

Proc. Administrativo 26.482/2025

De: Edair K. - SMS-ADM-MUS

Para: SMA-LC-ALT - Alterações Contratuais e Outros/Aditivos

Data: 30/09/2025 às 08:58:08

Setores envolvidos:

SMS, SMS-ADM, SMS-ADM-MUS, SMA-LC-ALT

ADITIVO CONTRATO LOCAÇÃO ROSIMERI RODRIGUES - SAE

Vimos através do presente solicitar aditivo de meta e prazo de 12 (doze) meses ao contrato contrato nº 888/2021 – Dispensa nº 109/2021, em nome de ROSIMERI RODRIGUES, a partir do vencimento do contrato em 29/10/2025.

A Sra Rosimeri Rodrigues solicita a revisão do valor do aluguel, tendo em vista estar abaixo do valor de mercado, segue anexo parecer técnico. Valor pago atualmente R\$ 2.813,55 valor aproximado com rajuste cfe o contrato R\$ 2.898,89, valor requerido R\$ 3.900,00

Segue em anexo imóveis para locação com valores.

—
Edair Francisco Klosinski

Agente Administrativo

Anexos:

CONT_888_ROSIMERI_RODRIGUES.pdf

imovel2.jpg

imovel_1.jpg

PARECER_ALUGUEL_FARMACIA_MUNICIP_ROSEMERI_RODRIGUES_1_.pdf

SOLICITACAO_DE_REAJUSTE.jpg



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação nº 888/2021, que entre si celebram de um lado o município de FRANCISCO BELTRÃO e de outro lado a senhora ROSIMERI RODRIGUES.

Pelo presente instrumento particular que firma de um lado, o município de FRANCISCO BELTRÃO, com sede na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000, estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 77.816.510/0001-66, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor CLEBER FONTANA, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.762.969-21 e abaixo assinado, doravante designado LOCATÁRIO e de outro, ROSIMERI RODRIGUES, inscrita no CPF sob o nº 772.884.679-53, portadora de RG nº 7224805-8-SESP-PR, residente na Rua ANTONINA, 1025, CEP 85601580, Bairro ALVORADA, no Município de FRANCISCO BELTRÃO/PR, telefone (46) 99941-0233, doravante designada LOCADORA, estando as partes sujeitas às normas da Lei 8.666/93 e suas alterações subsequentes, ajustam o presente contrato em decorrência da dispensa de licitação nº 109/2021, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m², localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses, de acordo com as especificações abaixo:

Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor mensal R\$	Valor total R\$
1	78462	Locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m ² , localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses.	MES	12,00	2.550,00	30.600,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades dos seus serviços, desde que não lhe afete as características.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO será elaborado e assinado por ambas as partes, um "termo de vistoria" sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o "termo de vistoria" a ser feito quando da devolução do imóvel, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DO REAJUSTE

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 – Caixa Postal 51 – CEP 85601-030

CNPJ 77.816.510/0001-66 / e-mail: licitacao@franciscobeltrao.pr.gov.br – Telefone: (46) 3520-2103

Página 1





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses, a partir 29 de outubro de 2021 e até o dia 28 de outubro de 2022, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Se houver prorrogação do prazo da contratação, conforme cláusula 2ª, o valor poderá ser atualizado com base na variação do IGPM-FGV ou INPC ou outro que venha substituí-los, dos últimos 12 (doze) meses. No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da proposta comercial e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste. A correção será realizada através do índice que melhor atender o interesse da Administração Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA, o valor mensal de R\$ 2.550,00 (dois mil e quinhentos e cinquenta reais), até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês do vencimento, totalizando R\$ 30.600,00 (trinta mil e seiscentos reais), pelo período de 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO – O valor correspondente a locação deverá ser depositado na conta bancária nº 816726779-0 – operação 013 - agência 0601 – Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E DA LOCADORA:

a) SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- 1 - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba.
- 2 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 3 - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado no Contrato.
- 4 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste, com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.
- 5 - Pagar as despesas com telefone, consumo de energia elétrica e água, que serão incorporadas à fatura mensal do município.
- 6 - Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 7 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

b) SÃO RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

- 1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 – Caixa Postal 51 – CEP 85601-030

CNPJ 77.816.510/0001-66 / e-mail: licitacao@franciscobeltrao.pr.gov.br – Telefone: (46) 3520-2103

Página 2





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 2 - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços.
- 3 - Garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel.
- 4 - Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.
- 5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 6 - Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel.
- 7 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.
- 8 - Manter durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- 9 - Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS:

O custeio das despesas decorrentes do presente contrato se dará através de Recursos vinculados a E.C. 29/00, de acordo com a dotação orçamentária específica.

DOTAÇÕES				
Conta da despesa	Funcional programática	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Grupo da fonte
6730	08.006.10.305.1001.2071	494	3.3.90.39.10.00	Do Exercício

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização deste termo será efetuada pelo Secretário Municipal de Saúde, Senhor MANOEL BREZOLIN, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.066.200-20 portador do RG nº 7.731.242-0.

A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato caberão à servidora Carla Burato Schroeder, inscrita no CPF sob o nº 880.763.269-15, telefone (46) 3520-2311, e-mail saude.adm@franciscobeltrao.com.br.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

O LOCATÁRIO poderá rescindir o presente Contrato sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, e o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

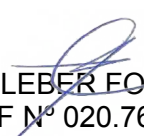
CLÁUSULA OITAVA - DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

As partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), a Lei Federal nº 12.846/2013 e seus regulamentos, se comprometem que para a execução deste contrato nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar, a quem quer que seja, aceitar ou se comprometer a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios indevidos de qualquer espécie, de modo fraudulento que constituam prática ilegal ou de corrupção, bem como de manipular ou fraudar o equilíbrio econômico financeiro do presente contrato, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, devendo garantir, ainda que seus prepostos, administradores e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

As partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias (impressas por sistema eletrônico de dados) de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, obrigando-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro do mesmo a Comarca de Francisco Beltrão, estado do Paraná, não obstante qualquer mudança de domicílio da LOCADORA, que em razão disso é obrigada a manter um representante com plenos poderes para receber notificações, citação inicial e outras em direito permitidas neste referido foro.

Francisco Beltrão, 29 de outubro 2021.


CLEBER FONTANA
CPF Nº 020.762.969-21
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

ROSIMERI RODRIGUES

LOCADORA

CPF nº 772.884.679-53

TESTEMUNHAS:

ANTONIO CARLOS
BONETTI

MANOEL BREZOLIN





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE LOCAÇÃO:

I – PREÂMBULO

A pedido da **Sra. ROSIMERI RODRIGUES**, portadora do RG nº7.224.805-8 SSP-PR e CPF nº772.884.679-53, eu **IVO SENDESKI**, brasileiro, maior, casado, TECNÓLOGO EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, COM ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO E PERITO EM AVALIAÇÕES, inscrito no CNAI – (Cadastro Nacional de Avaliadores / COFECI sob o nº 01753), portador do RG nº 3.995.824-4 e CPF nº 546.191.659-72, regularmente inscrito no CRECI 6ª Região PR., sob o nº F – 9.313, inscrito no CAJU-PR, estabelecido com escritório de atendimento ao público na Av. Júlio Assis Cavalheiro nº 37 – Centro da cidade de Francisco Beltrão-PR, vem fornecer “**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE LOCAÇÃO**”, sobre o imóvel a seguir.

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL DE 200,00 m² (área coberta), EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA, SOBRE O TERRENO URBANO Nº 14-A (quatorze-A) da quadra nº 242, localizado na rua Antonina nº 1025, área central - II de Francisco Beltrão – PR., registrado sob a matrícula nº 23.975 do 1º RI, desta Comarca e Município de Francisco Beltrão-PR.

Obs: Área de edificação averbada de 179,04 m² de 10/12/2007, acrescida de áreas cobertas.

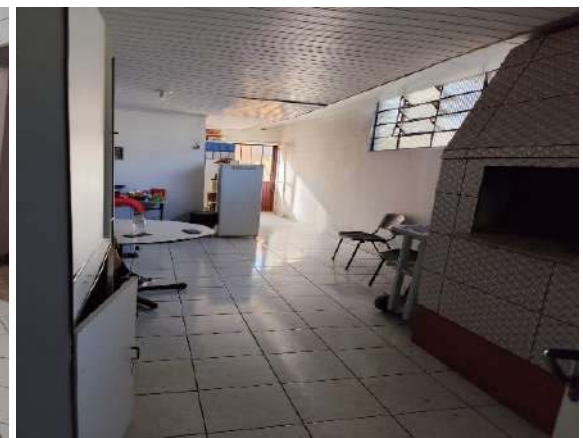
Obs: Imóvel locado para SAE / CTA, (Município de Fco. Beltrão-PR.)

GEOGRAFIA – INDICADORES

Localização via imagem (GOOGLE).



Fotografias “internas” 19/09/2025





Contém 03 unidades de banheiros





Obs: Imóvel contém 08 (oito) peças fechadas, acrescido de 3 banheiros e área exterior coberta.

V - ACESSO:

“**BOM**”, entre parâmetros (bom, regular e ruim), ou seja: ruas no entorno, são servidas de pavimentação com asfalto.

VI – REFERENCIAL DE LOCALIZAÇÃO:

- ZONA CENTRAL -II
- PARAMETRO “Ótimo”: Entre (ruim, bom e ótimo).

