MASCHIO
CPF: 956.979.809-04

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 13:52:58 do dia 25/10/2019 <hora e data de Brasília>.

Válida até 22/04/2020.

Código de controle da certidão: **457C.B322.C807.9916**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA
Nº27884/2019

PESSOA FÍSICA

NOME: CLARA MASCHIO

CPF: 955.979.809-04

ENDEREÇO: R PRES GETULIO VARGAS, 937 - INTERIOR - SAO MIGUEL CEP: 85601970 Francisco Beltrão - PR

Certificamos que existem pendências no nome do contribuinte supramencionado com a exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº. 5.172/1996 - Código Tributário Nacional (CTN), relativo aos tributos administrados pela Secretaria Municipal de Finanças. Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de Francisco Beltrão cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

DATA	DE	EMISSÃO:	30/10/2019
DATA	DE	VALIDADE:	29/12/2019
FINALIDADE:			VERIFICAÇÃO
OBSERVAÇÕES:			
CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO: 9ZTMHBUFFHCZJX98S9QU			

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na Internet, no endereço www.franciscobeltrao.pr.gov.br

Certidão emitida gratuitamente pela internet em: 30/10/2019 - 09:55:11
Qualquer rasura invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CLARA MASCHIO

CPF: 955.979.809-04

Certidão nº: 187633849/2019

Expedição: 25/10/2019, às 13:58:55

Validade: 21/04/2020 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CLARA MASCHIO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **955.979.809-04**, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.



AUACHE
CORRETOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 17385-F CNAI: 7533
Francisco Beltrão – Pr
(46) 999112684

000011

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR
LOCATIVO

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão - PR.
CNPJ – 77.816.510.0001-66

Dirigido á Secretaria de Desenvolvimento

Contato com Sr.: Inácio

É objeto do presente parecer instruir, através deste no valor locativo de mercado do imóvel abaixo citado, este parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – NBR 14653-2-2011 e aos requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

IMÓVEL:

Caracteriza-se por uma sala com característica comercial, possuindo área privativa de **aproximadamente 100,00 m²** (cem metros quadrados), sito a rua Getúlio Vargas nº 937, no bairro São Miguel, perímetro urbano do Município de Francisco Beltrão – Pr.

PROPRIETÁRIA:

Sra: Clara Maschio (conforme matrícula nº 4.242 anexo 01).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel caracterizado por um pavimento térreo sem desnível possuindo área privativa e exclusiva de aproximadamente 100 m², uma sala comercial, disposta por uma sala principal com vão livre, com três colunas no seu interior na parte dos fundos lado direito, 01bw, teto em laje. A entrada principal de acesso com porta de vidro tipo blindex, com frente para a Rua Getúlio Vargas, janela na lateral, revestimento em piso frio tipo cerâmica. O imóvel apresenta boa luminosidade e ventilação e acesso com via asfaltada, conforme fotos abaixo:


Alexandre A. Auache
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI 17385 CNAI 7533
Fone (46) 99911 2684
ale@auache@hotmail.com



AUACHE

CORRETOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 17385-F CNAI: 7533
Francisco Beltrão – Pr
(46) 999112684

000012



Frente e acesso.



Visão Interior da sala e lado direito



Interior da sala visão fundos X frente

ÁREA: privativa e exclusiva de aproximadamente 100m² . (não averbada a matrícula).

PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL:

Bom padrão construtivo.

Alexandre A. Auache
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI 17385 CNAI 7533
Fone (46) 99911 2684
a@auache@hotmail.com



AUACHE

CORRETOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 17385-F CNAI: 7533
Francisco Beltrão – Pr
(46) 999112684

000013

VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizado no dia 16/10/2019, pela da manhã entre 10:00 e 10:30h.

CONTEXTO URBANO:

O imóvel localiza-se no bairro São Miguel, na rua Getulio Vargas nº 937, da cidade de Francisco Beltrão – Pr, próximo a todos os recursos de infra estrutura básica, serviços como comércio, escola e lazer.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Analisando a variável quantitativa, independente e variável qualitativa dimensional, independente expressando a área em m² do imóvel analisado, foi utilizado o VU (valor unitário) método comparativo, utilizando amostras com o mesmo perfil do objeto desta avaliação, sendo captado no mercado os valores, utilizado método comparativo de dados de mercado por média constatado o valor de **RS 10,00 (dez reais) o m²**, atribuído para a região levando em consideração a praça do bairro São Miguel, na mesma rua do imóvel avaliado como ponto de referência para todas as amostras.


CONCLUSÃO:

Área avaliada aproximada	X	VUm ²	=	Vlr do aluguel.
100,00 m ²	X	R\$ 10,00m ²	=	RS 1.000,00

O valor encontrado por este perito para este imóvel é **aluguel de RS 1.000,00** (Um mil reais). Tendo como margem aceitável de variação o percentual de 10% sobre o valor encontrado.

OBS: Avaliação conforme matrícula fornecida pela proprietária do imóvel, na mesma **não possui edificação averbada por tanto a área avaliada é identificada como aproximadamente**, necessitando de alguma manutenção e pintura em andamento. O presente laudo serve somente como Parecer Técnico de Dados de Mercado, não caracterizando promessa de locação, somente referência de valor de mercado para o imóvel acima citado. Este parecer é composto por 3 páginas e um anexo (matrícula).

Francisco Beltrão, 16 de outubro de 2019.


Alexandre A. Auache
CRECI: 17.385-F CNAI: 7533

Alexandre A. Auache
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI 17385 CNAI 7533
Fone (46) 99911 2684
aleauache@hotmail.com

MATRÍCULA Nº 4.242 - Prot 8.359

Data: - 10 de novembro de 1.978.-

IMÓVEL: - CONSTA do Lote Urbano sob nº 11 (onze) - Remanescente da Quadra nº 321 (trezentos e vinte e um) do Patrimônio de Fco Beltrão, da 4ª Parte - 2ª Seção - Colônia Missões, situado neste Município e Comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Est. do Paraná, contendo a área superficial de **QUATRO CENTOS E OITENTA E SEIS METROS QUADRADOS (486,00 m²)**, sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: - Ao NORDESTE, por linha seca, medindo 12,00 m. confronta com o lote nº 10 da m/quadra. - Ao SULESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 13 da mesma quadra. - Ao SUDOESTE, por linha seca, medindo 12,00 metros, confronta com a Rua Presidente Getulio Vargas. - Ao NOROESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 11-A da m/quadra. - Registrado sob nº AV-1 da Matrícula nº 2.854 do Livro nº 2 deste Ofício, feita em data de 23 de setembro de 1.977. - O referido é verdade e dou fé. - *Arcelino Leal Santos*

(Distribuição nº 8.629/78).-

Proprietário: - FLOR NUNES CAMARGO e sua mulher Da. IZAURA DE SOUZA CAMARGO, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 060.100.599/68, ele portador da Cédula de Identidade nº 1.137.964-PR., ela filha de João Nunes de Souza e de Gabriela Nunes de Camargo. - O referido é verdade e dou fé. - *Arcelino Leal Santos*

R - I - M-4.242 - Prot 8.359 - 10/NOVEMBRO/1978. - Transferência integral. - Por Escritura Pública de compra e venda de 12 de outubro de 1.978, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 44, às fls. 199 e verso; o imóvel urbano constante desta Matrícula foi adquirido integralmente pelo senhor JOSÉ VILSON RAB, brasileiro, casado, avicultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 303.029.009/34 e filho de Anildo Rab e de Maria Alves dos Santos Rab; por compra feita de Flor Nunes de Camargo e sua mulher Da. Izaaura de Souza Camargo, acima qualificados; pelo preço de CR\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros); não havendo condições. - Pura e simples. - O referido é verdade e dou fé. - *Arcelino Leal Santos*

