



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



PROCESSO Nº 782/2021

MODALIDADE	DISPENSA DE LICITAÇÃO	109/2021
REFERENTE	<p>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.</p> <p>PRAZO: 12 (DOZE) MESES</p>	
EMISSÃO	22 DE OUTUBRO DE 2021	



TERMO DE REFERÊNCIA
DISPENSA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O
SAE – SERVIÇO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA

1 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a **DISPENSA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO SAE – SERVIÇO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA, DE PROPRIEDADE DA SRA. ROSIMERI RODRIGUES**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2 – JUSTIFICATIVA:

Considerando que até o presente momento, o SAE está alocado em espaço cedido pelo Estado. Como o Estado está desocupando o prédio e entregando o imóvel, o serviço precisa ser transferido para outro local.

Considerando que o Município não possui espaço próprio e adequado para a instalação do SAE – Serviço de Atenção Especializada, o qual realiza atendimento aos pacientes com HIV/AIDS, tuberculose e hanseníase.

Atualmente são atendidos na Unidade 900 pacientes de HIV/AIDS destes aproximadamente 80% fazem acompanhamento frequente.

A infectologia acompanha aproximadamente 881 pacientes de Hepatites B/C residentes no Município de Francisco Beltrão, com predominância de Hepatites B.

Até o presente momento foram acompanhados 219 pacientes de Tuberculose e 288 de Hanseníase. Também acompanham 12 pacientes em profilaxia para prevenção.

Para tanto, realizamos 3 (três) vistorias no imóvel, cujos laudos são parte integrante deste termo, afim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes, resultando na média de avaliações em R\$ 2.521,59 (dois mil, quinhentos e vinte e um reais e cinquenta e nove centavos).

Para tanto, o valor total estimado para esta locação é de **R\$ 2.550,00** (Dois mil, quinhentos e cinquenta reais), definido em comum acordo do Município com a proprietária.

3 – CRITÉRIOS DE JULGAMENTO:

Justifica-se a solicitação do julgamento POR ITEM, haja vista existir apenas um item.

4 – DA AVALIAÇÃO E VISTORIA:

Foram realizadas 3 (três) vistorias no imóvel, cujos laudos são parte integrantes deste termo, afim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações no imóvel que julgar oportunas.

5 – LOCAL DE EXECUÇÃO:

O imóvel a ser locado, objeto desta licitação, está localizado à Rua Antonina, nº 1025,



bairro Nossa Senhora Aparecida, no Município de Francisco Beltrão.

6 - VIGÊNCIA DO CONTRATO:

A locação do imóvel acima citado deverá estar em vigor pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser renovado anualmente, se for de comum acordo entre as partes.

7- OBRIGAÇÕES:

DA CONTRADA:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;
- Garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel;
- Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- Entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

DO CONTRATANTE:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado;
- Pagar energia elétrica, água e esgoto;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 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;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba;
- Pagar as despesas com telefone.

8 - ESPECIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS:

Item	Código sistema	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor mensal R\$	Valor total R\$
1		Locação de imóvel localizado na Rua Antonina, nº 1025 - casa, Bairro Nossa Senhora Aparecida, município de Francisco Beltrão - PR, pelo período de doze meses.	12	Mês	2.550,00	30.600,00

VALOR TOTAL MÁXIMO ESTIMADO R\$ 30.600,00

(Trinta mil e seiscentos reais)



9 – RECURSOS PARA CONTRATAÇÃO:

Os recursos financeiros para suportar a eficácia do presente objeto, serão atendidos por verbas oriundas das Fontes 000 – Recursos Próprios e 494 – DST/AIDS.

10 – FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO:

A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato, será efetuado pela servidora Carla Buratto Schroeder, CPF nº 880.763.269-15, e-mail saude.adm@franciscobeltrao.com.br, telefone (46) 3520-2311, a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do fornecedor, ainda que resultem de condições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica na responsabilidade da administração e de seus agentes e prepostos.

11 – DADOS DA SOLICITAÇÃO:

- Data de envio do termo 08/10/2021.
- Secretaria Municipal de Saúde.
- Nome do elaborador deste Termo de Referência: Carla Schroeder
- Telefone para Contato: (46) 3520-2311.
- Anexos a este Termo encontram-se os documentos que deram base à solicitação.

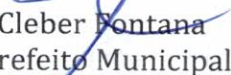
10 – AUTORIZAÇÃO:

Francisco Beltrão, 08 de Outubro de 2021.


Manoel Brezolin

Secretário Municipal de Saúde


Antonio Carlos Bonetti
Sec. Mun. de Administração


Cleber Fontana
Prefeito Municipal

Fica autorizada a aposição de assinatura digitalizada do Prefeito Municipal no Edital e seus Anexos.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

000005

11 - ANEXOS:

Estamos anexando documentos para subsidiarem o procedimento licitatório de aquisição dos referidos ingressos.

ANEXO I – Planilhas de Composição da Média

ANEXO II – Laudos das Vistorias

ANEXO III – Documentação da Locadora



ANEXO I - PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DA MÉDIA

ITEM	UNID	EDSON JORGE PERSZEL	G. C. BERNARDI	VINÍCIUS FERREIRA BUENO	MÉDIA
1	UNID	R\$ 2.444,00	R\$ 2.600,00	R\$ 2.520,77	R\$ 2.521,59

PARECER MERCADOLÓGICO

DE

ALUGUEL

IMÓVEL: RESIDENCIAL.
ENDEREÇO: RUA ANTONINA, 1025 – CENTRO.
FRANCISCO BELTRÃO PR.
MATRÍCULAS: 23.975 DO REG. DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO.