Ref. CDL / CLINICA ELEVA SPA e CLINICA DA FACE.

VII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

A região possui todos os equipamentos comunitários (pavimentação de asfalto, implantação de rede de água tratada, energia elétrica, rede de telefone, iluminação pública, rede de captação de águas pluviais e rede de coleta de esgoto) e com característica de edificações de níveis normal e alto padrões.

VIII - INFRA-ESTRUTURA LOCAL:

A região é totalmente servida pela infraestrutura dos equipamentos comunitários da área central / comercial, que visam atender as necessidades básicas de saúde, educação em todos os níveis, transporte, segurança e lazer da população.

IX - CONTEXTO URBANO E COMERCIAL:

No contexto geral o imóvel (avaliando) está localizado em um eixo comercial (moderado), sendo atendido pela infraestrutura geral da área central urbana comercial do Município.

X – METODOLOGIA:

CDDM – (Comparativo Direto de Dados de Mercado).

De acordo com os conceitos ditados pela NBR-14653 da ABNT, relativos a metodologia, o método mais aconselhado e “por sua vez adotado pro caso em tela”, por este perito em avaliações, é o **CDDM – Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

- **Método CDDM – Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) da referida Norma.

Este método é baseado na comparação de dados de ofertas / LOCAÇÃO com imóveis comerciais (salas térreas), em diversas áreas(localizações) dentro de Francisco Beltrão, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis do quadro das amostras, cujas informações foram colhidas nas empresas do ramo imobiliário da cidade e no banco de dados da IMOBILIÁRIA SENDESKI LTDA, onde foram pesquisados.

- **CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A CONFEÇÃO DE AVALIAÇÕES**

PARECER MERCADOLÓGICO, usados critérios da lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão do corretor de imóveis, que os habilita a realizarem (opiniões e avaliações de imóveis).

XI - EDIFICAÇÃO:

A PRESENTE RESIDÊNCIA/COMERCIAL “SALA COMERCIAL DE 200m²” de área coberta, “em alvenaria”, edificada no ano de 2007.

DISTRIBUÍDA EM: “Área de espera externa - coberta / atendimento – balcão / secretaria de atendimento, escritório / sala de trabalho / consultórios / área de trabalho de funcionários / arquivo / depósito / 03 banheiros / cozinha / garagem fechada (usada p/ arquivo / depósito .

IDADE DO IMÓVEL: 18 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: “bom”, necessitando de pintura em alguns lugares.

ACABAMENTO: “padrão normal”.

PERCENTUAL DE DEPRECIÇÃO: “0%” com aplicação da tabela de “ROSS-HEIDECKE” depreciação física.

XII – FORMAÇÃO DO QUADRO DE AMOSTRAGEM E TRATAMENTOS:

Através de pesquisa de mercado realizado em sites de imobiliárias, entre os dias 19 e 23 de setembro de 2025, com “SALAS COMERCIAIS / CASAS / SOBRADOS E APARTAMENTOS, localizadas em diversas áreas da cidade / perímetro urbano de Francisco Beltrão-PR, em “OFERTA .

QUADRO – I – AMOSTRAS GERAIS

AMOSTRA	EMPRESA	FONTE	Nº	ENDEREÇO	OFERTA/LOCADO	M²	VALOR ALUGUEL	VALOR POR M²
1	Casartil Imobiliária	site / ref.3755 / sobrado	382	Porto Alegre / centro	OFERTA	140	R\$ 3.525,00	R\$ 25,18
2	Casartil Imobiliária	site / ref. 1943 / casa	734	Guanabara / Presid.Kenedy	OFERTA	250	R\$ 5.350,00	R\$ 21,40
3	Casartil Imobiliária	site / ref. 1046 / apartamento	1012	Goias / Alvorada	OFERTA	138	R\$ 2.700,00	R\$ 19,57
4	Casartil Imobiliária	site / ref. 228 / SL	748	Florianopolis	OFERTA	95	R\$ 3.800,00	R\$ 40,00
5	Casartil Imobiliária	site / ref. 1108 / SL	2643	Ponta Grossa	OFERTA	60	R\$ 1.500,00	R\$ 25,00
6	Casartil Imobiliária	site / ref.2763 / sobrado	210	São Judas Tadeu / CANGO	OFERTA	100	R\$ 1.800,00	R\$ 18,00
7	Casartil Imobiliária	site / ref.494 / sobrado	24	Justino Backes/ Alvorada	OFERTA	100	R\$ 1.800,00	R\$ 18,00
8	Casartil Imobiliária	site / ref.3988 / SL	42	Porto União / Miniguaçu	OFERTA	30	R\$ 1.500,00	R\$ 50,00
9	Casartil Imobiliária	site / ref. 3061 / SL	110	União da Vitoria / Miniguaçu	OFERTA	85	R\$ 3.500,00	R\$ 41,17
10	Casartil Imobiliária	site / ref. 1256 / SL	130	General Osorio / CANAGO	OFERTA	157,6	R\$ 5.000,00	R\$ 31,73
11	Casartil Imobiliária	site / ref. 3908 / SL	801	Ant.C.Neto / N.S.Aparecida	OFERTA	100	R\$ 2.900,00	R\$ 29,00
12	Casartil Imobiliária	site / ref. 3755 / Apartamento	382	Porto Alegre / Alvorada	OFERTA	140	R\$ 3.525,00	R\$ 25,18
13	Casartil Imobiliária	site / ref. 4035 / SL	1857	Ponta Grossa / centro	OFERTA	223	R\$ 10.000,00	R\$ 44,84
14	Casartil Imobiliária	site / ref. 4070 / SL	1334	Clevelandia / V.Nova	OFERTA	64	R\$ 2.800,00	R\$ 43,75
15	Tomazoni Moveis	site / ref.4034 / Casa	565	São João /Guanabara	OFERTA	241,15	R\$ 4.200,00	R\$ 17,41
16	Tomazoni Moveis	site / ref. 3673 / SL	2374	Ponta Grossa / N.S.Aparecid	OFERTA	72,48	R\$ 2.500,00	R\$ 34,50
17	Pioneira Moveis	site / ref.82 / Casa	202	Maranhão/ Vila Nova	OFERTA	160	R\$ 3.250,00	R\$ 20,31
18	Pioneira Moveis	site / ref. 2337 / Casa	1811	Goiás / São Cristovão	OFERTA	160	R\$ 3.750,00	R\$ 23,44
19	Ghisi imoveis	site / ref. 825 / SL	759	Floianópolis /Alvorada	OFERTA	40	R\$ 1.050,00	R\$ 26,25
20	Pioneira Moveis	site / ref. 746 / Casa	310	Brasília / Presid. Kenedy	OFERTA	160	R\$ 3.800,00	R\$ 23,75
21	Imobiliaria Sendeski	site / ref. 2538/ Casa	532	Ant. P. Cantelmo / centro	OFERTA	400	R\$ 8.500,00	R\$ 21,25
						TOTAL	R\$ 76.750,00	R\$ 599,73
						MÉDIA	R\$ 3.654,76	R\$ 28,56

Média aritmética simples R\$ 28,56 p/m².

QUADRO- II - MEDIA HOMOGENEIZADA, com descarte de SL comerciais, “classificando somente imóveis similares, com Casas, Apartamentos e Sobrados” disponíveis no mercado, para dar consistência e semelhança ao imóvel avaliando.

AMOSTRA	EMPRESA	FONTE	Nº	ENDEREÇO	OFERTA/LOCADO	M²	VALOR ALUGUEL	VALOR POR M²
1	Casartil Imobiliária	site / ref.3755 / sobrado	382	Porto Alegre / centro	OFERTA	140	R\$ 3.525,00	R\$ 25,18
2	Casartil Imobiliária	site / ref. 1943 / casa	734	Guanabara / Presid.Kenedy	OFERTA	250	R\$ 5.350,00	R\$ 21,40
3	Casartil Imobiliária	site / ref. 1046 / apartamento	1012	Goias / Alvorada	OFERTA	138	R\$ 2.700,00	R\$ 19,57
4	Casartil Imobiliária	site / ref.2763 / sobrado	210	São Judas Tadeu / CANGO	OFERTA	100	R\$ 1.800,00	R\$ 18,00
5	Casartil Imobiliária	site / ref.494 / sobrado	24	Justino Backes/ Alvorada	OFERTA	100	R\$ 1.800,00	R\$ 18,00
6	Casartil Imobiliária	site / ref. 3755 / Apartamento	382	Porto Alegre / Alvorada	OFERTA	140	R\$ 3.525,00	R\$ 25,18
7	Pioneira Moveis	site / ref.82 / Casa	202	Maranhão/ Vila Nova	OFERTA	160	R\$ 3.250,00	R\$ 20,31
8	Pioneira Moveis	site / ref. 2337 / Casa	1811	Goiás / São Cristovão	OFERTA	160	R\$ 3.750,00	R\$ 23,44
9	Pioneira Moveis	site / ref. 746 / Casa	310	Brasília / Presid. Kenedy	OFERTA	160	R\$ 3.800,00	R\$ 23,75
10	Imobiliaria Sendeski	site / ref. 2538/ Casa	532	Ant. P. Cantelmo / centro	OFERTA	400	R\$ 8.500,00	R\$ 21,25
						TOTAL	R\$ 38.000,00	R\$ 216,08
						MÉDIA	R\$ 3.800,00	R\$ 21,61

QUADRO-III - TRATAMENTO DA AMOSTRAGEM COLHIDA NO QUADRO -II, PARA FORMAÇÃO DA MÉDIA APURADA.