(Custas: - Reg^o - G\$ 604,00).-

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. B. L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

Alexandre de Azeche
Corretor de Imóveis Avaliador
CRECI 17325 CNAI 7533
Fone (49) 99011 2684
aleazeche@hotmail.com

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA
4.242

FOLHA
2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

R-3-M-4.242 - Prot 96.010 - 24/SETEMBRO/2014.- Transferência Integral:- Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 408-A às fls. 064 em data de 19 de Setembro de 2.014, o imóvel constante desta matrícula, foi adquirido integralmente pela outorgada compradora **CLARA MASCHIO**, brasileira, divorciada, do comércio, portadora da C.I. RG nº 6.079.185-6/SSP-PR e do CPF/MF nº 955.979.809-04, residente e domiciliada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Bairro São Miguel, nesta cidade, por compra feita dos outorgantes vendedores **ADELINO HEIDEN** e sua esposa **ELZIRA FRIDA HEIDEN**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, portador da C.I. RG nº 12/R-400.155/SSP-SC e do CPF/MF nº 094.090.259-15, ela do lar, portadora da C.I. RG nº 14/R-1.140.451/SSP-PR e do CPF/MF nº 940.637.889-20, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Fundos, Bairro São Miguel, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) não havendo condições. Pura e simples. Para fins de tributação do ITBI o imóvel foi avaliado em R\$ 390.000,00. Apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI) no valor de R\$ 7.827,35 referente ao Inter-Vivos, Certidão negativa de débito - CND nº 3210/2014, ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. DOI informada pelo Tabelionato. FUNREJUS recolhido através da guia emitida pelo Tabelionato no valor de R\$ 780,00. Certidão negativa de feitos e ajuizados emitida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca. - (CUSTAS:- 4.312,00 VRC/R\$ 682,65). O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 24 de setembro de 2014.-

Onete M. B. Leal Santos
Subst. do Delegado



R-4-M-4.242 - Prot 96.310 - 04/NOVEMBRO/2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Através do Instrumento Particular de Mutuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária (Contrato nº 15553238846) na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado nesta cidade em data de 28 DE OUTUBRO DE 2.014, a proprietária, ora denominada "DEVEDORA FIDUCIANTE", **CLARA MASCHIO**, qualificada no R-3 desta Matrícula, **ALIENOU** o imóvel objeto desta Matrícula, em propriedade fiduciária, em favor da "Credora Fiduciária", a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), Pessoa Jurídica De Direito Público, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, estabelecida nesta cidade, neste ato representada por Ricardo Nava, economiário, portador da C.I. RG nº 78038128/SSP/Pr, e do CPF/MF nº 034.446099-14, procuração lavrada fls. 117/118 livro 2857 aos 01/03/2011 do 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado fls. 051/052 do livro 12-s em 11/03/2011 no 4º Tabelionato de notas Ofício de Notas de Cascavel-Pr, para garantia do empréstimo um mútuo em dinheiro no valor de **R\$ 66.000,00** (Sessenta e seis mil reais). O valor será disponibilizado a devedora/fiduciante mediante crédito bloqueado em conta de livre movimentação, em Agência da CAIXA, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação deste devidamente registrada no competente Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências nela estabelecidas. O prazo de amortização do presente empréstimo é de **240 MESES** a contar desta data com vencimento final em **28 DE OUTUBRO DE 2.034**. A quantia mutuada será restituída pela Devedora/fiduciante à Caixa por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, vencendo-se o primeiro encargos 30(trinta) dias a contar desta data, sendo o primeiro encargo de **R\$ 1.344,55** (Hum mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), como referencial e poderá ser alterada em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança. Sistema de Amortização Constante: SAC - A taxa de juros é representada pelo TR acrescida do CUPOM de 18,0000%a.a. proporcional a 1,5000% ao mês. **Da Alienação Fiduciária:** Mediante este Registro fica constituída a propriedade Fiduciária sobre o imóvel desta Matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a

(continua no verso)

Alexandre A. Auache
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI 17385 - CNAI 7533
Fone (46) 99911 2684
aleauache@hotmail.com

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. B. L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

MATRICULA
4.242

FOLHA
2

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular
Onete M. B. Leal Santos - Oficial Subst.
Cynthia L. B. Leal Santos - Escrev. Subst.

(continuação do anverso)

DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto a DEVEDORA FIDUCIANTE permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica assegurada a mesma a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta Contrato. A garantia Fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta Matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescentadas e vigorar pelo prazo necessário à reposição do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário permanecendo integral até que a DEVEDORA/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações. Outras condições e obrigações assumidas pelas partes constam do referido Contrato, isento do recolhimento do FUNREJUS conforme Instrução normativa nº 02 de 04.08.1999 Certidão Negativa de regularidade fiscal de imóvel nº 6798/2014 emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade. - (CUSTAS: 2.156,00 VRC/RS 341,50). O referido é verdade e dou fé. - Francisco Beltrão, 04 de novembro de 2014. -

Onete M. B. Leal Santos
Subst. do Cartório



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ
Certidão de registro de matrícula e averbação de ônus reais em nome de DEVEDORA/FIDUCIANTE e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) em favor de FRANCISCO BELTRÃO, 04 de novembro de 2014.

Cart. Reg.	12,83
Imposto	4,54
ITBI	0,37
ISS	1,43
Funrejus	0,22
Outros	0,33
TOTAL	29,72

ASSINADO
Certidão fornecida em virtude do art. 16 da Lei nº 21.123/79, alterada pelo Decreto nº 5210/78.

Alexandre A. Auache
Corretor de Imóveis e Avaliador
CRECI 17385 CNAI 7533
Fone (46) 99911 2684
alexauache@hotmail.com

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Sala Comercial, Endereço: Rua Pres. Getulio Vargas, 937 - São Miguel, Francisco Beltrão - Paraná.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Interessado: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão

Tiago Correa
Corretor de Imóveis
Creci nº 30690 CNAE nº 024604 - 6ª Região (Brasil)
Av. Roma, nº 506, Francisco Beltrão- Paraná, Brasil
Fone: 46-99932-6091 - E-mail: tiagocorrea@creci.org.br

Francisco Beltrão/PR, 21 de outubro de 2019



Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão

Tiago Correa, Corretor de Imóveis Creci nº 30690 CNAE nº024604 - 6ª Região (Brasil) Av. Roma, nº506, Francisco Beltrão - Paraná, Brasil, Fone: 46-99932-6091 - E-mail: tiagocorrea@creci.org.br na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **CLARA MASCHIO**, está localizado à R Pres. Getulio Vargar, 937. São Miguel, Qd 321, Lote 11, Francisco Beltrão- Paraná, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 4.242 (2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Francisco Beltrão), nos seguintes termos:

OBS:

(O imóvel avaliando sala comercial encontra-se em anexo a área total do lote de 486,00m² conforme consta na matrícula e a avaliação se dará sobre a área de 110 m², também na matrícula consta como imóvel sem benfeitorias, porém, em visitaç

loco observa-se uma construção onde no térreo encontra-se a sala comercial objeto desta avaliação. É o que este perito avaliador coloca como observação).