CORRETOR DE IMÓVEIS:
EDSON JORGE PERSZEL
CRECI N° 10.560 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 MUNICIPAL DE SAÚDE), Eu, Corretor de Imóveis **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: Casa em alvenaria, com aproximadamente **179,04m²**, (Cento e setenta e nove metros e quatro decímetros quadrados), averbada na matrícula. Edificada sobre o lote urbanos número **14-A (Quatorze A)** da quadra número **242 (Duzentos e quarenta e dois)**. Com metragem de **360,11m² (Trezentos e sessenta metros e onze decímetros quadrados)**. Conforme matrículas números **23.975(vente e três mil, novecentos e setenta e cinco)**, livro **2 (dois)** do Registro de Imóveis primeiro ofício desta cidade. Localizada na **Rua Antonina, 1025**, centro, município de Francisco Beltrão - PR.


Edson J. Perszel
CRECI Nº 10.560

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

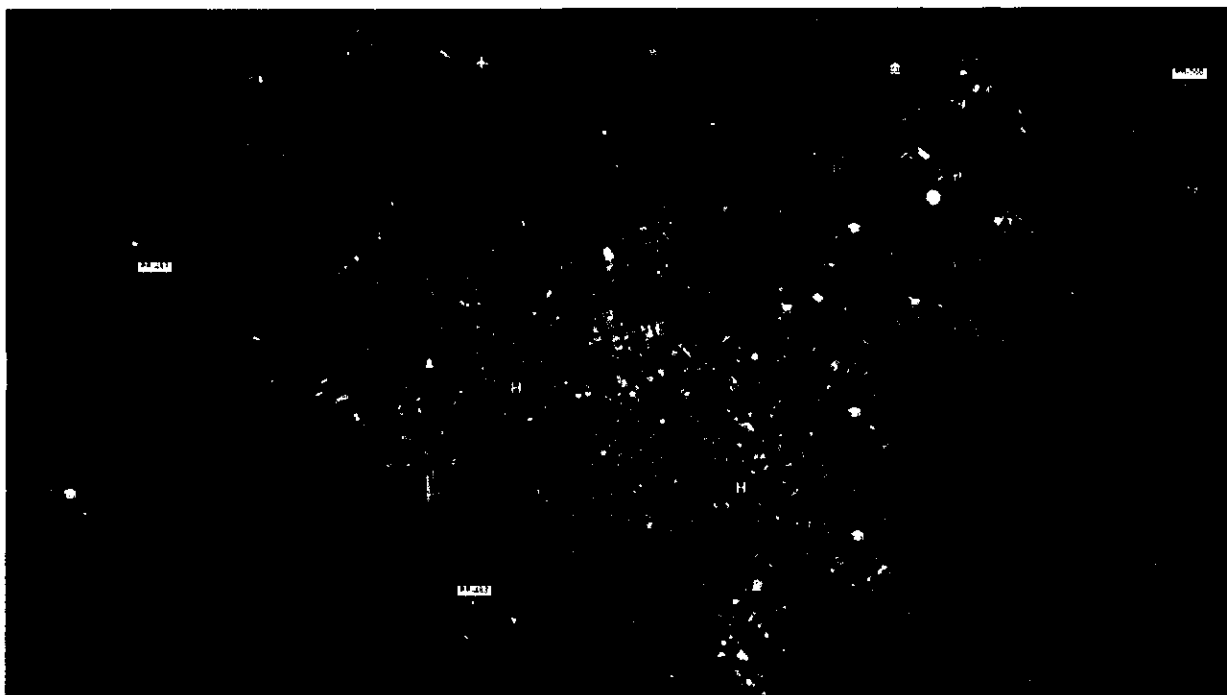


Figura 1: Localização do imóvel no Centro

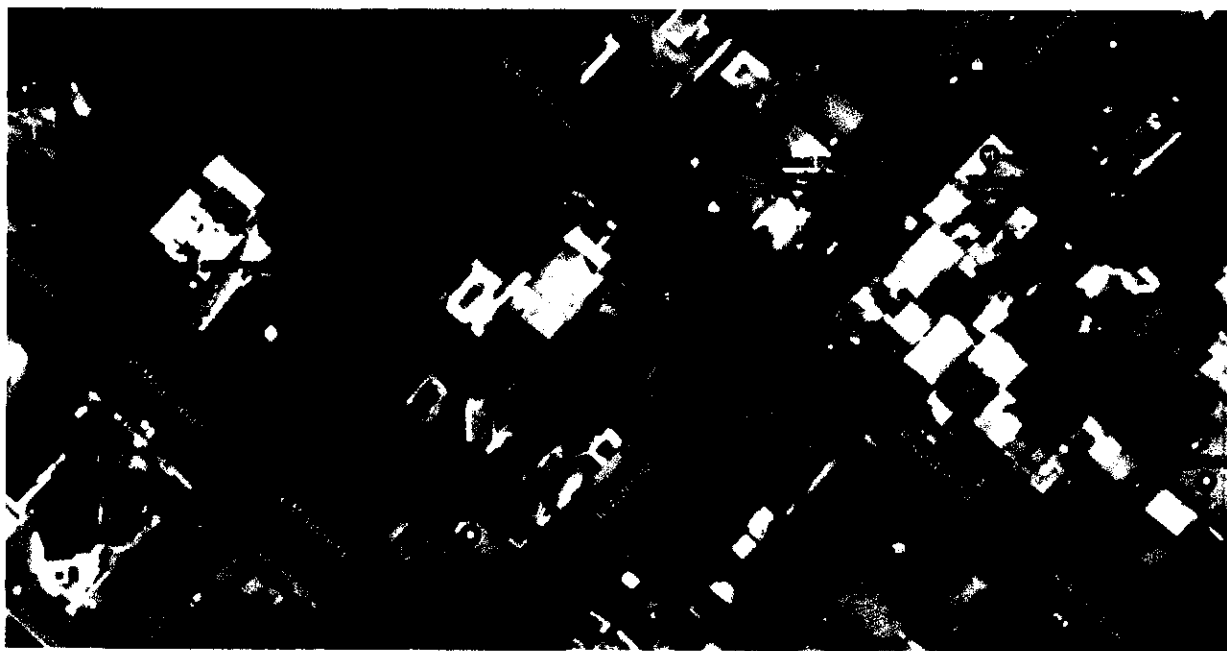


Figura 2: Localização do Imóvel na Quadra

[Handwritten signature]
Parszel
nem

Fotografias do Imóvel.



Figura 3: Foto com frente para Rua Antonina, 1025.



Figura 4: Foto com frente para Rua Antonina , 1025

Edson J. Kerschel
0000



Figura 5: Foto sala principal



Figura 6: Foto cozinha e lavanderia.

Edson J. Perszel
CRICI 1. 0660



Figura 7: Foto garagem.



Figura 8: Foto lavanderia.

Edson J. Perszel
CRP 1.1. 0360



Figura 9: Foto corredor e entrada para os quartos.



Figura 10: Foto lavabo

Edson J. Perszel
CRECI n. 10880

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Casa edificada em alvenaria sobre terreno com 360,11m², contendo: suíte, três dormitórios, duas salas, cozinha, lavanderia, dois banheiros, lavabo, garagem. Localizada em área central da cidade com alto valor comercial. Pintura em acrílico e pisos revestidos. Forro pvc na cor branca. Aberturas em ferro e alumínio, cobertura com telhas em cerâmica.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

“BOM” - entre os parâmetros (Novo, bom, regular, ruim).

Obs.: Na data da visitação local 05/10/2021 constatou-se o imóvel em bom estado de conservação e boas condições de uso.