Após encontrar a Média aritmética e homogênea, será descartado as amostras com valor superior e inferior a 10%, classificando somente as amostras que ficaram dentro deste parâmetro, apurando uma nova média, para ser usada no trabalho.

AMOSTRA	EMPRESA	FONTE	Nº	ENDEREÇO	OFERTA/ LOCADO	M²	VALOR ALUGUEL	VALOR POR M²
1	Casari Imobiliária	site / ref. 1943 / casa	734	Guanabara / Presid. Kenedy	OFERTA	250	R\$ 5.350,00	R\$ 21,40
2	Casari Imobiliária	site / ref. 1046 / apartamento	1012	Goiás / Alvorada	OFERTA	138	R\$ 2.700,00	R\$ 19,57
3	Pioneira Moveis	site / ref.82 / Casa	202	Maranhão/ Vila Nova	OFERTA	160	R\$ 3.250,00	R\$ 20,31
4	Pioneira Moveis	site / ref. 2337 / Casa	1811	Goiás / São Cristovão	OFERTA	160	R\$ 3.750,00	R\$ 23,44
5	Pioneira Moveis	site / ref. 746 / Casa	310	Brasília / Presid. Kenedy	OFERTA	160	R\$ 3.800,00	R\$ 23,75
6	Imobiliária Sendeski	site / ref. 2538/ Casa	532	Ant. P. Cantelmo / centro	OFERTA	400	R\$ 8.500,00	R\$ 21,25
						TOTAL	R\$ 27.350,00	R\$ 129,72
						MÉDIA	R\$ 4.558,33	R\$ 21,62

RESULTADO DA MÉDIA APURADA de imóveis p/ locação, em situação de oferta no mercado imobiliário , p/m² é de R\$ 21,62 .

XIII – FORMAÇÃO DE VALORES DO IMÓVEL (residencial / comercial) AVALIANDO:

A média APURADA do mercado (EM OFERTA) por m² (metro quadrado), para imóveis residenciais/comerciais (casas, sobrados e apartamentos), que estão localizados “em várias localizações de Francisco Beltrão” - PR., é de R\$ 21,62.

FATOR DE CORREÇÃO: Situação específica.

- FATOR DE CORREÇÃO DE OFERTA/ LOCAÇÃO:

O tratamento da correção específica se faz necessário neste caso, porque 100%(cem por cento) das amostras classificadas no quadro de amostragem para a formação do valor do m² do imóvel avaliando, são formadas por amostras de imóveis de oferta (disponíveis á locação no mercado imobiliário da cidade). Como é possível acontecer negociação (em condição normal de concorrência estável, "sem interesses demasiados", onde não haja urgência e interesse de locação, que interfiram no valor do imóvel em questão) poderá sofrer ajuste de (barganha de negociação / pechincha / oferta com depreciação / alteração negativa de preço / comparação com outros similares) "prática usual de mercado", conforme a situação da economia do país. Na percepção deste perito avaliador (que atua na área de locações) junto a empresa que administra (Imobiliária Sendeski Ltda), há necessidade de aplicar o índice/percentual de depreciação máxima de 10% (dez por cento), em função da expectativa de valores

gerada no mercado em função da alta ocorrida nos últimos anos e a grande quantidade de oferta disponível no mercado imobiliário.

CÁLCULO:

Valor médio do m² de oferta de R\$ 21,62 X (-) 10% (R\$ 2,16) = **R\$19,46 p/m².**

IMÓVEL RESIDENCIAL / COMERCIAL com 200,00m² de área coberta.

Valor encontrado de R\$ 19,46 p/m² (x) multiplicados pela metragem/tamanho da sala de 200,00 m² = R\$ 3.892,00 / “arredondados” P/ **R\$ 3.900,00 (TRES MIL E NOVECENTOS REAIS).**

XIV - DEFINIÇÃO DE VALOR:

Entendendo que a definição de Valor de Mercado do Imóvel é:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”. (Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações – 1994).

XV - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

A finalidade do laudo é estabelecer valor de mercado LOCATÍCIO DA RESIDÊNCIA (COMERCIAL) c/ 200,00 m² de área coberta, (atualização de valor c/ mercado).

XVI – CONCLUSÃO:

No entender deste perito em avaliações, considerando a pesquisa de campo realizada de salas comerciais e residencial (casas, sobrados e apartamentos), localizados nas (áreas central I e II e zonas residencial - I e II), as variáveis que influenciam nos cálculos da avaliação de locação e o fator de correção aplicado, conforme as normas da NBR-14653 da ABNT, o presente PTAM, aponta para o **IMÓVEL COMERCIAL DE 200,00 m² (área coberta), EDIFICAÇÃO DE ALENARIA, SOBRE O TERRENO URBANO Nº 14-A (quatorze-A) da quadra nº 242,** localizado na rua Antonina nº 1025, área central - II de Francisco Beltrão – PR., registrado sob a **matricula nº 23.975** do 1º RI, o **VALOR DE MERCADO ATUAL DE LOCAÇÃO MENSAL DE R\$3.900,00(TRES MIL E NOVECENTOS REAIS), “arredondados”.**

XVII - CURRÍCULO DO AVALIADOR:

- Técnico em contabilidade - formado em 1985 (Colégio Estadual Mario de Andrade).
- Técnico em transações Imobiliárias, 1991, inscrição no CRECI /PR -F 9.313.
- Bacharel em Economia Doméstica pela UNIOESTE em 2000.
- Empreendedor Rural, certificado pelo SEBRAE-PR em 2005.
- **Perito avaliador**, cadastrado com o registro de avaliador imobiliário nº 01753 em 2007.
- Formado em GESTÃO IMOBILIÁRIA, de nível superior através da ULBRA (Tecnólogo em Negócios imobiliários) em 2008.
- **Graduado (MBA- em direito imobiliário)**, certificado pela CELER em 2014.
- **Designado “perito avaliador judicial”** pelas Varas judiciais da região, deste o ano 2.000, com grande demanda de trabalhos prestados.
- Proprietário da Imobiliária Sendeski.
- Coordenador do NIFB (Núcleo de Imobiliárias de Francisco Beltrão, junto a ACEFB).
- Presidente do CONCIDADE (Francisco Beltrão-PR), gestão 2019/2020.

ÁREAS DE ATUAÇÃO DO PERÍTO:

Perícias judiciais;

Assistente Técnico;

Avaliações para empresas;

Avaliações Particulares;

Avaliações para Prefeituras;

Avaliações para Consórcios Imobiliários;

Avaliações para Compra e Venda urbanas ou rurais

Avaliação locatícia;

Avaliações de Patrimônio

- Lei nº 11.441 de 04/01/2007

“Inventários, partilhas, Separações consensual e Divórcio via administrativa – tabelionatos”

Avaliação de Mercado para Instituições financeiras (bancos e cooperativas de crédito).

Avaliação de bens para Penhora.

CLIENTES EM POTENCIAL (com trabalhos prestados).

- * Prefeitura Municipal de Marmeleiro - PR.
- * Prefeitura Municipal de Enéas Marques - PR.
- * Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste - PR.
- * Prefeitura Municipal de Verê - PR.

- *Banco do BRADESCO.
- *Banco BRASIL.
- *CRESOL.
- *SICRED.
- *SICOOB.
- *UNIPRIME.
- *CONSORCIOS EM GERAL.
- *DAMIANI COM. BEBIDAS.
- *LIQUIGAS S/A.
- *TRACTEBEL SALTO OZORIO.
- * MITRA DIOCESANA DE PALMA E FCO.BELTRÃO-PR.
- * CONSTRUTORA SUDOESTE LTDA.
- *SESC - FCO.BELTRÃO.
- *AMSOP
- *ACEFB

XVIII– ENCERRAMENTO

Termo de Encerramento

Declaro que sob o grau de fé, a mim conferido como avaliador, que este PTAM é fruto de resultados de pesquisa e cálculos realizados, com objetivo de expressar a realidade dos valores praticados no mercado.

Sendo que o presente trabalho foi realizado com isenção de ânimos, independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente PTAM é composto de (11) páginas, todas de um lado só rubricadas pelo avaliador, que subscrevem esta última.

XIX – ANEXOS:

- MATRICULA ATUALIZADA DO IMÓVEL.
- CERTIFICADOS DO PERÍTO AVALIADOR.



Francisco Beltrão-PR., 24 de setembro de 2025



IVO SENDESKI
CRECI 9.313
CNAI 1753

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRICULA
=23.975=

FOLHA
=1=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 23.975 - Prot 66520

Data:- 27 de Novembro de 2.003.