Matricula 4.242 Registro de imóveis segundo ofício

“O imóvel avaliando, na Quadra 321, Lote 11 da Rua Pres. Getulio Vargas, 937, situado no Bairro São Miguel, nesta cidade e comarca de Francisco Beltrão, da circunscrição, Estado do Paraná, contendo área superficial de quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados (486,00 m²) sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites de confrontação: Ao NORDESTE : por uma linha seca. Medindo 12,00 metros, confronta com o lote n° 10 da m/quadra. Ao SULESTE: por uma linha seca, medindo 40,50 metros confronta com o lote n° 13 da mesma quadra. Ao SUDOESTE: por uma linha seca, medindo 12,00 metros, confronta com a Rua Presidente Getulio Vargas. Ao NORDESTE: por uma linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com lote n° 11-A da m/quadra”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15/10/2019.

Trata-se de uma sala comercial, com área privativa de 110 m², de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A edificação do imóvel avaliando é constituída de uma sala com interrupções de pilares, térrea e 1 banheiro social.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, próximo a posto de saúde e escola.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel revelou observações dignas de nota; que a sala em questão não se encontra averbada no registro de imóveis.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de infraestrutura básica, água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas de ensino fundamental e médio, posto de combustíveis e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel é de fácil acesso (ser localizado), boa visão e com acesso de entrada boa.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor de locação do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.



PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir.

Nº	Fonte	Área total(m ²)	Valor(R\$)	R\$/m ²
01	certhusimobiliaria	120 m ²	1.500,00	12,50
02	casarilimoveis	60 m ²	780,00	13,00
03	imobiliariaidealiza	121,70 m ²	1.500,00	12,32
04	dirleiazevedoimoveis	80 m ²	800,00	10,00
05	casarilimoveis	79 m ²	850,00	10,75

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 58,57}}{05}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 11,71 /m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Média Homogeneizada = R\$ 11,71 /m²

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 11,71

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando para locação = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 110 m² X R\$ 11,71 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.288,10

Considerando que o imóvel avaliando tem o seu estado de conservação que pode ser definido como 'regular', não aplico o Método de Depreciação.



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel para fins de locação, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 1.288,10 (hum mil duzentos e oitenta e oito reais com dez centavos)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.159,29 (hum mil cento e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos) e o máximo de R\$1.416,91 (hum mil quatrocentos e dezesseis reais e noventa e um centavos).

Francisco Beltrão/PR, 21 de outubro de 2019.



Tiago Correa

Corretor de Imóveis

Creci nº 30690 CNAE nº024604 - 6ª Região (PR)
Av. Roma, nº506, Francisco Beltrão- Paraná, Brasil, BR
Fone: 46-99932-6091 - E-mail: tiagocorrea@creci.org.br



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **4.242**
- Cartório: **2º Ofício de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão/PR**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Clara Maschio**
- Endereço: **Rua pres. Getulio Vargas, 937**
- Bairro: **São Miguel**
- Município: **Francisco Beltrão**
- UF: **PR**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Agrupamento: **Térreo**
- Endereço: **Rua Pres. Getulio Vargas, 937, Qd 321, Lote 11**
- Bairro: **São Miguel**
- Município: **Francisco Beltrão**
- UF: **PR**

1.4 - Áreas:

- Área Privativa: 110,00 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, posto de saúde e Escola.**

3 - Características da edificação: **sala comercial, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- 1 Sala com interrupções de pilares
- 1 Banheiro social
- 1 Porta de entrada

5 - Fotografias do imóvel avaliando:



Fachada da sala



Sala - 1



Sala - 2



Sala - pilares



Sala- fundos



Banheiro



Banheiro - 1

Demais anexos encontra-se anexados no presente PTAM

Curriculum

- **Nome:** Tiago Correa
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 30690 - CNAE 024604 - 6ª Região (Brasil)
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (IFPR – INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ, 2015); Perito Avaliador (IBREP. 2016)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2015, com experiência em avaliações de imóveis particular e judicial.
- **Endereço:** Av. Roma, n° 506, Francisco Beltrão, PR
- **Telefone:** 46-99932-6091
- **E-mail:** tiagocorre@creci.org.br

Arceíno Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA

4.242

FOLHA

2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

R-3-M-4.242 - Prot 96.010 - 24/SETEMBRO/2014.- Transferência integral:- Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 408-A às fls. 064 em data de 19 de Setembro de 2.014, o imóvel constante desta matrícula, foi adquirido integralmente pela outorgada compradora **CLARA MASCHIO**, brasileira, divorciada, do comércio, portadora da C.I. RG nº 6.079.185-6/SSP-PR e do CPF/MF nº 955.979.809-04, residente e domiciliada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Bairro São Miguel, nesta cidade, por compra feita dos outorgantes vendedores **ADELINO HEIDEN** e sua esposa **ELZIRA FRIDA HEIDEN**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, portador da C.I. RG nº 12/R-400.155/SSP-SC e do CPF/MF nº 094.090.259-15, ela do lar, portadora da C.I. RG nº 14/R-1.140.451/SSP-PR e do CPF/MF nº 940.637.889-20, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Fundos, Bairro São Miguel, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) não havendo condições. Pura e simples. Para fins de tributação do ITBI o imóvel foi avaliado em R\$ 390.000,00. Apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI) no valor de R\$ 7.827,35 referente ao Inter-Vivos, Certidão negativa de débito - CND nº 3210/2014, ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. DOI informada pelo Tabelionato. FUNREJUS recolhido através da guia emitida pelo Tabelionato no valor de R\$ 780,00. Certidão negativa de feitos e ajuizados emitida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca. - (CUSTAS:- 4.312,00 VRC/R\$ 682,65). O referido é verdade e dou-lo. Francisco Beltrão, 24 de setembro de 2014.-

Onete M. B. Leal Santos

Subst. do Delegado

R-4-M-4.242 - Prot 96.310 - 04/NOVEMBRO/2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

Através do Instrumento Particular de Mutuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária (Contrato nº 15553238848) na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado nesta cidade em data de 28 DE OUTUBRO DE 2.014, a proprietária, ora denominada "DEVEDORA FIDUCIANTE", **CLARA MASCHIO**, qualificada no R-3 desta Matrícula, **ALIENOU** o imóvel objeto desta Matrícula, em propriedade fiduciária, em favor da "Credora Fiduciária", a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), Pessoa Jurídica De Direito Público, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, estabelecida nesta cidade, neste ato representada por Ricardo Nava, economiário, portador da C.I. RG nº 78038128/SSP/Pr, e do CPF/MF nº 034.446099-14, procuração lavrada fls. 117/118 livro 2857 aos 01/03/2011 do 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado fls. 051/052 do livro 12-s em 11/03/2011 no 4º Tabelionato de notas Ofício de Notas de Cascavel-Pr, para garantia do empréstimo um mútuo em dinheiro no valor de **R\$ 66.000,00** (Sessenta e seis mil reais). O valor será disponibilizado a devedora/fiduciante mediante crédito bloqueado em conta de livre movimentação, em Agência da CAIXA, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação deste devidamente registrada no competente Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências nela estabelecidas. O prazo de amortização do presente empréstimo é de **240 MESES** a contar desta data com vencimento final em **28 DE OUTUBRO DE 2.034**. A quantia mutuada será restituída pela Devedora/fiduciante à Caixa por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, vencendo-se o primeiro encargos 30(trinta) dias a contar desta data, sendo o primeiro encargo de **R\$ 1.344,55** (Um mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), como referencial e poderá ser alterada em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança. Sistema de Amortização Constante: SAC - A taxa de juros é representada pelo TR acrescida do CUPOM de 18,0000% a.a. proporcional a 1,5000% ao mês. **Da Alienação Fiduciária:** Mediante este Registro fica constituída a propriedade Fiduciária sobre o imóvel desta Matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), efetivando-se o desdobramento da posse, tomando-se a

(continua no verso)

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. B. L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

MATRÍCULA
4.242

FOLHA
2
VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício
Arcelino Leal Santos - Oficial Titular
Onete M. B. Leal Santos - Oficial Subst.
Cynthia I. B. Leal Santos - Escrev. Subst.