PAVIMENTAÇÃO: Asfalto

NIVEL POTENCIAL RESIDENCIAL.

“RESIDENCIAL ALTO” - entre os parâmetros (baixo, médio, alto).

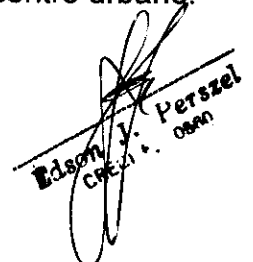
A região é centralizada dentro do contexto da cidade.

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.


Edson J. Perszel
CRECI 1.0888

ZONEAMENTO DO IMÓVEL

Segundo o plano diretor do Município o presente imóvel encontra-se no zoneamento ZC (ZONA CENTRAL).

Aptidão do Entorno: "residencial/ comercial".

Características: Edificações residenciais (Residência e ou comércio).

Método utilizado da avaliação mercadológica: "comparativo" a imóveis similares, através de levantamento feito pela internet no dia 04/10/2021, às 22h, levando-se em consideração a localização, infraestrutura existente, seu estado de conservação e finalidades.

Objetivo da Locação: Instalação do SAE (serviço de Atenção Especializada).

Finalidade da avaliação: "Atualização de mercado: (com finalidade de locação)". Sendo 179,04m² da edificação, multiplicados pelo valor médio do metro quadrado encontrado na pesquisa. (179,04m²XR\$13,65=2.444,00).

Após vistoria "IN LOCO" na data de 05/10/2021, no período da tarde, as características das edificações tais como: tamanho do imóvel residencial de 179,04m², acesso, localização do Imóvel, estado de conservação da construção, o mercado atual com relação às 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\$: 2.444,00 (Dois mil quatrocentos e quarenta e quatro reais).**

Anexos: quadro amostral, cópias das matrículas, credencial e certificados de formação do avaliador.

Francisco Beltrão, 06 de Outubro de 2021.


EDSON JORGE PERSZEL
CRECI 10560


Edson J. Perszel
CRECI 10560

ANEXOS

QUADRO AMOSTRAL

	m ²	VALOR R\$	R\$/m ²	REF	LOCAIS DE PESQUISA
1	105,00	1.700,00	16,19	2811	Casartil imóveis
2	600,00	6.000,00	10,00	1025	Zanata imóveis
3	311,00	4.500,00	14,46	881	Pioneira imóveis
4	325,00	4.500,00	13,84	818	Pioneira Imóveis
5	92,76	1.500,00	16,17	554	Imobiliária Sendeski
6	222,00	2.500,00	11,26	47	Casartil imóveis NI
		Total	81,92		
		(Média geral/6)	13,65		

OBS: Pesquisa realizada pela internet no dia 04 de Out 2021, às 22h.


Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560

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. Beltrão, 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 fé. 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 e ele parapsicólogo, portador da C.I.RG nº 942.860-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 fé. 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 / Matrícula, 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 130.787.048-04, residente e domiciliado na rua José 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)

Edson J. Perszel
CREA nº 0566

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

MATRÍCULA

=23.975=

FOLHA

=1=

VERSO

(continuação do avverso)

(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 mandado lavrado fls. 128, livro 156-P aos 24/11/2003 do 2º Tabelionato desta cidade, e mandado 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 e 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. Constituiu 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-FR emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda; Guia de recolhimento do FUN-REIS 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 e Artº 50 da Lei 6.766/79. (Custas: Reg^a-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.- Averbção de Construção:

Procede-se esta Averbção nos termos do requerimento formulado pelo proprietário em data de 03/12/2007, em 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, esbuitada, instalação sanitária mais de uma completa, pintura PVA látex. Os documentos apresentados foram os seguintes: a) Planta baixa, b)-

(continua na fls. 02)

Edson J. Perszel
CRECI 1. 1560

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRICULA
=23.975=

FOLHA
=2=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

(Repto) b) ART/CREA n° 20040060840-5; c) Certidão Cadastral, Certidão de Habite-se n° 206/07 e Alvara n° 021/06 ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade; d) CND/INSS n° 06652007-14021040; e) FUNREJUS recolhido através da guia emitida por este Ofício sob n° 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 mes 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 e verdade e dou fe. Francisco Beltrão) 10 de Dezembro de 2.007.

Onete M. B. Leal Santos
Subst do Delegado

[Handwritten signature]

SELO
FUNREJUS
REGISTRO
DE
IMOVEIS
CEZ97761

1º OFÍCIO do REGISTRO de IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ
Certifico que a presente fotocópia é cópia
do documento arquivado neste Cartório
foi emitida no início do expediente.
26 DEZ. 2007
OFICIAL
Certidão fornecida nos termos do § 1º do art. 19 da Lei
6015 de 31/12/73 alterada pela Lei 6216 de 30/06/75

Cartório I. B. Leal Santos
Escritório Subst

[Handwritten signature]
Edson J. Perszel
05/01/08



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 0366

José Roberto Infante Bonatto
Presidente do SINDIMÓVEIS - PR



000020



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR
 CRECI 6ª REGIÃO / PR
 CERTIDÃO DE REGULARIDADE

IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:
 05/10/2021 ÀS 20:58:54

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 1QFSAE



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 04/11/2021

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária **EDSON JORGE PERSZEL**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **10560**, desde **09/12/1994**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO 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 DESTA 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

Edson J. Perszel
 Edson J. Perszel
 C.R.T. 10560



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO-PR

Endereço do imóvel Rua Antonina / n°1025 / Bairro Nossa Senhora Aparecida			
Cidade Francisco Beltrão	UF PR		
Objetivo da Avaliação Detalhar o justo, real e atual valor de aluguel do imóvel constituído.			
Finalidade da Avaliação O presente laudo de avaliação de imóvel destina-se a fornecer subsídios técnicos e informações para que possa no final da presente demanda julgar com precisão			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura de Francisco Beltrão			
Proprietário Karen Merediana Rodrigues de Conto			
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída do imóvel (m²) 179,04 m ²		
Metodologia Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.600,00		Valor mínimo R\$ 2.440,00	
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal			
Nome do Responsável Técnico GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA		CPF do RT 09831804902	Formação do RT Engenheiro Civil
		CREA do RT PR 192517/D	

Francisco Beltrão PR _____
Local/Data

,_ 04_ de _ outubro _ de _ 2021 _



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



02 INDICE

- 1. RESUMO EXECUTIVO**
- 2. INDICE**
- 3. SOLICITANTE**
- 4. PROPRIETÁRIO**
- 5. OBJETIVO**
- 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**
- 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**
CARACTERISTICA DA REGIÃO
CARACTERIZAÇÃO FISICA DO IMÓVEL
SERVIÇOS/INFRA-ESTRUTURA
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
FOTOS DO IMÓVEL
DESCRIÇÃO DO INTORNO DO IMÓVEL
- 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**
- 10. METODOLOGIA EMPREGADA**
- 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**
- 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA REFERÊNCIA**
- 14. OBESERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**
- 15. RESPONSÁVEL FINAL**
- 16. CONCLUSÃO**
- 17. ANEXOS**



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



03. SOLICITANTE

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

04. PROPRIETÁRIO

Karen Merediana Rodrigues de Conto

05. OBJETIVO

Imóvel urbano constituído por uma casa com estrutura em alvenaria, para estimativa do valor de aluguel do bem.

06. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: imóvel composto por casa de 179,04m² e terreno de 360,11 m²

Endereço imóvel avaliado: O imóvel encontrasse na Rua Antonina nº1025, Bairro Nossa Sr Aparecida, próximo ao CDL da cidade de Francisco Beltrão PR.