IMÓVEL:- CONSTA do LOTE URBANO Nº 14-A(Quatorze-A) originário da Subdivisão do antigo Lote Urbano nº 14(Quatorze) da QUADRA Nº 242(Duzentos e quarenta e dois) do Patrimônio de Fco. Beltrao, da 1ª Secção - 3ª Parte - Colônia Missões, situado nesta cidade e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área superficial de TREZENTOS E / SESSENTA METROS E ONZE DECIMETROS QUADRADOS (360,11m²), com os limites e confrontações seguintes: Ao NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 28,58 metros, confronta com o lote nº 14-Remanescente da mesma quadra. Ao SUDESTE: Por linha seca e reta., medindo 12,60 metros, confronta com a Rua Antonina. Ao SUDOESTE: Por linha seca e reta, medindo 28,58 metros, confronta com os lotes nºs 15 e 13 da mesma quadra. Ao NOROESTE: Por linha / seca e reta, medindo 12,60 metros, confronta com o lote nº 14B da mesma quadra. Limites e confrontações de conformidade com o mapa e memorial descritivo fornecidos pelo Tec. em Agrimensura Davi Aurelio Lorenzetti - CREA nº 964-TD/PR(ART/CREA nº 311424 9/ 7ª Região) e aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, através do Processo nº 9149/2003 de 31/11/2003. O presente imóvel é originário da letra "b" da AV-1 da MATRICULA Nº 23.973 do Livro nº 2, deste Ofício; e foi aberta de acordo com o Item 16.4.4 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná. O referido é verdade e dou fe. Francisco Beltrão 27 de Novembro de 2.003.

Proprietários:- ROSANGELA LOPES MARQUES e seu marido Sr. MARÇAL MARQUES; / brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ela secretária, portadora da C.I.RG nº 2.064.908-9-Pr, e do CPF/MF nº 718.766.189-49 ele parapsicólogo, portador da C.I.RG nº 942.850-Pr, e do CPF/MF nº 255.497.829-87, residentes e domiciliados a Rua Itatiaia, Nº 942, na cidade de / Curitiba-Pr. O referido é verdade e dou fe. Francisco Beltrão, 27 de Novembro de 2.003.

R-1-M-23.975 - Prot 69192 - 11/JANEIRO/2005.- Transferência Integral: Por Escritura Pública de compra e Venda com Doação de Numerários, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 0200-E, as fls 147, em data de 23 de Dezembro de 2.004; o imóvel urbano constante desta / Matricula, foi adquirido em comum em partes iguais pelos Outorgados-compradores a)- SPERANDIO ANGELO DE CONTO., brasileiro, separado judicialmente, aposentado, portador da C.I.RG nº 1.503.949-SSP/PR, e do CPF/MF nº 130.787.049-04, residente e domiciliado na rua João Giachini, nº 123, nesta cidade b)- ROSIMERI RODRIGUES., brasileira, solteira, do lar, portadora da C.I.RG nº 7.224.805-8-SSP/Pr, e do CPF/MF nº 772.884.679-53, residente e domici -

(continua no verso)

SERVICO REGISTRAL - 1º OFICIO
DA COMARCA DE FRANCISCO
BELTRÃO-PR
VITOR HUGO DELLA PASQUA
Oficial - Part. 43/2022

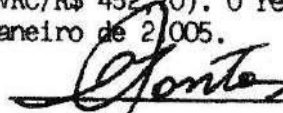
MATRÍCULA
=23.975=FOLHA
=1=
VERSOESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

Onete M. B. Leal Santos - Oficial Subst^a

(continuação do anverso)

(Repito) residente e domiciliada na Rua João Giachini, nº 123, nesta cidade; c) KAREN MEREDIANA RODRIGUES DE CONTO., brasileira, solteira, menor, estudante, portadora da C.I.RG nº 9.342.617-7-SSP/Pr, e do CPF/MF nº 064.088.919-00, residente e domiciliada a Rua João Giachini, nº 123, nesta cidade, neste ato representada por seus pais acima qualificados, por compra feita dos Outorgantes-Vendedores Rosângela Lopes Marques e seu marido Sr. Marçal Marques, ambos qualificados na fls. 1 e verso desta Matrícula, neste ato representados pela Sr^a Angelina Lopes, brasileira, casada, do comércio, portadora da C.I.RG nº 1.496.688-Pr, e do CPF/MF nº 554.375.089-72, residente e domiciliada a Av. Cristo Rei, 240, nesta cidade, conforme mandato lavrado fls. 128, livro 156-P aos 24/11/2003 do 2º Tabelionato desta cidade, e mandato lavrado no Tabelionato Distrital do Portão da Comarca de Curitiba-Pr, fls. 9/10 do Livro 200-P aos 21/12/2004, arquivado sob nº 72 49, livro 31-R. Pelo preço de R\$ 18.000,00(Dezoito mil reais) não havendo condições. Pura e simples; sendo que 1/3 ou sejam a importância de R\$ 6.000,00(Seis mil reais) os Srs Sperandio Angelo de Conto e Rosimeri Rodrigues DOAM a sua filha Karen Merediana Rodrigues de Conto para a aquisição de / parte do imóvel desta Matrícula. Para fins de tributação do ITBI o imóvel foi avaliado em R\$ 28.000,00(Vinte e oito mil reais). Em dita escritura - constou que foram cumpridas as formalidades do Artº 27 da Lei 10.257. Consta ainda: Guia de ITBI referente a compra/venda sob nº 22006 no valor de R\$ 560,00 expedida pela Prefeitura Municipal, referente ao Inter-Vivos; - Guia de ITCMD referente a Doação de numerários no valor de R\$ 240,00 GR-PR emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda; Guia de recolhimento do FUN-REJUS emitida através da guia expedida pelo Tabelionato no valor de R\$ 56,00; DOI informada pelo Tabelionato; Certidão negativa Municipal nº 2750/04 emitida aos 08/12/2004 pela Prefeitura Municipal; Declaram os contratantes que o imóvel descrito não será destinado a qualquer forma de ocupação ou / fracionamento irregular do solo sob as penas da sanção prevista no Artº 29 9 e Artº 50 da Lei 6.766/79.(Custas:Regº-4.312,00VRC/R\$ 452,70). O referido é verdade e dou fe. Francisco Beltrão, 11 de Janeiro de 2005.



AV-2-M-23.975 - Prot 76598 - 10/DEZEMBRO/2007.- Averbação de Construção:

Procede-se esta Averbação nos termos do requerimento formulado pelo proprietário em data de 03/12/2007, com base nos documentos no final relacionados, para constar que sobre o terreno objeto desta Matrícula, foi / construída uma CASA RESIDENCIAL com a área de 179,04m², (Cento e setenta e nove metros e quatro decímetros quadrados) de área construída em alvenaria, apresentando as seguintes características: Estrutura de alvenaria, - cobertura telha francesa, forro PVC, piso de cerâmica, instalação elétrica, embutida, instalação sanitária mais de uma completa, pintura PVA latex. Os documentos apresentados foram os seguintes: a) Planta baixa, b)-

(continua na fls. 02)

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃOREGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA

=23.975=

FOLHA

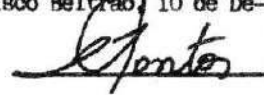
=2=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

(Repito) b) ART/CREA nº 20040060840-5; c) Certidão Cadastral, Certidão de Habite-se nº 206/07 e Alvará nº 021/06 ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade; d) CND/INSS nº 06652007-14021040; e) FUNREJUS recolhido através da guia emitida por este Ofício sob nº 0706600270090072 no valor de R\$ 252,49; De acordo com o Item 16.6.8.3 do C.N. a construção foi avaliada de acordo com o CUB/SINDUSCON/PR no mês de outubro em R\$ 126.218,00 (Cento e vinte e seis mil duzentos e dezoito reais) (Custas: AV-226,70/ VRC 2.156,00). O referido é verdade e dou fe. Francisco Beltrão, 10 de Dezembro de 2.007.

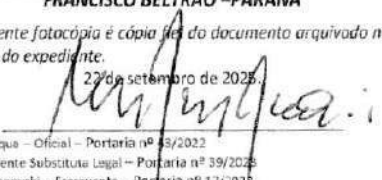
Onete M. B. Leal Santos
Subst do Delegado



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

Certifica que a presente fotocópia é cópia fiel do documento arquivado neste Cartório e foi emitida no início do expediente.

22 de setembro de 2025.

- 
- X Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial - Portaria nº 43/2022
 () Claci Escher - Escrevente Substituto Legal - Portaria nº 39/2023
 () Joice Aparecida Stampovski - Escrevente - Portaria nº 12/2023
 () Luciana Chalito Lapchack - Escrevente - Portaria nº 14/2023
 () Radia Jomooki Chaves - Escrevente - Portaria nº 15/2025

Certidão fornecida nos termos do § 1º art 19 da Lei 6015 de 31/12/73 alterada pela Lei 3216 de 30/06/76

CUSTAS

Emolumentos: R\$ 38,55.
 Buscas: R\$ 9,45.
 Selo: R\$ 8,00.
 Funrejus: R\$ 9,64.
 ISS: R\$ 0,96.
 FUNDEP: R\$ 1,93.
 TOTAL: R\$ 68,53.

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.b5C5v.mHjzT-
myIeb.F481q
<https://selo.funarpen.com.br>





CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
22/09/2025 ÀS 10:03:40
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **AX5MJR**



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 22/10/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **IVO SENDESKI**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **09313**, desde **16/04/1991**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 25/07/2008 SOB NÚMERO: 1753

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 01753

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

João Sendeski

inscrito em 16/04/1991 no CRECI 6ª Região/PR, sob o nº 9313, está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2007, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação expedido por:
UNIMÓVEIS/RS - Universidade Corporativa
do Sindimóveis/RS

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Brasília (DF), 29 de julho de 2008.