(continuação do anverso)

DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto a DEVEDORA FIDUCIANTE permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica assegurada a mesma a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste Contrato. A garantia Fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta Matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorar pelo prazo necessário à reposição do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo integral até que a DEVEDORA/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações. Outras condições e obrigações assumidas pelas partes constam do referido Contrato. Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme instrução normativa nº 02 de 04.08.1998. Certidão Negativa de regularidade fiscal de imóvel nº 5798/2014 emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade. - (CUSTAS:-2.156,00 VRC/R\$ 341,50). O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 04 de novembro de 2014.-

Onete M. B. Leal Santos
Subst. do Delegado

FUNAR PEN

SELO DIGITAL
bxxpx.Uj21Q.cRTCC
czkNE.dH9IA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ
Certifico que a presente transação e o ato nº do documento arquivado neste Cartório foi emitida no início do expediente.
15 OUT. 2013
AGENTE DELEGADO
Certidão fornecida nos termos do § 1º art. 10 da Lei 6.115 de 31/12/73 alterada pela Lei 6216 de 30/05/76

Cert. Rep.	12,93
Imposto	4,64
Imposto	0,87
ISS	0,43
FUNREJUS	3,23
Salto	4,57
Outros	1,35
TOTAL	28,12

MATRICULA

FOLHA

=4.242=

=1=

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 4.242 - Prot 8.359

Data: - 10 de novembro de 1.978.-

IMÓVEL: - CONSTA do lote Urbano sob nº 11 (onze) - Remanescente de Quadra nº 321 (trezentos e vinte e um) do Patrimônio de Fca Beltrão, da 4ª Parte - 2ª Seção - Colônia Missões, situado neste Município e Comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Set. do Paraná, contendo a área superficial de QUATRO CENTOS E OITENTA E SEIS METROS QUADRADOS (486,00 m²), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: - Ao NORDESTE, por linha seca, medindo 12,00 m. confronta com o lote nº 10 de m/quadra. - Ao SULESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 13 da mesma quadra. - Ao SUDOESTE, por linha seca, medindo 12,00 metros, confronta com a Rua Presidente Getulio Vargas. - Ao NOROESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 11-A da m/quadra. - Registrado sob nº AV-1 da Matricula nº 2.854 do Livro nº 2 deste Ofício, feita em data de 23 de setembro de 1.977. - O referido é verdade e dou fé. - *Arcebispo Leal Santos*

(Distribuição nº 8.629/78).-

Proprietário: - FLOR NUNES CAMARGO e sua mulher Da. IZAURA DE SOUZA CAMARGO, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 060.100.599/68, ele portador da Cédula de Identidade nº 1.137.964-PR., ela filha de João Nunes de Souza e de Gabriela Nunes de Camargo. - O referido é verdade e dou fé. - *Arcebispo Leal Santos*

R - 1 - M-4.242 - Prot 8.359 - 10/NOVEMBRO/1978. - Transferência integral. - Por Escritura Pública de compra e venda de 12 de outubro de 1.978, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 44, às fls. 199 e verso; o imóvel urbano constante desta Matricula foi adquirido integralmente pelo senhor JOSÉ VILSON RAB, brasileiro, casado, avicultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 303.029.009/34 e filho de Anildo Rab e de Maria Alves dos Santos Rab; por compra feita de Flor Nunes de Camargo e sua mulher Da. Izaura de Souza Camargo, acima qualificados; pelo preço de CR\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros); não havendo condições. - Pura e simples. - O referido é verdade e dou fé. - (Custas: - Regº - CR\$ 604,00). - *Arcebispo Leal Santos*

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. B. L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício
Arcelino Leal Santos - Oficial

MATRÍCULA
=4.242=

FOLHA
=1=
VERSO

(continuação do anverso)

R-2-N-4.242 - Prot 44076 - 10/JUNHO/1987 - Transferência Litân
 Graú:- Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas
 Notas do 2º Tabelionato desta cidade e comarca, no Livro nº -
 0138-II às fls. 024 em data de 29 de Abril de 1.987. - o imóvel
 urbano constante desta matrícula, foi adquirido integralmente
 pelo outorgado comprador senhor:- ADELINO HEIDEN, brasileiro,
 casado sob o regime de comunhão universal de bens com Sílvia
 Frida Heiden, agricultor, portador da C.T.R.G. nº 1212-400.285-9
 C, inscrito no CPF/MF nº 094090239-15, residente e domiciliado
 nesta cidade, à Rua Sete de Setembro, s/nº, Bairro Cristo Rei,
 por compra feita de José Wilson Rabb e sua esposa Cleci Lalle
 Ratta Rabb, brasileiros, casados entre si sob o regime de
 separação de bens, ele agricultor, portador da C.T.R.G. nº 0.001.
 0041-37, inscrito no CPF/MF nº 30802700-24 e ela comerciante,
 portadora da C.T.R.G. nº 9.099.201-7-77, inscrita no CPF/MF nº
 978440-24, residentes e domiciliados no município de Beltrão,
 neste ato representados por seu procurador Sr. Manoel
 José Riquetti, brasileiro, solteiro, advogado, portador da C.T.R.G.
 nº 1.007, inscrito no CPF/MF nº 839389609-92, residente e domiciliado nesta cidade, à
 Rua Antonio Carneiro Neto, nº 1566, Bairro Novo Pra. Beltrão,
 de, conforme substabelecimento feito neste cartor de fls. 017
 do Livro nº 11-8 em data de 31/03/1987. - Pelo preço de R\$ 20.000,00
 (vinte mil reais) não havendo condições. - Para a escritura
 representado as seguintes documentos:- a) Comprovação de paga-
 mento do Imposto de Transmissão (ITPT nº 10058) - o referido
 é verdade e dou fé. - Francisco Beltrão, 10 de Junho de 1.987
 (Distribuição nº 857/87). - CUSTAS: R\$ 1.000,00

Arcelino Leal Santos

SERVICÓ REGISTRAL DE IMÓVEIS
 Certifico que foi lançada a matrícula
 desta escritura pública, e que foram
 pagas as taxas devidas, por ocasião da
 formalização desta escritura pública.
 Beltrão, 10 de Junho de 1987.