Documentação: Matrícula nº 23.975, do livro 2 do Registro de Imóveis 1º ofício de Francisco Beltrão – PR

07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As Atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada “in loco” em 04/10/2021
- Área construída do imóvel se encontra na matrícula
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Dados apenas de ofertas.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



(vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa -fé

A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentações fornecida pela Prefeitura de Francisco Beltrão PR e pela vistoria "in loco": Matrícula nº 23.975, do livro 2 do Registro de Imóveis 1º ofício de Francisco Beltrão - PR

08. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Bairro Nossa Senhora Aparecida fica localizado próximo ao Centro do município da cidade brasileira de Francisco Beltrão, do estado do Paraná. O bairro é composto por residências unifamiliar, prédios e pontos comerciais.

O bairro apresenta aspecto tranquilo. É constituído predominantemente por casas e comércios em geral.

Possui uma excelente infraestrutura por ser um bairro bem desenvolvido e com um bom tráfego de veículos, pois ali se destina várias ligações de ruas para locais importantes da cidade, e com grande quantidade de moradias.

8.1. SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

È dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação, telefonia transmissão de dados e arborização. Todas as ruas possuem pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

O Imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso as principais rodovias são rápido.



Rua Goals, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



08.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

a) Casa

Composta de 2 sala, 3 dormitórios, 1 suite, 1 banheiro social, 1 lavabo, cozinha, lavanderia e garagem para dois veículo, estrutura em alvenaria, Cobertura com talhas francesa apoiadas em estrutura de madeira, com forro PVC. Áreas externas com pisos revestidos com cerâmica comum. Caracterizam-se pela utilização de matérias construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade

b) Terreno

O terreno possui superfície relativamente plana com discreto declive (sentido frente x Lateral)

Conforme descrição constante nos documentos de propriedade, as dimensões do terreno são as seguintes:

O terreno tem 360,11 m², com 12,60 m de frente e 28,58 m da Lateral.

c) Os principais elementos que influenciam na valorização o imóvel são:

Próximo ao Centro.

Pavimentação asfáltica.

Zona Central dois, com finalidade de atender o uso exclusivamente residencial e comercial.

Número de pavimentos permitidos = Livre

Benfeitorias Descrição	Idade aparente: 15 anos	Área Privativa = 179,04 m ²	Nº de Pav: Térreo
	Padrão	Conservação	Tipologia
Composta de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha, garagem para um veículo, estrutura em alvenaria, Cobertura com talhas francesa apoiadas em estrutura de madeira, com forro PVC. Áreas externas com pisos revestidos com cerâmica comum. Caracterizam-se pela	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importante	<input type="checkbox"/> Pavimento



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



utilização de matérias construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/valor	<input type="checkbox"/> Terreno
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros

Material utilizado

Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro ondulado cim.	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" type="checkbox"/> Telha Francesa cim.	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placa sacústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

SEGUNDO SUA CONSERVAÇÃO

<input type="checkbox"/> Em ruína	<input type="checkbox"/> Parcialmente deteriorado	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Conservado
-----------------------------------	---	---	-------------------------------------

SEGUNDO SEU ESTADO EM RELAÇÃO À CONCEPÇÃO ORIGINAL

<input checked="" type="checkbox"/> Preservado	<input type="checkbox"/> Restaurado	<input type="checkbox"/> Reconstruído	<input type="checkbox"/> Adaptado	<input type="checkbox"/> Descaracterizado
--	-------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	---

SEGUNDO O SEU USO ORIGINAL

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial urbano	<input type="checkbox"/> Residencial rural	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Serviços
<input type="checkbox"/> Inst. governamental	<input type="checkbox"/> Institucionais Ireligioso	<input type="checkbox"/> Institucionais Imilitar	<input type="checkbox"/> Outros institucionais	

SEGUNDO A NATUREZA DO TOMBAMENTO



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



<input type="checkbox"/> Imóvel isolado ou sítio	<input type="checkbox"/> Agrup. de edificações	<input type="checkbox"/> Conjunto arquitetônico	<input type="checkbox"/> Conjunto paisagístico	<input checked="" type="checkbox"/> Conjunto urbanístico
--	--	---	--	--

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



FACHADA DO IMÓVEL



SALA 1



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



SALA 2



LAVABO



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



QUARTO 1



QUARTO 2



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



QUARTO 3



COZINHA



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



GARAGEM



LAVANDERIA



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



BANHEIRO SOCIAL



QUINTAL



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



Descrição do intorno do imóvel

A região do imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis de padrão construtivo médio/alto. Nas imagens a seguir, é possível observar as características dos imóveis que circulam ao imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