Assinatura do Avaliador

CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



UNIVERSIDADE LUTERANA DO BRASIL

RECONHECIDA PELA PORTARIA MINISTERIAL Nº 681 DE 7/12/89 - D.O.U DE 11/12/89



O Reitor da Universidade Luterana do Brasil, no uso de suas atribuições e tendo em vista a conclusão do Curso SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e respectiva colação de Grau no dia 29 de novembro de 2008, confere o título de

TECNÓLOGO EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

a

IVO SENDESKI

brasileiro, natural do Estado do Paraná, portador da Cédula de Identidade Nº 3.995.824 4 SSP/PR, nascido em 23 de novembro de 1965, outorga-lhe o presente Diploma, para que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Canoas, RS, 29 de novembro de 2008.


SIRLEI DIAS GOMES
PRO-REITORA


RUBEN EUGEN BECKER
REITOR



DIPLOMADO



Celer
Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas - FACISA

Recredenciada pela Portaria Ministerial nº 671, de 25 de maio de 2011, publicada no DOU de 26 de maio de 2011.

Celer
FACULDADES

Certificado



O Diretor Geral, no uso de suas atribuições e tendo em vista a conclusão do curso de Pós-Graduação "Lato-Sensu", especialização em **DIREITO IMOBILIÁRIO** consoante os termos da resolução nº 001/2007 do Conselho Nacional de Educação, outorga a

Ivo Sendeski

o presente Certificado, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Xaxim, SC 11 de agosto de 2014

[Assinatura]

Profª Ioli Rossatto
Diretora Geral

Concluente

[Assinatura]

Michelle Selig
Secretária Acadêmica





FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS DE FRANCISCO BELTRÃO

O Diretor da Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista a conclusão do Curso de ECONOMIA DOMÉSTICA em 19 de fevereiro de 1999, confere o título de

LICENCIADO EM ECONOMIA DOMÉSTICA

a

Ivo Sendeski

brasileiro, natural do Estado do Paraná, nascido aos 23 de novembro de 1965, portador da Cédula de Identidade nº 3.995.824-4 expedida pelo Instituto de Identificação do Paraná, outorga-lhe o presente Diploma, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Francisco Beltrão, PR, aos 19 de fevereiro de 1999.

M. Bellandi
REITOR DA FACULDADE
SEÇÃO DE LICENCIAMENTO

Ivo Sendeski
LICENCIADO

Protocolo de Identificação
Unidade Doc. 242/97



XXI CONACI - Congresso Nacional de Corretores de Imóveis de 31 de maio a 03 de junho - Foz do Iguaçu - PR

CERTIFICADO

IVO SENDESKI

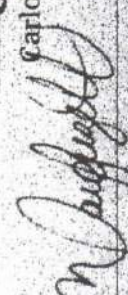
ULTEAPASSANDO FRENTEIRAS

Participou do Curso de AVALIAÇÃO E PERÍCIA, com carga horária de 18 horas, ministrado por João Diniz Marcello, dentro da programação do XXI CONACI - Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, realizado no período de 31 de maio a 03 de junho de 2006, no Hotel Mabu Thermas & Resort, em Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

Foz do Iguaçu/PR, 03 de junho de 2006.


Carlos Alberto Schmitt de Azevedo
Presidente da FENACI


João Teodoro da Silva
Presidente do COFECI


Daniela Fuzetto
Presidente do XXI CONACI


João Diniz Marcello


Alfredo Luiz Garcia Lopes Canezini
Coordenador Geral do XXI CONACI

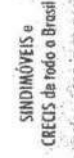
Realização:

Organização:

Apoio:

Patrocínio:

Promoção:



Certificado



O Diretor da **UNIMÓVEIS/MG** – Universidade Corporativa do **SINDIMOVEIS/MG** no uso de suas atribuições confere o presente certificado a:

IVO SENDESKI

por ter concluído o **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado nos dias **19 e 20 de junho de 2012**, na cidade de Pato Branco/PR, de acordo com a Resolução – COFECI nº: 1.066/2007 de 29 de Novembro de 2007, no Ato Normativo-COFECI nº 001/2011 e Portaria COFECI nº 039/2012, Ofício-Cofeci nº 838/2012 para fins de Inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, ministrado pelo Profº. João Diniz Marcello.

Belo Horizonte, 17 de julho de 2012.

Paulo César Dias de Souza
Diretor da UNIMÓVEIS/MG
CRECI-MG nº.: 2893



Assinado por 2 pessoas: TAMYRES DAL MORO e EDSON CONCELLIER

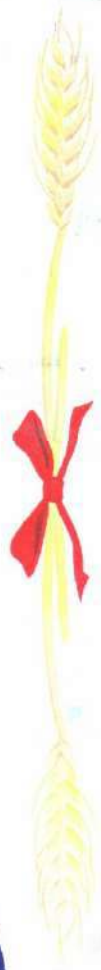
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/8F04-38D4-CC05-8C77> e informe o código 8F04-38D4-CC05-8C77



SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - PR
UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS - PR



UNIMÓVEIS-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

IVO SENDESKI

por ter concluído o **CURSO DE AVALIAÇÃO** com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado dias 12 e 13 de novembro de 2009, na cidade de Pato Branco - PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 957/2006 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2006 e portaria 007/2007. Ministrado pelo professor João Diniz Marcello

Curitiba, 17 de dezembro de 2009


Daniel Fuzetto
Presidente SINDIMÓVEIS-PR


Luiz Celso Castegnaro
Coordenador Pedagógico

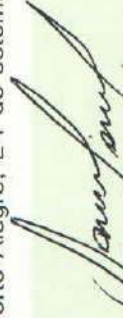
CERTIFICADO

O Diretor da UNIMÓVEIS-RS - Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

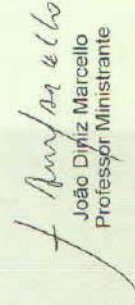
Ivo Sendeski

Por ter concluído o curso Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado de 18 e 19 de AGOSTO de 2014, na cidade do Pato Branco/ PR, de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Porto Alegre, 24 de setembro de 2014.


Sidney Fontoura Gomes
Presidente do Sindimóveis-RS


Carlos Alberto Schmitt de Azevedo
Diretor da Unimóveis-RS


João Diriz Marcello
Professor Ministrante





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8F04-38D4-CC05-8C77

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



TAMYRES DAL MORO (CPF 062.XXX.XXX-51) em 30/09/2025 16:05:28 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



EDSON CONCELIER (CPF 044.XXX.XXX-06) em 30/09/2025 18:50:15 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/8F04-38D4-CC05-8C77>

Proc. Administrativo 1- 26.482/2025

De: Marcelo C. - SMA-LC-ALT

Para: GP-PGM-JEA - Jurídico/ Editais e Aditivos - A/C Camila B.

Data: 01/10/2025 às 08:22:54

Bom Dia,

Segue para análise e parecer jurídico.

Atenciosamente,

—

Marcelo Felipe de Costa

Departamento de Licitações - 46 3520-2149.

Proc. Administrativo 2- 26.482/2025

De: Camila B. - GP-PGM-JEA

Para: GP-AGD - Assessoria de Gabinete - Despachos

Data: 06/10/2025 às 22:28:11

Setores envolvidos:

SMS, SMS-ADM, SMS-ADM-MUS, SMA-LC-ALT, GP-PGM-JEA, GP-AGD

ADITIVO CONTRATO LOCAÇÃO ROSIMERI RODRIGUES - SAE

Segue parecer jurídico.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro Bõnte
Procuradora Geral

Anexos:

Parecer_n_1110_2025_Proc_26482_Aditivo_de_Prazo_e_Reajuste_Locacao_SAE_Rosimeri_Rodrigues_Deferimento



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 1110/2025

PROCESSO Nº : 26482/2025
REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
INTERESSADO : ROSIMERI RODRIGUES
ASSUNTO : TERMO ADITIVO DE PRAZO E REAJUSTE INFLACIONÁRIO

1 RETROSPECTO

Trata-se de pedido formulado pela Secretaria Municipal de Administração de prorrogação de prazo em 12 (doze) meses, bem como reajuste inflacionário ao Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º 109/2021), cujo objeto é a locação do imóvel para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada.

O procedimento veio acompanhado de cópia do Contrato, material midiático, parecer técnico de avaliação mercadológica de locação e solicitação da contratada.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, ressalta-se que **permanece o regime jurídico da Lei nº. 8.666/93 ao caso concreto** em razão do que estabelece o art. 190 da Lei nº. 14.133/2021, a saber:

Art. 190. O contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada.

2.1. DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666/93.

No entanto, o Tribunal de Contas da União, conforme a sua jurisprudência (Decisão nº. 473/1999 - Plenário), determina a observância do disposto no art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, somente se permitindo prorrogação de contratos de prestação de serviços executados de forma contínua por iguais e sucessivos períodos, desde que sejam obtidos preços e condições mais vantajosas para a Administração.

Quanto à duração do contrato de locação, assevera Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹:

"os contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, § 3º, que manda aplicar aos "contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de

¹ In Temas Polêmicos Sobre Licitações e Contratos. 3ª ed. Malheiros Editores. 1998, p. 249.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

direito privado”, o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, o que exclui, expressamente, o art. 56, pertinente à exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos.”.

Nesta linha, diante da diversidade de posições, poderia a Administração decidir pela prorrogação anual através de termo aditivo (se o instrumento contratual estabelece o prazo de um ano para a prorrogação da locação) ou assinatura de novo contrato, com nova justificativa da dispensa de licitação. Ao término do contrato de locação, a Administração pode firmar novo contrato a fim de permanecer no imóvel locado.