Francisco Beltrão

Arcelino Leal Santos - Oficial

(continua de fls. 2)

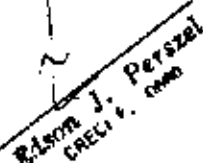
PARECER MERCADOLÓGICO

DE

ALUGUEL

IMÓVEL: SALA COMERCIAL
ENDEREÇO: AV. PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS, 937
FRANCISCO BELTRÃO PR.
MATRÍCULA: 4.242 DO REG. DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO

CORRETOR DE IMÓVEIS:
EDSON JORGE PERSZEL
CRECI Nº 10.580 PR

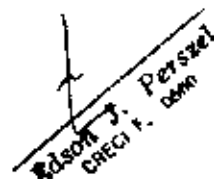

Edson J. Perszel
CRECI Nº 10.580 PR

CORRETOR DE IMÓVEIS
EDSON JORGE PERSZEL - CRECI Nº 10.560
– Francisco Beltrão - PR. –
FONE (46) 3524 - 6006 CEL 9 9919 - 3135
e-mail – tioedo@hotmail.com

PARECER MERCADOLÓGICO DE LOCAÇÃO

Atendendo Solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO – PR, CNPJ 67.816.510.0001-66 (SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL), Eu, Corretor de Imóvel **EDSON JORGE PERSZEL**, devidamente Habilitado no CRECI sob o nº 10.560, Perito em avaliações, com endereço fixo na Rua Salvador, 720, município de Francisco Beltrão – PR. **Fone 46 3524-6006 e Cel 9 9919-3135**, venho por meio desta, proceder o **PARECER MERCADOLÓGICO DE LOCAÇÃO** do seguinte Bem Imóvel urbano:

Imóvel: Sala comercial térreo, com aproximadamente **110m²**. (Cento e Dez metros quadrados) em alvenaria, não averbada na matrícula. Edificada sobre lote urbano número **11 (Onze)** remanescente da quadra número **321** (Trezentos e vinte e um). Conforme matrícula número **4.242** (Quatro mil duzentos e quarenta e dois), livro 2 (dois) do Registro de Imóveis primeiro ofício desta cidade. Localizada na **Avenida Presidente Getúlio Vargas, 937**, Bairro São Miguel, município de Francisco Beltrão - PR.


Edson J. Perszel
CRECI Nº 10.560

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

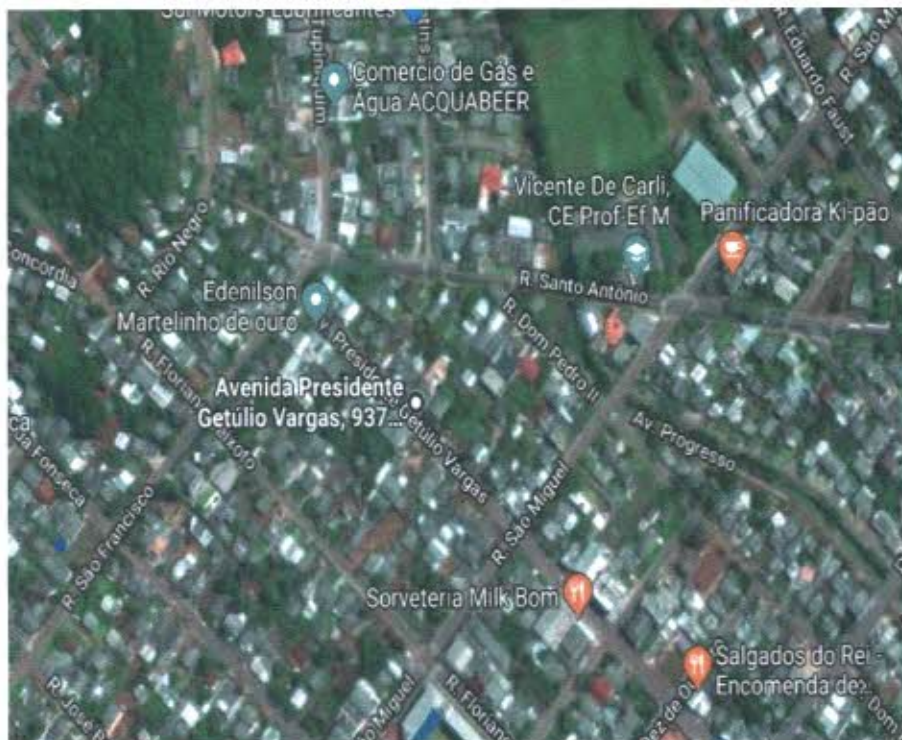


Figura 1: Localização do Imóvel no Bairro São Miguel



Figura 2: Localização do Imóvel na Quadra

Edson J. Perszel
CRECI 1. 0550

Fotografias das instalações



Figura 3: Fotografia da frente da sala



Figura 4: Fotografia de dentro da sala



Figura 5: Fotografia de dentro da sala

Edson J. Perszel
CRECI n. 0000



Figura 6: Fotografia dentro da sala



Figura 7: Fotografia da frente da sala

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Sala comercial nova com porcelanato no chão, pintura em acrílico nas paredes, banheiros, forro laje, portas em vidro temperado.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

"Bom" - entre os parâmetros (Novo, bom, regular, ruim).

PAVIMENTAÇÃO: Asfalto

NÍVEL POTENCIAL DE COMÉRCIO DE LOCAÇÃO

"COMERCIAL MÉDIO" - entre os parâmetros (baixo, médio, alto).

A região é bem centralizada dentro do contexto do bairro.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS


O imóvel é servido por toda infraestrutura pública urbana, que visa atender as necessidades básicas de saúde, educação em todos os níveis, transporte público, segurança e lazer da população.

INFRAESTRUTURA LOCAL

Pavimentação de asfalto com calçada, rede de água tratada, energia elétrica, rede de telefone, iluminação pública, rede de captação de águas pluviais (tubulação com bocas de lobo), rede de esgoto e demais benfeitorias públicas do centro urbano, com fácil acesso ao centro.

ZONEAMENTO DO IMÓVEL

Segundo o plano diretor do Município o presente imóvel encontra-se no zoneamento ZUM 2 (ZONA DE USO MISTO-2).


Edison J. Petzsch
CRECI nº. 0980

Aptidão do Entorno: "residencial/ comercial"

Características: Edificações comerciais (sala comercial).

Método utilizado da avaliação mercadológico "comparativo" a imóveis similares próximos a sala comercial, levando-se em consideração a localização, infraestrutura existente, seu estado de conservação e finalidades.

Finalidade da avaliação: "Atualização de mercado: (com finalidade de locação)".


Após vistoria "IN LOCO" na data de 15/10/2019, no período da tarde, as características das edificações tais como: tamanho da sala comercial de 110,00m², acesso, localização do Imóvel, estado de conservação da construção, o mercado atual com relação as últimas negociações de locações, pesquisa de ofertas no mercado e informações de profissionais da área imobiliária, é atribuído ao presente imóvel, o valor locatício de **R\$: 1.485,00 (Hum mil quatrocentos e oitenta e cinco reais)**.

Anexos: Quadro amostral, cópias da Matrícula, credencial e certificados de formação do avaliador.

Francisco Beltrão, 17 de Outubro de 2019.


Edson J. Perszel
CRECI 10560

EDSON JORGE PERSZEL
CRECI 10560



Edson J. Perszel
CRECI 10560

ANEXOS

QUADRO AMOSTRAL 1

	m ²	VALOR R\$	R\$/m ²	ENDEREÇO	NOME	IDADE/ANO SALA
1	80	1.000,00	12,5	Av. P. Getulio Vargas n° 441	Valdecir	10
2	40	600,00	15,0	Av. P. Getulio Vargas n° 356	Cristiane	10
3	200	2.500,00	12,5	Av. P. Getulio Vargas n° 594	Tatiane	5
4	100	1.250,00	12,5	Av. P. Getulio Vargas n° 291	Rodrigo	5
5	100	1.500,00	15	Av. P. Getulio Vargas n°464	João	15
		Total	67,5			
		Média geral	13,5			

OBS: Pesquisa de campo dia 10/06/19.


Edson J. Perszel
 CRECI n.º 0880



SINDIMÓVEIS-PR
Sindicato dos Corretores de
Imóveis no Estado do Paraná



UNIMÓVEIS-PR
UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-PR

CERTIFICADO

O Presidente do SINDIMÓVEIS-PR, Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado do Paraná,

no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

EDSON JORGE PERSZEL

por ter concluído o **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS** com o conteúdo programático constante no verso, realizado nos dias **18 e 19 de julho de 2017** na cidade de **Pato Branco - PR**, de acordo com a Resolução - COFECI nº 1.066/2007 com Ato Normativo – COFECI nº 001/2011 e portaria 0072/2012, ministrado pelo professor **JOÃO DINIZ WICHROWSKI PEREIRA MARCELLO**.