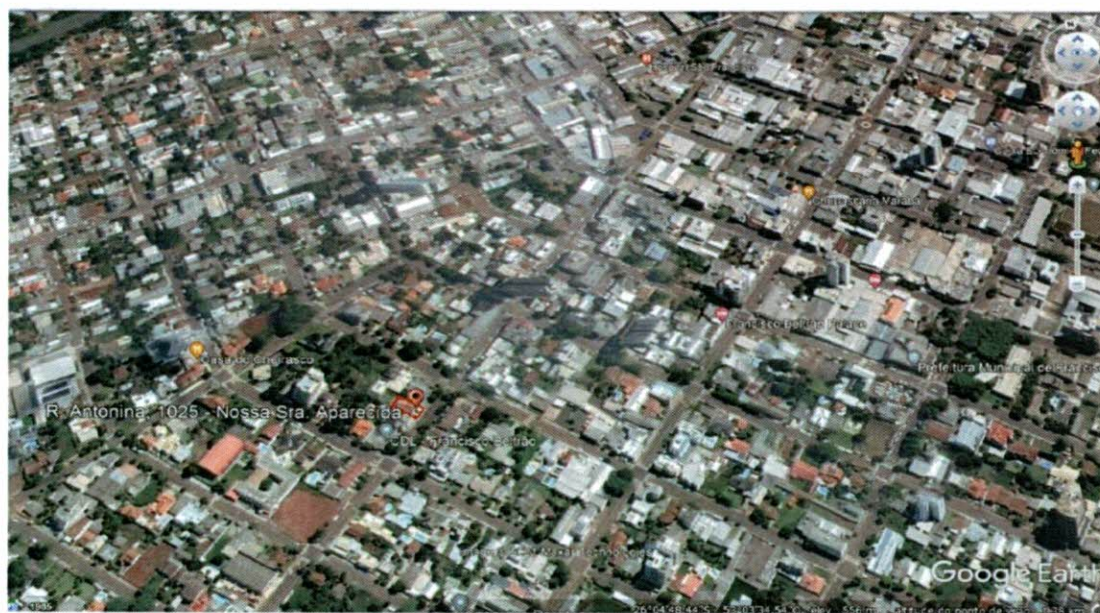
Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com

Engenharia
CivilPerícias
Imobiliárias**BERNARDI****ZONEAMENTO****II - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO**

ZONA	USO PERMITIDO:	PERMISSIVEL:	PROIBIDO:	OBSERVAÇÕES:	
ZC 2 ZONA CENTRAL DOIS	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comunitário 1	- Habitação Unifamiliar - Habitação em Série - Comunitário 2 – lazer e cultura - Comunitário 2 – ensino - Comunitário 2 – saúde - Comunitário 2 – culto religioso - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro - Comércio e Serviço Setorial - Indústrias Tipo 1	TODOS OS DEMAIS USOS	<p>(*1) – Coeficiente de aproveitamento bruto, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação. (*2) – Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo. (*3) – O recuo obrigatório de 1,50 m destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável. (*4) – Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m, e na rua secundária o recuo será de 2,00 m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 3,00 m para subdivisão de lotes existentes. (*5) – Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 pavimentos (máximo de 14 m de altura). Após quatro pavimentos o afastamento será de 1,50 m (um metro e meio) acrescidos de 2 % (dois por cento) da altura total da edificação a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços e sacadas) poderão avançar até no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros). (*6) – Será apenas permitida a ocupação máxima do terreno, com acréscimo, para pavimentos para fins de garagens e uso comercial, com a apresentação de projeto de retenção, estocagem e/ou infiltração das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas na consulta prévia. (*22) – Mediante Outorga Onerosa, concessão de acréscimo de potencial construtivo.</p>	
	USO TOLERADO:				
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (*1) (*2)				
	MÍNIMO:	BÁSICO:			MÁXIMO:
	0,2	8			12 - (*2) (*22)
	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:	80 / 90 % - SUBSOLOS + GARAGENS - (*6) 80 / 90 % - ATÉ 2 PAVIMENTOS - (*6) 80 % - ATÉ 4 PAVIMENTOS 60 % - ACIMA DE 4 PAVIMENTOS			
	ALTURA MÁXIMA / Nº. DE PAVIMENTOS:	LIVRE			
	RECUO FRONTAL MÍNIMO:	1,50 m - PAVIMENTO COMERCIAL - (*3) 5,00 m - PAVIMENTO RESIDENCIAL - (*4)			
	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS:	1,50 m - (*5) 1,50 m + 2 % - DA ALTURA TOTAL - (*5)			
	ÁREA MÍNIMA DO LOTE:	360,00 m² / 450 m² - ESQUINAS			
TESTADA MÍNIMA DO LOTE:	12,00 m / 15,00 m - ESQUINAS				
TAXA DE PERMEABILIDADE:	20 % - (*6)				

Localização do imóvelRua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



09. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Francisco Beltrão no PR possui uma população de aproximadamente 100.000 mil habitantes. Bairro Nossa Senhora Aparecida, onde se localiza o imóvel avaliando, é considerado um bairro tranquilo com predominância da existência de casas e comércio.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão compatível com os demais encontrados na região, sendo as áreas dos imóveis similares à média aritmética das casas selecionadas na amostra.

Considerando as condições do mercado e o atributo particular do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

10. METODOLOGIA EMPREGADO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home"..

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisa: de 03/10/2021 a 05/10/2021.

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 16 (DOZE) amostras coletadas e 16 (DOZE) efetivamente utilizadas, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, Valor Total (R\$), e três variáveis independentes: Padrão Construtivo. Área privativa e Setor Urbano.

(X1) Padrão Construtivo: variável independente qualitativa, que informa o padrão construtivo de cada elemento. Dados da amostra: 1 baixo, 2 médio, 3 alto.



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



- (X2) Área Privativa: variável independente quantitativa, medida em m²
- (X3) Setor Urbano: variável independente qualitativa. Dados da amostra: 1 baixo, 2 médio, 3 alto.
- (Y) Valor Total (R\$): variável dependente, representando o valor total do imóvel.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos níveis II de Fundamentação e III de Precisão:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de fundamentação logo abaixo, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso Laudo se enquadrou no Grau de precisão III, conforme Tabela de Fundamentação logo abaixo, com amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar 12,62 %

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



Grau de precisão do modelo de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	Grau III (12,62 %)
--	--------------------

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de mercado: Aluguel:

R\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Outubro de 2021.