Assim, a solução mais adequada, em termos gerais, parece ser a prorrogação através de termo aditivo até expirar o período inicial de cinco anos. Posteriormente, para conciliar a legislação privada com a limitação imposta à Administração, sugere-se a assinatura de novo contrato com nova justificativa da dispensa de licitação.

Dessa forma, considerando necessidade de continuidade da utilização do espaço pelo SAE - Serviço de Atenção Especializada, verifica-se plenamente cabível o pleito de prorrogação do contrato por mais 12 (doze) meses.

Por fim, verifica-se que o prazo de vigência do contrato finda em 29/10/2025 ao passo que o requerimento de aditivo foi protocolado em 30/09/2025, operando-se a tempestividade do direito de repactuar.

2.2. DO REAJUSTE INFLACIONÁRIO

O requerimento sob análise pleiteou pelo aumento de valores em razão do reajuste inflacionário, pretendendo-se a elevação do valor mensal, passando de R\$ 2.813,55 para R\$ 2.898,89.

O conceito de reajuste de preços está intimamente ligado à indexação inflacionária, ou seja, é instituto de revisão de valores contratuais corroídos pelos efeitos da inflação.

Este instituto é aplicado aos contratos em geral, inclusive aos administrativos, mediante a prévia definição e pactuação de índices que visam recuperar o valor originalmente avençado na contratação, reduzidos pelos efeitos inflacionários no decorrer da vigência do ajuste.

Explicando melhor a definição acima, é salutar trazer à baila a conceituação de Lucas Rocha Furtado²:

“O reajuste de preços está relacionado a variações de custos de produção que, por serem previsíveis, poderão estar devidamente indicados no contrato. Normalmente, são utilizados como critérios para promover o reajuste do valor do contrato índices que medem a inflação, como o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, índices setoriais, ou índices de variação salarial. As cláusulas que prevêem o reajuste de preços têm o único objetivo de atualizar os valores do contrato em face de situações previsíveis (expectativa de inflação,

² FURTADO, Lucas Rocha. Curso de licitações e contratos administrativos. op., cit., p. 619-620.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

variação de salários etc.). A bem da verdade, o reajuste de preços deve ser visto como meio de reposição de perdas geradas pela inflação". (g.n.)

O reajuste de preços deve ser utilizado, portanto, para reposições das perdas monetárias geradas pelos efeitos da inflação, sendo que sua aplicação e critério de reajuste (índices) devem estar, necessariamente, previstos nos instrumentos convocatório e contratual, nos termos dos arts. 40, XI, e 55, III, da Lei 8.666/93, *literis*:

"Art. 40. O edital conterá (...)

XI - critério de reajuste, que deverá retratar a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais, desde a data prevista para apresentação da proposta, ou do orçamento a que essa proposta se referir, até a data do adimplemento de cada parcela; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam: (...)

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;" (g.n.).

Ainda quanto à necessidade de previsibilidade em instrumentos convocatórios e contratuais, para a aplicação do instituto do reajuste de preços, assim responde o professor Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em consulta formulada ao seu site³:

"Sim, é obrigatório constar nos editais de licitação o índice de reajuste, mesmo nos casos em que o contrato de execução das obras e serviços tenha previsão de se encerrar antes de 12 meses. Trouxe duas decisões no sentido da obrigatoriedade de constar nos editais de licitação o índice de reajuste: a) Acórdão 78/2001 – Plenário: Levantamento de Auditoria. DNER. Obra na BR 101/RS – trecho Osório-São José do Norte. P edido de reexame de acórdão que aplicou multa ao responsável em razão do descumprimento de determinação do TCU, no sentido de indicar, expressamente no texto de todos os editais de licitação e contratos, os índices a serem utilizados no reajustamento de preços. Argumentação do recorrente da ausência de oportunidade para apresentação de suas justificativas acerca do dito descumprimento. Aplicação de multa com supressão da fase de audiência do interessado, segundo o MP/TCU. Provimento parcial. Insubsistência do acórdão. Encaminhamento dos autos ao Relator. b) Acórdão 1369/2003 – Plenário: Levantamento de Auditoria. Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes - DNIT. Obras de restauração de rodovias federais no Estado do Maranhão. Utilização de recursos orçamentários para o pagamento de despesas de natureza diversa. Falta de definição precisa das condições de reajuste nos contratos. Licitação com restrição ao caráter competitivo. Impropriedades no edital. Imprecisão na sistemática de medição dos serviços. Audiência do responsável. Determinação. Ciência ao Congresso Nacional. Considere ainda que, em todo e qualquer contrato, pode incidir a regra do art. 57, § 1º, devendo, pois, a Administração acautelar-se e fazer a previsão. Lembro ainda que, após o advento do Decreto nº 2.271/1997, os contratos de serviço devem ter previsão de repactuação anual e não de reajuste". (g.n.)

³ <http://www.jacoby.pro.br/novo/faq.php?id=47&idf=1>





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

De acordo com os fundamentos acima expostos, mostra-se juridicamente possível a atualização dos valores pactuados no Contrato de Locação nº. 888/2021, o qual possui previsão de reajuste em sua Cláusula Segunda, Parágrafo Único, com base no índice IGPM – FGV, sendo que fora acordado com a locadora a incidir no respectivo Termo Aditivo, o valor mensal do aluguel passa de R\$ 2.813,55 para R\$ 2.898,89.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, opina-se pelo **DEFERIMENTO** do pedido de prorrogação de prazo em 12 (doze) meses e reajuste do aluguel mensal, passando de R\$ 2.813,55 para R\$ 2.898,89 ao Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º. 109/2021), firmado com a Sra. **ROSIMERI RODRIGUES**. De consequência, recomenda-se:

(A) encaminhamento à autoridade competente, no caso, o Prefeito Municipal, para que previamente autorize o aditamento, nos termos do art. 57, § 2º,⁴ da Lei n.º 8.666/1993;

(B) encaminhamento ao Controle Interno para ciência, nos termos do art. 83, § 2º,⁵ da Lei Orgânica Municipal;

(C) o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá elaborar o aditivo imediatamente, com a devida motivação, respeitando-se o prazo de 12 (doze) meses pleiteado, até porque é vedada a prorrogação por prazo indeterminado (art. 57, § 3º, da LLC), bem como efetuando-se a conferência do percentual a ser aplicado quanto ao reajuste inflacionário.

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

Francisco Beltrão/PR, 06 de outubro de 2025.

CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE
DECRETOS 040/2015 - 013/2017
OAB/PR 41.048

⁴ “Art. 57. (...) § 2º. Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.”

⁵ “Art. 83. (...) § 2º. O controle interno buscará manter a regularidade na realização da receita e da despesa, acompanhar o desenvolvimento dos programas e da execução orçamentária e os resultados alcançados, bem como a perfeita execução dos contratos de que seja parte o Município.”





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 432C-7017-DB13-A78B

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



CAMILA SLONGO PEGORARO BÖNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 06/10/2025 22:28:35 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/432C-7017-DB13-A78B>

De: Camila B. - GP-PGM-JEA

Para: SMS-ADM-MUS - Manutenção de Unidades de Saúde

Data: 07/10/2025 às 08:19:30

Prezado Edair:

Por ora, suspendem-se os efeitos do parecer jurídico do Despacho 2 acima.

De acordo com conversa efetuada com esta Procuradora, solicito maiores esclarecimentos em relação à pretensão da proprietária em atualizar o valor do aluguel, apontando a conclusão de pesquisa realizada pela Secretaria.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro Bönte
Procuradora Geral

De: Edair K. - SMS-ADM-MUS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/10/2025 às 08:47:15

Em atenção ao despacho 03, segue esclarecimentos desta Secretaria

Sae/ CTA Francisco Beltrão é um serviço de assistência especializada que atende doenças infecto contagiosas em Francisco Beltrão há 19 anos e atualmente não possui sede própria. Desde novembro de 2021 está localizado na R Antonina,1025 em casa locada pela prefeitura de Francisco Beltrão, após análise, levantamentos em imobiliárias e in loco em locais buscando alternativas, não foi identificado imóveis que atenda de forma adequada às necessidades estruturais e funcionais do serviço. O atual imóvel possui 06 (seis) salas de atendimentos, 01 (uma) recepção, 01 (uma) garagem (adaptada para armazenamento de medicamentos e insumos), ressalta-se a necessidade de alocação de recursos financeiros para a adequação do novo imóvel, o que acarretará gastos aos cofres públicos.

O Sae/ CTA conta hoje com um local com trânsito de fácil acesso, que auxilia na circulação de ônibus, vans e ambulâncias que fazem o transporte diário de pacientes dos 27 Municípios da 8ª regional de saúde que são atendidos no nosso serviço. Além da circulação de um número elevado de pacientes para atendimento de consultas nossa farmácia fornece medicação para tratamento de hiv/aids, tuberculose, hanseníase e hepatites virais que também são transportados por ônibus e carros da saúde dos municípios, além dos pacientes do nosso Município que comparecem ao serviço para retirar medicação para seu tratamento.

Ressaltamos que toda a equipe, equipamentos e estrutura física já estão devidamente instalados, o que garante a continuidade e a qualidade dos atendimentos, além disso, a população usuária já está habituada a buscar o serviço nesse local, sendo a mudança, neste momento, inviável tanto sob o ponto de vista logístico quanto operacional.