Curitiba, 09 de agosto de 2017.


Edson J. Perszel
CRECI nº. 4589


José Roberto Infante Bonatto
Presidente do SINDIMÓVEIS - PR



000040

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- Histórico de Avaliação de Imóveis no Brasil -- 1,5 Horas
- Normas ABNT Serie 14653 -- 2 Horas
- Resolução COFECI 1066/2007 -- 1,5 Horas
- O Corretor de Imóveis Avaliador e a Ética Profissional -- 1 Hora
- A Metodologia de Avaliação e Valor de Mercado -- 3 Horas
- Imóveis Urbanos e Rurais -- 3 Horas
- Valor de Compra e Venda e Valor de Locação ou Arrendamento -- 2 Horas
- Roteiro, Conteúdo Mínimo e Apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária -- 3 Horas
- O PTAM em Perícias e Processos Judiciais -- 2 Horas
- Honorários do Corretor de Imóveis para Emissão de PTAM -- 1 Hora
- Trabalhos Dirigidos, com elaboração de PTAM de, no Mínimo, Quatro Tipos de Imóveis Diferentes
Elaboração e Resolução -- 4 Horas
- Avaliação -- Absorção de Conhecimentos -- 1 Hora

Carga Horária Total -- 25 horas.

Certificado reconhecido pela portaria COFECI nº 072/2012 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

SINDIMÓVEIS - PE
 Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de Pernambuco
 Registrado sob nº 3684 Fls. nº 03
 Livro nº 002 do Sindicato das Categorias de Imóveis no Estado do Pernambuco em 09/08/17
 Visto

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRICULA

4.242

FOLHA

2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

R-3-M-4.242 - Prot 96.010 - 24/SETEMBRO/2014.- Transferência Integral:- Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 408-A às fls. 064 em data de 19 de Setembro de 2014, o imóvel constante desta matrícula, foi adquirido integralmente pela outorgada compradora **CLARA MASCHIO**, brasileira, divorciada, do comércio, portadora da C.I. RG nº 6.079.185-6/SSP-PR e do CPF/MF nº 955.979.809-04, residente e domiciliada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Bairro São Miguel, nesta cidade, por compra feita dos outorgantes vendedores **ADELINO HEIDEN** e sua esposa **ELZIRA FRIDA HEIDEN**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, portador da C.I. RG nº 12/R-400.155/SSP-SC e do CPF/MF nº 094.090.259-15, ela do lar, portadora da C.I. RG nº 14/R-1.140.451/SSP-PR e do CPF/MF nº 940.637.889-20, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 937, Fundos, Bairro São Miguel, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) não havendo condições. Pura e simples. Para fins de tributação do ITBI o imóvel foi avaliado em R\$ 390.000,00. Apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI) no valor de R\$ 7.827,35 referente ao Inter-Vivos, Certidão negativa de débito - CND nº 3210/2014, ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. DOI informada pelo Tabelionato. FUNREJUS recolhido através da guia emitida pelo Tabelionato no valor de R\$ 780,00. Certidão negativa de feitos e ajuizados emitida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca. - (CUSTAS:- 4.312,00 VRC/R\$ 682,65). O referido é verdade e dou fe. Francisco Beltrão, 24 de setembro de 2014.-

Onete M. S. Leal Santos
Subst. do Delegado

R-4-M-4.242 - Prot 96.310 - 04/NOVEMBRO/2014.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

Através do Instrumento Particular de Mutuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária (Contrato nº 166553238846) na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado nesta cidade em data de 28 DE OUTUBRO DE 2014, a proprietária, ora denominada "DEVEDORA FIDUCIANTE", **CLARA MASCHIO**, qualificada no R-3 desta Matrícula, **ALIENOU** o imóvel objeto desta Matrícula em propriedade fiduciária, em favor da "Credora Fiduciária", a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), Pessoa Jurídica De Direito Público, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, estabelecida nesta cidade, neste ato representada por Ricardo Nava, economiário, portador da C.I. RG nº 78038128/SSP/Pr, e do CPF/MF nº 034.446099-14, procuração lavrada fls. 117/118 livro 2857 aos 01/03/2011 do 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado fls. 051/052 do livro 12-s em 11/03/2011 no 4º Tabelionato de notas Ofício de Notas de Cascavel-Pr. para garantia do empréstimo um mútuo em dinheiro no valor de R\$ 66.000,00 (Sessenta e seis mil reais). O valor será disponibilizado a devedora/fiduciante mediante crédito bloqueado em conta de livre movimentação, em Agência da CAIXA, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação deste devidamente registrada no competente Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências nela estabelecidas. O prazo de amortização do presente empréstimo é de 240 MESES a contar desta data com vencimento final em 28 DE OUTUBRO DE 2034. A quantia mutuada será restituída pela Devedora/fiduciante à Caixa por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, vencendo-se o primeiro encargos 30(trinta) dias a contar desta data, sendo o primeiro encargo de R\$ 1.344,55 (Um mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), como referencial e poderá ser alterada em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança. Sistema de Amortização Constante: SAC - A taxa de juros é representada pelo TR acrescida do CUPOM de 18,0000% a.a. proporcional a 1,5000% ao mês. **Da Alienação Fiduciária:** Mediante este Registro fica constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel desta Matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), efetivando-se o desdobramento da posse, tomando-se a

(continua no verso)

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. S. L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

Edson J. Perazze
CRECI nº. 1000

1104-41

MATRÍCULA
6.742

FOLHA
2

VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício
Arosirio Leal Santos - Oficial Titular
Onete M. B. Leal Santos - Oficial Subst
Cynthia L. B. Leal Santos - Escrev. Subst

(continuação do anverso)

DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto a DEVEDORA FIDUCIANTE permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica assegurada a mesma a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste Contrato. A garantia Fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta Matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, maioramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorar pelo prazo necessário à reposição do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo integral, até que a DEVEDORA/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações. Outras condições e obrigações assumidas pelas partes constam do referido Contrato, isento do recolhimento do FUNREJUS conforme instrução normativa nº 02 de 04.08.1998. Certidão Negativa de regularidade fiscal do imóvel nº 5798/2014 emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade - (CUSTAS: 2.166,00 - VRC/RS 341,50). O referido é verdade e dou fé. - Francisco Beltrão 04 de novembro de 2014.