13.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

(Modelo):

Atributos de entrada:

Área Construída (m ²)	179,04
Padrão Construtivo	2
Setor Urbano	3
Valor Total (aluguel) R\$	2.600



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m ²)	Máximo
-6,11%	14,52	+6,51%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	12,32	2.207,39	-15%
Calculado	14,52	2.596,94	---
Máximo	16,68	2.986,48	+15%
Valor adotado: R\$ 2.600,00			

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$\ln(\text{Valor total}) = +6,428627658 + 0,004996182326 * \text{Area privativa} - 1,221139993 / \text{Padrão construtivo} + 1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano})$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +610,8716333 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +619,3234407 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor total} = +623,5930949 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



14. **OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

Não foi necessário usar o valor do campo de Arbítrio. Os dados pesquisados são de ofertas. Apesar do modelo ter apenas dados de oferta, utilizamos o valor médio em função da qualidade superior do avaliando e pelo fato de termos utilizados o fator de comercialização para correção dos dados. Em função dos efeitos da pandemia do COVID19 indicamos prudência na adoção de qualquer dos valores estimados nesse Laudo pois refletem a realidade atual sem prescrever ou indicar futuras alterações de mercado.

15. **PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Nada mais tenho a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com folhas impressas contando com os anexos

16. **CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com terreno de 360,11m² e área construída de 179,04 m², o seguinte valor venal de mercado para aluguel:

Valor de avaliação: R\$ 2.600,00

17. **ANEXOS**

- Anexo I: Documentação do imóvel
- Anexo II: Cálculos – tabela de dados, modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.
- Anexo III: Características e localização de cada dado amostral.



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CPF: 098.318.049-02

(Eng.) - CREA = PR 192517/D

Proprietária: Karen Merediana Rodrigues de Conto

CPF: 064.088.919-00

Francisco Beltrão, outubro de 2021

Assinado Digitalmente

Gean Carlos Bernardi da Silva.
PR 192517/D

DocuSigned by:
 **Gean Bernardi**
937CDAD48721466...
CREA 192517/D

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA



Rua Goals, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



ANEXO I

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 48
Primeiro Ofício

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRICULA FOLHA
= 23.975 = = 1 =

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA N.º 23.975 - Prot. 66520
Data: - 27 de Novembro de 2.003.

IMÓVEL: - CONSTA do LOTE URBANO N.º 14-A (Quatorze-A) originário da Subdivisão do antigo Lote Urbano n.º 14 (Quatorze) da QUADRA N.º 242 (Duzentos e quarenta e dois) do Patrimônio de Fco. Beltrão, da 1.ª Seção - 3.ª Parte - Colônia Missoes, situado nesta cidade e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1.ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área superficial de TREZENTOS E / SESENTA METROS E ONZE DECÍMETROS QUADRADOS (360,11m²), com os limites e confrontações seguintes: Ao NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 28,58 metros, confronta com o lote n.º 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 n.ºs 15 e 13 da mesma quadra. Ao NOROESTE: Por linha / seca e reta, medindo 12,60 metros, confronta com o lote n.º 14B da mesma quadra. Limites e confrontações de conformidade com o mapa e memorial descritivo fornecidos pelo Tec. em Agrimensura Davi Aurelio Lorenzetti - CREA n.º 964-TD/PR (ART/CREA n.º 311424 9 / 7.ª Região) e aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, através do Processo n.º 9149/2003 de 31/11/2003. O presente imóvel é originário da letra "b" da AV-1 da MATRICULA N.º 23.973 do Livro n.º 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 n.º 2.064.908-9-Pr, e do CPF/MF n.º 718.766.189-49; ele parapsicólogo, portador da C.I.RG n.º 942.850-Pr, e do CPF/MF n.º 255.497.829-87, residentes e domiciliados a Rua Itatiaia, N.º 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 2.º Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro n.º 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 n.º 1.503.949-SSP/PR, e do CPF/MF n.º 130.787.049-04, residente e domiciliado na rua Joao Giachini, n.º 123, nesta cidade b) - ROSIMERI RODRIGUES., brasileira, solteira, do lar, portadora da C.I.RG n.º 7.224.605-8-SSP/Pr, e do CPF/MF n.º 772.884.679-53, residente e domici -

(continua no verso)

Cyrcelino L. Leal Santos
Engenheiro Titular



Rua Goais, n.º 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



MATRÍCULA =23.975=	FOLHA =1=	ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO Primeiro Ofício Arcelino Leal Santos - Oficial Titular Onete M. B. Leal Santos - Oficial Subst ^a
(continuação do anverso)		
<p>(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 mandado lavrado fls. 128, livro 156-P aos 24/11/2003 do 2º Tabelionato desta cidade, e mandado 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 e Artº 50 da Lei 6,766/79.(Custas:Regº-4.312,00VRC/R\$ 452,70). O referido e verdade e dou fe. Francisco Beltrão, 11 de Janeiro de 2005.</p> <p style="text-align: right;"><i>Leal Santos</i></p>		
<p>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)-</p> <p style="text-align: center;">(continua na fls. 02)</p>		



Rua Goiás, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

Arceino Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA =23.975= FOLHA =2=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

(Repito) b) ART/CREA n.º 20090060840-5; c) Certidão Cadastral, Certidão de Habite-se n.º 206/07 e Alvara n.º 021/06 ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade; d) CND/INSS n.º 06652007-14021040; e) FUNREJUS recolhido através da guia emitida por este Ofício sob n.º 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

[Assinatura]

1º OFÍCIO do REGISTRO de IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ
Certifico que a presente fotocópia é cópia do documento arquivado neste Cartório foi emitida no início do expediente.