Cabe destacar ainda que o imóvel está situado em uma região central, de fácil acesso e que, nos últimos anos, apresentou um aumento expressivo no valor dos aluguéis, justificando a revisão proposta. Dessa forma, consideramos o reajuste necessário para assegurar a manutenção do espaço e a continuidade dos atendimentos prestados à comunidade.

—
Edair Francisco Klosinski
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 5- 26.482/2025

De: Camila B. - GP-PGM-JEA

Para: GP-AGD - Assessoria de Gabinete - Despachos

Data: 21/10/2025 às 14:55:06

Setores envolvidos:

SMS, SMS-ADM, SMS-ADM-MUS, SMA-LC-ALT, GP-PGM-JEA, GP-AGD

ADITIVO CONTRATO LOCAÇÃO ROSIMERI RODRIGUES - SAE

Segue parecer jurídico COMPLEMENTAR.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro Bõnte
Procuradora Geral

Anexos:

Parecer_n_1174_2025_Proc_26482_Aditivo_de_Prazo_e_Revisao_do_aluguel_Locacao_SAE_Rosimeri_Rodrigues_



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 1174/2025 - COMPLEMENTAÇÃO

PROCESSO Nº : 26482/2025
REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
INTERESSADO : ROSIMERI RODRIGUES
ASSUNTO : TERMO ADITIVO DE PRAZO E REAJUSTE INFLACIONÁRIO

1 RETROSPECTO

Trata-se de pedido de prorrogação do Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º 109/2021), que tem como objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do SAE – Serviço de Atenção Especializada.

Inicialmente, o Parecer Jurídico n.º 1110/2025 (Despacho 2) considerou juridicamente possível o aditamento de prazo por mais 12 (doze) meses e a aplicação do reajuste inflacionário contratualmente previsto, elevando o valor mensal do aluguel de R\$ 2.813,55 para R\$ 2.898,89.

Posteriormente, por meio do Despacho 3, os efeitos do Parecer n.º 1110/2025 foram suspensos, solicitando-se maiores esclarecimentos da Secretaria de Saúde em relação à pretensão da Locadora de revisão do aluguel para o valor de R\$ 3.900,00, conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado pela Interessada e pesquisas realizadas pela Secretaria.

Em resposta, a Secretaria esclareceu (Despacho 4) que o valor pleiteado encontra-se dentro da prática atual do mercado e a permanência no imóvel é essencial, dada a inviabilidade logística, operacional e estrutural de uma mudança imediata, ressaltando que o local é de fácil acesso e fundamental para a continuidade dos atendimentos prestados pelo SAE/CTA, serviço que atende 27 Municípios da 8ª Regional de Saúde. A Secretaria justificou que o imóvel possui as características necessárias não encontradas em outras alternativas levantadas, o que torna a revisão proposta necessária para assegurar a manutenção do espaço.

O presente Parecer Complementar visa analisar a pretensão de revisão do valor de locação para R\$ 3.900,00, à luz da legislação de regência e do princípio da vantajosidade administrativa.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

2.1 REGIME JURÍDICO APLICÁVEL E A DISTINÇÃO ENTRE REAJUSTE E REVISÃO





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Conforme estabelecido no Parecer Jurídico n.º 1110/2025, o Contrato n.º 888/2021, firmado em 29 de outubro de 2021, continua regido pela Lei n.º 8.666/93, em virtude da regra de transição prevista no art. 190 da Lei n.º 14.133/2021.

Assim, é crucial reiterar a distinção entre reajuste e revisão contratual.

O reajuste visa a mera atualização monetária do preço original, com base em índices previamente pactuados (no caso, IGP-M/FGV), recompondo o poder de compra da moeda corroído pela inflação, o que resultaria no valor de R\$ 2.898,89.

Por outro lado, a revisão contratual é destinada ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro original do contrato, geralmente em face de fatos supervenientes ou, no caso de locação, pela defasagem acentuada em relação ao valor de mercado.

A Locadora requer, de fato, uma revisão do valor, baseada na Avaliação Mercadológica acostada aos autos, que indica o valor de R\$ 3.900,00, pleiteando a adequação do preço do aluguel ao comportamento do mercado.

2.2 APLICAÇÃO DO ART. 53 DA LEI Nº 8.245/1991 (LEI DO INQUILINATO) E A IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO DA LOCAÇÃO

O imóvel locado destina-se à instalação e integral funcionamento do SAE – Serviço de Atenção Especializada, configurando-se, nos termos da Lei n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato), como uma unidade sanitária oficial. A referida lei estabelece um regime especial de proteção para locações destinadas a este tipo de finalidade essencial.

O art. 53 da Lei n.º 8.245/1991 estabelece um regime de irretratabilidade da locação em favor do interesse público e social, ao dispor de maneira taxativa que o contrato somente poderá ser rescindido em circunstâncias excepcionais e precisamente delimitadas, demonstrando a intenção do legislador de assegurar a permanência do ente que presta serviço vital à coletividade, ou seja:

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e irretratável, devidamente quitado, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que amplie em mais de cinquenta por cento a área útil. (Grifei)

O art. 9º da Lei n.º 8.245/1991, por sua vez, dispõe que:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Portanto, em virtude da natureza do serviço público essencial desenvolvido no local (SAE/CTA), classificado como unidade sanitária oficial para atendimento especializado de 27 Municípios da 8ª Regional de Saúde, conforme demonstrado no Despacho 4, a locação se beneficia da estabilidade prevista na Lei do Inquilinato, afastando as possibilidades de denúncia vazia ou retomada imotivada por parte da Locadora.

Esta proteção legal, que impede o proprietário de reaver o imóvel a qualquer tempo fora das estritas hipóteses listadas, reforça a segurança jurídica da Administração e a continuidade do serviço público, sendo um fator de extrema importância na análise da vantajosidade. Consequentemente, a manutenção do contrato configura-se como a via mais segura e economicamente defensável para o Município, desde que o valor pago seja condizente com o mercado, garantindo o equilíbrio econômico-financeiro da locação.

O instrumento particular de locação, ainda que regido predominantemente por normas de direito privado (art. 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93), quando celebrado pelo Poder Público, adquire a natureza de contrato administrativo em sentido material, submetendo-se aos princípios e normativas da Lei de Licitações e Contratos, que impõe o dever de buscar e manter a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

A natureza administrativa do contrato, atrelada à proteção conferida pelo art. 53 da Lei nº 8.245/91, justifica a estabilidade da locação e, ao mesmo tempo, impõe à Administração o dever de revisar o valor para adequá-lo ao justo preço, em conformidade com o art. 65, inc. II, d, da Lei nº 8.666/93, garantindo, assim, o equilíbrio econômico-financeiro em benefício do interesse público.

2.3 VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO E COMPATIBILIDADE COM O VALOR DE MERCADO

A legislação administrativa impõe à Administração o dever de buscar as condições mais vantajosas. A Lei nº 8.666/93, que rege o contrato, permite a prorrogação contínua de contratos de prestação de serviços (incluindo locação), desde que haja obtenção de preços e condições mais vantajosas (art. 57, inc. II). Similarmente, a Lei nº 14.133/2021 estabelece a economicidade e o interesse público como vetores (art. 5º).

Na locação de imóveis, a vantajosidade reside em garantir, pelo melhor preço, a adequação do imóvel às necessidades do serviço público, evitando custos de relocação, adequação e interrupção da prestação de serviços essenciais.

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado pela Locadora (elaborado em setembro de 2025) utilizou o método comparativo direto de dados de mercado e concluiu que o valor de locação atual para o imóvel é de R\$ 3.900,00.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

A Secretaria de Saúde demonstrou que a descontinuidade do contrato e consequente necessidade de nova locação resultaria em significativos gastos aos cofres públicos para a adequação de um novo imóvel. Adicionalmente, a mudança geraria prejuízos à continuidade e qualidade do atendimento, dada a facilidade de acesso do local atual e o fato de a população usuária já estar habituada. A Secretaria confirmou que o imóvel atende de forma adequada às necessidades estruturais e funcionais do serviço SAE/CTA.

Diante do exposto, o pleito de revisão contratual para R\$ 3.900,00, embora represente um aumento considerável em relação ao valor reajustado (R\$ 2.898,89), deve ser analisado sob a perspectiva do equilíbrio contratual e da vantajosidade.

Se o valor pleiteado de R\$ 3.900,00 encontra respaldo em avaliação técnica de mercado e a permanência no imóvel evita custos maiores e interrupção de serviço essencial, a aceitação da revisão do valor do aluguel é a medida que melhor atende ao interesse público e à economicidade.

Em suma, o princípio da vantajosidade pública é a conjugação da expressa dificuldade da Secretaria em realocar o serviço (ainda que amparado pela estabilidade locatícia conferida pelo art. 53 da Lei nº 8.245/91) com o correspondente valor de mercado devidamente comprovado por avaliação idônea acostada, autorizando a Administração a realizar a revisão do valor do aluguel conforme solicitado.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, o Parecer Jurídico n.º 1110/2025 e os esclarecimentos fáticos supervenientes apresentados pela Secretaria Municipal de Saúde, opina-se pelo **DEFERIMENTO** do pedido de prorrogação de prazo em 12 (doze) meses e pela possibilidade de revisão do aluguel mensal, passando de R\$ 2.813,55 para R\$ 3.900,00 ao Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º 109/2021), firmado com a Sra. **ROSIMERI RODRIGUES**.