Onete M. B. Leal Santos
Subst. do Delegado

Onete

FUNARPEM

SELO DIGITAL
xxxox.Uj21Q cR7Cc
cckME.d492A

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ
Certidão que a presente refere-se a evento
de registro de documento originado neste Ofício
e foi emitida no início do expediente.
15 OUT. 2014
21
AGENTE DELEGADO
Certidão fornecida nos termos do § 1º art. 19 da Lei
5712 de 27/12/75 alterada pela Lei 6216 de 30/05/75

Cent. Rep.	12,53
	4,64
	3,97
	7,43
FUNREJUS	5,23
	2,37
	1,25
TOTAL	29,42

MATRICULA Nº 4.242 - Prot 8.359

Data:- 10 de novembro de 1.978.-

IMÓVEL:- CONSTA do Lote Urbano sob nº 11 (onze) - Remanescente da Quadra nº 321 (trezentos e vinte e um) do Patrimônio de Fca Beltrão, da 4ª Parte - 2ª Seção - Colônia Missões, situado neste Município e Comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Est. do Paraná, contendo a área superficial de QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS METROS QUADRADOS (486,00 m²), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Ao NORDESTE, por linha seca, medindo 12,00 m. confronta com o lote nº 13 da m/quadra.- Ao SULESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 13 da mesma quadra.- Ao SUDOESTE, por linha seca, medindo 12,00 metros, confronta com a Rua Presidente Getulio Vargas.- Ao NOROESTE, por linha seca, medindo 40,50 metros, confronta com o lote nº 11-A da m/quadra.- Registrado sob nº AV-1 da Matrícula nº 2.854 do Livro nº 2 deste Ofício, feita em data de 23 de setembro de 1.977.- O referido é verdade e dou fé.-
(Distribuição nº 8.629/78).-

Proprietário:- FLOR NUNES CAMARGO e sua mulher Da. IZAURA DE SOUZA CAMARGO, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 060.100.599/68, ele portador da Cédula de Identidade nº 1.137.964-PR., ela filha de João Nunes de Souza e de Gabriela Nunes de Camargo.- O referido é verdade e dou fé.-

R - 1 - M-4.242 - Prot 8.359 - 10/NOVEMBRO/1978.- **Transferência Integral.**- Por Escritura Pública de compra e venda de 12 de outubro de 1.978, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 44, às fls. 199 e verso; o imóvel urbano constante desta Matrícula foi adquirido integralmente pelo senhor JOSÉ VILSON RAB, brasileiro, casado, avicultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 303.029.009/34 e filho de Anildo Rab e de Maria Alves dos Santos Rab; por compra feita de Flor Nunes de Camargo e sua mulher Da. Izaura de Souza Camargo, acima qualificados; pelo preço de CR\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros); não havendo condições.- Pura e simples.- O referido é verdade e dou fé.-
(Custas:- Regº-G\$ 604,00).-

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
ELIANDY P. KANOFF - Of. Designada
ONETE M. B.L. SANTOS - Escrevente
Comarca de Francisco Beltrão - PR

Edson J. Perszel
CRETA 0300

COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial

MATRÍCULA
=4.242=

FOLHA
=1=
VERSO

(continuação do anverso)

R-2-N-4.242 - Prot 44076 - 10/JUNHO/1937. - Transferência Inter-
gral: - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas
 Notas do 2º Tabelionato desta cidade e comarca, do Livro nº -
 0138-I às fls. 024 em data de 29 de Abril de 1.937. - o imóvel
 urbano constante desta matrícula, foi adquirido integralmente
 pelo outorgado comprador senhor: - ADELINO HEIDEN, brasileiro,
 casado sob o regime de comunhão universal de bens com Elzira -
 Frida Heiden, agricultor, portador da C. Rg. nº 1242-400.158-3
 C, inscrito no CPF/MF nº 094000239-13, residente e domiciliado
 nesta cidade, à Rua Sete de Setembro, s/nº, Bairro Cristo Rei
 por compra feita de José Wilson Rabb e sua esposa Elci Dalila
 Retta Rabb, brasileiros, casados entre si sob o regime de Sepa-
 ração de bens, ele agricultor, portador da C. Rg. nº 1.000.
 200-4-93, inscrito no CPF/MF nº 00100000-34 e ela comerciante,
 portadora da C. Rg. nº 1.000.200-0-77, inscrita no CPF/MF nº
 07040-04, residentes e domiciliados no Município de Selgado de
 Filho-SP, neste ato representados por seu procurador Sr. Manoel
 dos José Riquetti, brasileiro, advogado, tabelão, portador da C. Rg.
 nº 1.000.000-0-07, inscrito no CPF/MF nº 339869609-02, residente e domiciliado nesta cidade, à
 Rua Antonio Carneiro Neto, nº 1888, Bairro Nova Era, inscrito
 na, conforme subestabelecimento feito nestas notas de fls. 010
 do Livro nº 11-8 em data de 01/07/1937. - Pelo preço de R\$ 500.
 00,00 (cinco mil reais) não havendo encargos. - Para e através
 representado os seguintes documentos: - a) Comprovante de paga-
 mento do Imposto de Transmissão (ITM) nº 10035. - b) Referência
 de verdade e fé. - Francisco Beltrão, 10 de Junho de 1.937.
 (Identificação nº 267/37). - CUSTAS: - R\$ 1.000,00.

Arcelino Leal Santos

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
 Certifico que foi entregue a este Tabelão
 para registro a seguinte escritura de
 compra e venda, com o devido
 pagamento do imposto de transmissão.
 O Tabelão é o Tabelão nº 11-8
 Francisco Beltrão, 10 de Junho de 1937.
 Arcelino Leal Santos - Oficial

(continua na fls. 2)



000043

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
FISCALIZAÇÃO PROFISSIONAL

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CERTIFICO que o corretor de imóveis EDSON JORGE PERSZEL possui inscrição PRINCIPAL neste CRECI/PR sob o n°. F10560, desde 09/12/1994, estando nesta data, em pleno exercício das prerrogativas profissionais de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 6530/78, de 12 de maio de 1978.

LUIZ CELSO CASTEGNARO
Presidente CRECI-PR

Emissão: 00:21:37 do dia 18/10/2019

Certidão válida por 30 (trinta) dias a contar da data de emissão. - Emissão gratuita.

A veracidade da presente certidão poderá ser verificada no Portal do CRECI/PR em www.crecipr.gov.br

Número de segurança: 2019.1018.002137.10560

OBSERVAÇÃO: Fica ressalvado o direito do CRECI/PR de inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados.

Edson J. Perszel
CRECI n.º 10560



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

PARECER CONTÁBIL

Em atenção a solicitação do Departamento de Compras, Licitações e Contrato para verificar a existência de recursos orçamentários para assegurar o pagamento das obrigações decorrentes do objeto especificado abaixo, CERTIFICO que:

1. – Há recursos orçamentários para pagamento das obrigações conforme dotação(s) especificada(s) abaixo;
2. – Não compromete os gastos mínimos destinados à saúde e educação.

I – DADOS DO PROCESSO DE COMPRA:

NÚMERO PROCESSO/ANO:	115/2019
DATA DO PROCESSO:	01/11/2019
MODALIDADE:	DISPENSA DE LICITAÇÃO
OBJETO DO PROCESSO:	Locação do imóvel composto por sala comercial, com área de 110m ² , localizada na Rua Presidente Getulio Vargas, nº 937, no Bairro São Miguel, sobre o lote nº 11 da quadra nº 321, matrícula nº 4.242 do Primeiro Ofício, para instalação do Programa "POUPA TEMPO".
VALOR TOTAL:	R\$ 13.200,00

II – PLANO PLURIANUAL – Lei nº 4528/2017, de 22/11/2017.

III – LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS – Lei nº 4584/2018, de 09/07/2018.

Programa 2301: Empresas fortes, município forte - Código 108: Manter atividades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico.

IV – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS – Lei nº 4621/2018, de 03/12/2018.

Conta	Órgão/ Unidade	Funcional programática	Elemento de despesa	Fonte	Saldo orçamentário R\$
860	05.002	23.122.2301.2.010	3.3.90.36.15.00	000	5.243,63

Obs: Saldo orçamentário em: 28/10/2019

V – ORIGEM DOS RECURSOS FINANCEIROS

Recursos próprios do Município.