De consequência, recomenda-se:

(A) encaminhamento à autoridade competente, no caso, o Prefeito Municipal, para que previamente autorize o aditamento, nos termos do art. 57, § 2º,¹ da Lei n.º 8.666/1993;

(B) encaminhamento ao Controle Interno para ciência, nos termos do art. 83, § 2º,² da Lei Orgânica Municipal;

(C) o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá elaborar o aditivo imediatamente, com a devida motivação, respeitando-se o prazo de 12 (doze) meses

¹ “Art. 57. (...) § 2º. Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.”

² “Art. 83. (...) § 2º. O controle interno buscará manter a regularidade na realização da receita e da despesa, acompanhar o desenvolvimento dos programas e da execução orçamentária e os resultados alcançados, bem como a perfeita execução dos contratos de que seja parte o Município.”





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

pleiteado, até porque é vedada a prorrogação por prazo indeterminado (art. 57, § 3º, da LLC), bem como aplicando-se a revisão do valor mensal de aluguel.

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

Francisco Beltrão/PR, 21 de outubro de 2025.

CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE
DECRETOS 040/2015 - 013/2017
OAB/PR 41.048





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DAE6-354A-D8F9-E5FE

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



CAMILA SLONGO PEGORARO BÕNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 21/10/2025 14:55:33 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/DAE6-354A-D8F9-E5FE>

Proc. Administrativo 6- 26.482/2025

De: Marcos S. - GP-AGD

Para: GP - Gabinete do Prefeito

Data: 27/10/2025 às 11:38:12

Despacho com parecer juridico favoravel para prorrogação de prazo em 12 (doze) meses e pela possibilidade de revisão do aluguel mensal, passando de R\$ 2.813,55 para R\$ 3.900,00 ao Contrato de Locação (imóvel destinado à instalação e funcionamento do SAE – Serviço de Atenção Especializada) firmado com a Sra. ROSIMERI RODRIGUES.

Anexos:

700_2025_ADITIVO_DE_PRAZO_E_REAJUSTE_Rosimeri_Rorrigues.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
ANTONIO PEDRON	27/10/2025 21:24:49	1Doc ANTONIO PEDRON CPF 196.XXX.XXX-49

Para verificar as assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **D151-2DC1-B2FA-22ED**



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

DESPACHO Nº 700/2025

PROCESSO Nº: **26482/2025**
REQUERENTE: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**
INTERESSADA: **ROSIMERI RODRIGUES**
LICITAÇÃO: **CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 888/2021 (DISPENSA Nº 109/2021)**
OBJETO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO SAE – SERVIÇO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA**
ASSUNTO: **ADITIVO DE PRAZO E REAJUSTE**

O requerimento protocolado pretende prorrogação do Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º 109/2021), que tem como objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do SAE – Serviço de Atenção Especializada.

Constam do processo administrativo a cópia do Contrato, solicitação e esclarecimentos da Secretaria quanto ao reajuste do valor do aluguel pra R\$3.900,00, parecer técnico de avaliação, pesquisas realizadas e pareceres jurídicos.

Assim, devidamente analisados os documentos que embasam o requerimento formulado e o teor do parecer jurídico n.º 1110/2025 e 1174/2025 - complementação, dentro das possibilidades legais estabelecidas pela norma de regência, Lei 14.133/2021, DEFIRO o pedido de prorrogação de prazo em 12 (doze) meses e pela possibilidade de revisão do aluguel mensal, passando de R\$ 2.813,55 para R\$ 3.900,00 ao Contrato de Locação n.º 888/2021 (Dispensa n.º. 109/2021), firmado com a Sra. ROSIMERI RODRIGUES.

Encaminhe-se ao Departamento de Licitações para cumprimento, autorizada aposição de assinatura digitalizada no termo.

Comunique-se a parte interessada.

Francisco Beltrão, 27 de outubro de 2025.

ANTONIO PEDRON
Prefeito Municipal





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D151-2DC1-B2FA-22ED

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



ANTONIO PEDRON (CPF 196.XXX.XXX-49) em 27/10/2025 21:24:47 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/D151-2DC1-B2FA-22ED>

Ofício 16.330/2025

De: Marcelo C. - SMA-LC-ALT

Para: Rosimeri Rodrigues

Data: 28/10/2025 às 15:39:54

Boa Tarde,

Encaminhamos o 4º Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº 888/2021, referente à Dispensa de Licitação nº 109/2021, para assinatura.

Atenciosamente,

—

Marcelo Felipe de Costa

Departamento de Licitações - 46 3520-2149.

Anexos:

ADITIVO_N_4_PRAZO_E_VALOR_CONT_888_2021_ROSEMERI_RODRIGUES.pdf



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

4º TERMO DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 888/2021 DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 109/2021

Que entre si celebram o MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO, estado do Paraná e a senhora **ROSIMERI RODRIGUES** na forma abaixo:

LOCATÁRIO: Município de FRANCISCO BELTRÃO, com sede na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 1000, estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 77.816.510/0001-66, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor ANTONIO PEDRON, inscrito no CPF/MF sob o nº 196.905.689-49.

LOCADORA: ROSIMERI RODRIGUES, inscrita no CPF sob o nº 772.884.679-53, portadora de RG nº 7224805-8-SESP-PR, residente na Rua ANTONINA, 1025, CEP 85601580, Bairro ALVORADA, no Município de FRANCISCO BELTRÃO/PR.

OBJETO: Locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m², localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses.

JUSTIFICATIVA: Em atenção ao pedido protocolado pela Secretaria Municipal de Saúde, a Procuradoria Jurídica opinou pelo deferimento da prorrogação de prazo do contrato, bem como pela revisão do aluguel mensal, conforme o contido no Processo Administrativo nº 26.482/2025.

CLÁUSULA PRIMEIRA: Fica prorrogado o prazo do contrato por mais 12 (doze) meses, ou seja, até a data de 28 de outubro de 2026, conforme abaixo especificado:

Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor mensal contratado	Valor mensal atualizado R\$	Valor total R\$
1	78462	Locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m ² , localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses.	MES	12,00	2.813,55	3.900,00	46.800,00

CLÁUSULA SEGUNDA: Ficam ratificados em todos os termos e condições as demais cláusulas do Contrato, ficando este Termo fazendo parte integrante e complementar do contrato original, a fim de que juntos produzam um só efeito.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente aditivo, para que o mesmo surta seus legais e jurídicos efeitos.

Francisco Beltrão, 28 de outubro de 2025.


ANTONIO PEDRON

PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO
CPF 196.905.689-49

ROSIMERI RODRIGUES
LOCADORA

CPF 772.884.679-53

Proc. Administrativo 7- 26.482/2025

De: Marcelo C. - SMA-LC-ALT

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 29/10/2025 às 09:36:45

Segue a Publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Francisco Beltrão.

Atenciosamente,

—

Marcelo Felipe de Costa

Departamento de Licitações - 46 3520-2149.

Anexos:

PUBLICACAO_DOM_ADITIVO_N_4_PRAZO_E_VALOR_CONT_888_2021_ROSEMERI_RODRIGUES.pdf

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO

PUBLICAÇÃO ADITIVO Nº 4 - PRAZO E VALOR - CONT. 888.2021 - ROSEMERI RODRIGUES

A Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, com base na Lei Federal 8.666/93 e legislação complementar, tornam público extrato de Termo Aditivo nº 04:

PARTES: Município de Francisco Beltrão - PR e a senhora ROSIMERI RODRIGUES.

ESPÉCIE: Contrato de Locação nº 888/2021 – Dispensa de Licitação nº 109/2021.

OBJETO: Locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m2, localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses.

JUSTIFICATIVA: Em atenção ao pedido protocolado pela Secretaria Municipal de Saúde, a Procuradoria Jurídica opinou pelo deferimento da prorrogação de prazo do contrato, bem como pela revisão do aluguel mensal, conforme o contido no Processo Administrativo nº 26.482/2025.

ADITIVO: Fica prorrogado o prazo do contrato por mais 12 (doze) meses, ou seja, até a data de 28 de outubro de 2026, conforme abaixo especificado:

Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor mensal contratado	Valor mensal atualizado R\$	Valor total R\$
1	78462	Locação do imóvel composto por prédio residencial medindo aproximadamente 179,04m2, localizado na Rua Antonina, nº 1025, centro, sobre o lote nº 14-A da quadra nº 242, matrícula nº 23.975 do Registro de Imóveis 1º Ofício, para instalação do SAE - Serviço de Atenção Especializada, pelo período de 12 meses.	MES	12,00	2.813,55	3.900,00	46.800,00

Francisco Beltrão, 28 de outubro de 2025.

Publicado por:
LETÍCIA ELLEN MACAGNAN
Código identificador: D7650D003HB



Matéria publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município de Francisco Beltrão (DOM-FB) em 28/10/2025 - Edição número 20.

É possível consultar a autenticidade deste documento através do endereço <https://diariooficial.franciscobeltrao.com.br/>.

Proc. Administrativo 8- 26.482/2025

De: Marcelo C. - SMA-LC-ALT

Para: GP-CCI-RG - Registro de ciência - A/C Patricia M.

Data: 29/10/2025 às 09:37:47

Segue para ciência do Controle Interno.

Atenciosamente,

—

Marcelo Felipe de Costa

Departamento de Licitações - 46 3520-2149.