ZELI MARIA RAOTA JONIKAITES
CRC/PR 052130/P-2



PARECER JURÍDICO N.º 1209/2019

REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO
INTERESSADOS : PREFEITO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE
CONTROLE INTERNO
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA POUPA TEMPO

1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico de contratação direta, via dispensa, da pessoa física **Clara Maschio** para a locação de imóvel composto por sala comercial, com área de 110m², localizada na Rua Presidente Getúlio Vargas, nº 937, no Bairro São Miguel, para instalação de unidade do programa Poupa Tempo, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo total de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais).

O procedimento veio acompanhado do Termo de Referência, documentos pessoais, Avaliações Imobiliárias, Matrícula do imóvel, Certidões Negativas e Parecer Contábil.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria Jurídica, levando-se em consideração o disposto no artigo 38, inciso VI e parágrafo único,¹ da Lei n.º 8.666/93.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI.

O procedimento licitatório visa garantir não apenas a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, mas sim, visa assegurar o princípio constitucional da isonomia entre os potenciais prestadores do serviço ou fornecedores do objeto pretendido pelo Poder Público.

¹ "Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente: (...) VI - pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade; (...) Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração." (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)



Entretanto, como se destacou alhures, a própria Constituição Federal, em seu art. 37, XXI, ao fazer a exigência da licitação, ressalva "os casos especificados na legislação", abre a possibilidade da lei ordinária fixar hipóteses para estabelecer exceções à regra de licitar, que é exatamente o que se observa pelas disposições dos artigos 24 e 25 da Lei n.º 8.666/93, que tratam, respectivamente, sobre os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Partindo-se da premissa que a regra é a licitação e a exceção a contratação direta, necessário diferenciar as formas de contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 em *dispensa e inexigibilidade*. De forma muito simples e objetiva, Fernanda MARINELA assim as distingue:

Quando a disputa for inviável, o certame será inexigível. De outro lado, a dispensa pressupõe uma licitação 'exigível' que só não ocorrerá por vontade do legislador. Em termos práticos, o administrador deverá verificar primeiramente se a licitação é exigível ou inexigível, conforme a possibilidade ou não de competição. Sendo assim, afastada a inexigibilidade, passará a verificar a presença dos pressupostos de dispensa da licitação.²

Feitas essas considerações prévias, e levando-se em consideração o disposto no art. 38, inc. VI e parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93, passa-se ao exame do caso concreto.

2.2 O CASO CONCRETO

Nos casos em que a lei autoriza a não realização da licitação diz-se ser ela *dispensável*. José dos Santos CARVALHO FILHO³ ensina que a licitação dispensável tem previsão no artigo 24 da Lei 8666/93, e indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la.

O caso concreto enquadra-se, pois, na hipótese prevista no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/1993, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Embora seja possível a existência de vários imóveis que possam atender aos propósitos da Administração Pública, de modo a se concluir precipitadamente ser inevitável proceder à licitação pública, ressalta-se que, em vista das variáveis que determinam a escolha de um imóvel, torna-se tarefa difícil estruturar o um processo licitatório adequadamente, o que justifica a previsão do legislador da dispensa constante do artigo 24, inc. X, da LLC.

No entanto, ainda nas hipóteses de dispensa, o administrador público não está inteiramente livre para a contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo de dispensa.

² MARINELA, Fernanda. *Direito administrativo*. 7 ed. Niterói: Impetus, 2013. p. 465-466.

³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007. p. 225.



Além dos requisitos objetivos e subjetivos⁴ do art. 24, XVI, da Lei n.º 8.666/93, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 26, da mesma lei, que assevera:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;*
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;*
- III - justificativa do preço.*
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.*

Vê-se, portanto, que para além do requisito do objeto da contratação, é imprescindível a publicação da dispensa na imprensa oficial, a justificativa da escolha do contratado e a justificativa do preço, evitando-se prejuízos ao erário em razão de superfaturamentos.

Desse modo, frise-se, apesar de ser dispensável o processo de licitação propriamente dito, a Administração não está totalmente livre para a escolha do contratado, devendo haver um mínimo de formalidade para possibilitar a aferição dos requisitos, os quais devem estar prontamente evidenciados no bojo do processo de dispensa.

A respeito da escolha da Administração para os casos de locação de imóvel, preceitua o jurista Joel de Menezes NIEBUHR⁵:

Ressalta-se que, nos casos concretos, vários elementos podem e devem ser considerados pela Administração Pública. Ademais, é forçoso reconhecer grau de discricionariedade para avaliar tais elementos. Sob essa luz, os órgãos de controle não devem tomar para si a discricionariedade dos agentes administrativos e pretender intrometer-se no mérito das decisões, sobremaneira em situações dúbias. A dúvida, nestes casos, milita em favor da Administração Pública, em homenagem ao atributo dos atos administrativos que importa na presunção de legitimidade dos mesmos.

Portanto, levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

⁴ Os de ordem objetiva são os concernentes ao objeto da contratação visada pela Administração, vale dizer, impressão de diários oficiais, formulários padronizados de uso da Administração, e de edições técnicas oficiais, ou serviços de informática. Os de ordem subjetiva referem-se às pessoas figurantes na contratação.

⁵ NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação Pública e Contrato Administrativo*. 2ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p. 129.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

000048

(a) **Exigências Satisfeitas:**

- (i) **Modalidade:** o caso concreto enquadra-se na hipótese de dispensa prevista no art. 24, inc. X, da Lei n.º. 8.666/93, em razão do seu objeto, isto é, consistente na locação de imóvel;
- (ii) **Justificativa da Escolha:** consta no Termo de Referência a justificativa de que o imóvel escolhido satisfaz as necessidades de instalação e localização para os fins a que se destina, ante a necessidade de uma unidade do programa Poupa Tempo;
- (iii) **Justificativa de Preço:** ao Termo de Referência foram anexadas 03 (três) avaliações imobiliárias: Alexandre A. Auache Corretor de Imóveis e Avaliador (R\$ 1.000,00), Edson Jorge Perszel (R\$ 1.485,00) e Tiago Correa (R\$ 1.288,10,00), sendo que o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar corresponde à média dos preços pesquisados;
- (iv) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal de Finanças exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta licitação não comprometem os recursos mínimos destinados à saúde e à educação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica Municipal OPINA pela viabilidade da contratação direta, via dispensa, da pessoa física **Clara Maschio** para a locação de imóvel composto por sala comercial, com área de 110m², localizada na Rua Presidente Getúlio Vargas, n.º 937, no Bairro São Miguel, para instalação de unidade do programa Poupa Tempo, pelo período de 12 (doze) meses, ao custo total de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais).

Como condição de validade dos atos, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos ainda deverá: (i) no prazo de 03 (três) dias, comunicar a autoridade superior (Prefeito Municipal), para ratificação; (ii) publicar a dispensa nos veículos oficiais, no prazo de 05 (cinco) dias; e (iii) firmar contrato ou documento equivalente.

É o parecer, submetido à honrosa apreciação de Vossa Senhoria.

Francisco Beltrão/PR, 30 de outubro de 2019.

Camila Slongo Pegoraro Bonte

CAMILA SLOGO PEGORARO BONTE

DECRETOS 040/2015 – 013/2017

OAB/PR 41.048



PARECER DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO

OBJETO: Locação do imóvel composto por sala comercial, com área de 110m², localizada na Rua Presidente Getulio Vargas, nº 937, no Bairro São Miguel, sobre o lote nº 11 da quadra nº 321, matrícula nº 4.242 do Primeiro Ofício, para instalação do Programa "POUPA TEMPO".

O parecer da Comissão de Licitação é de que o presente processo encontra-se em condições de ser realizado, considerando o disposto no Artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93.

Francisco Beltrão, 01 de novembro de 2019.

Samantha Marques Pécoits
Presidente da Comissão de Licitação