SELO FUNARPEN

REGISTRO DE IMÓVEIS CEZ97781

16 DEZ. 2007

OFICIAL
Certidão fornecida nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6216 de 30/06/75

Crishia L. B. Leal Santos
Escritoriente Subst



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



ANEXO II

Modelo do SisDEA

Autor: BERNARDI ENGENHARIA
 Modelo: PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO
 Data de criação: 04/10/2021
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Casas

Descrição do modelo:
 AVALIAÇÃO CASA

Dados do modelo:	16
Dados utilizados:	16
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,99085971	0,984157613
Coef. de determinação	0,981802964	0,968566207
Desvio padrão	0,117221215	709,6596053

Normalidade: [68, 93, 100]

Endereço	Município	Area privativa	Padrão construtivo	Setor urbano	Valor total
Rua Peru, Lut Francisco E		160	3	2	2300
Rua Gerbera, Francisco E		120	2	2	1200
Perin, são cri Francisco E		90	2	2	1100
Rua Altamir B Francisco E		200	2	1	850
Rua Minas Ge Francisco E		198,06	2	2	1800
Rua Antonio I Francisco E		130	2	2	1500
Rua Uruguai, Francisco E		100	2	2	1000
Rua São sebê Francisco E		100	2	2	1100
Rua Urubici, ; Francisco E		95	2	3	1700
Rua Mason, 1 Francisco E		360	3	3	6500
Rua Octavian Francisco E		500	2	3	14990
Rua Tiradente Francisco E		149	2	2	1600
Rua Professo Francisco E		65	2	2	1100
Tv. Emilio Fec Francisco E		110	2	2	1200
Nossa senhor Francisco E		100	1	3	950
Nossa senhor Francisco E		200	3	3	3500



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
 Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



Tabela de dados amostrais
Relatório Estatístico - Regressão Linear

II- TRATAMENTO DOS DADOS E ARQUIVOS DA AVALIAÇÃO

Significância: menor que 30% em todas variáveis

Coefficientes de Determinação Regressão/Estimativa:

0,9818/ 0,9685

Coefficiente de Correlação Regressão/Estimativa:

0,9909 / 09842

Outliers: 0 (0,00%)

Amplitude: 12,62%

Distribuição dos Resíduos: 068-093-100

Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcul...	Significã...	F. Calculado
Area privativa	x	24,28	16,87	0,01	215,82
Padrão construtivo	1/x	5,07	-5,65	0,01	0,01
Setor urbano	ln(x)	9,44	9,18	0,01	Durbin Watson
Valor total	ln(y)		46,25	0,01	Desvio Padrão
					0,11722
					709,66
					Outliers (%)
					0 (0,00%)
					Dist Resíduos
					068 - 093 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	2.596,94	2.765,91	2.438,28	12,62	6,51	6,11

Coefficientes:	Regressão / Estimativa	Classificar	Linearizar
Determinação	2 - 0.981803 / 0.9685662	<input type="radio"/> Regressão	Cancelar
Correlação	2 0,9909 0,9842	<input checked="" type="radio"/> Estimativa	Aplicar
		<input type="radio"/> F Calculado	
		<input type="radio"/> Significancia	



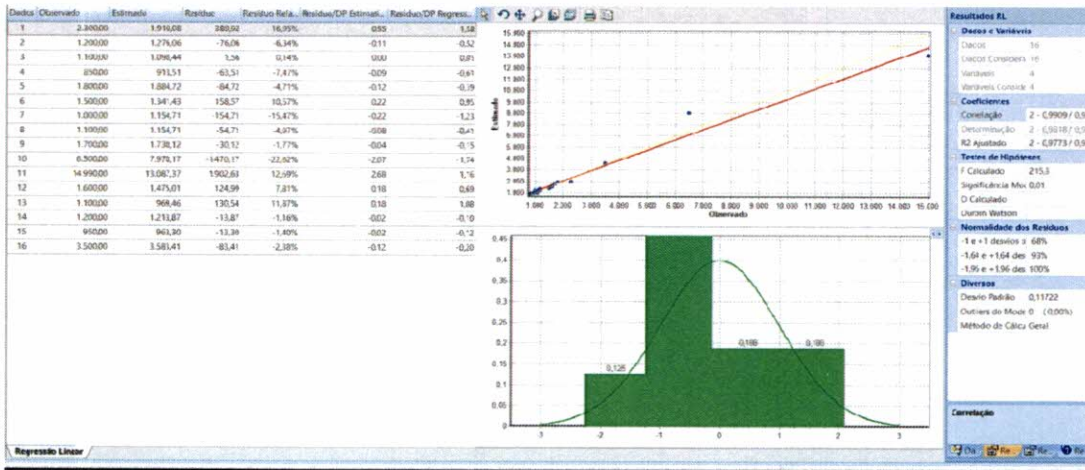
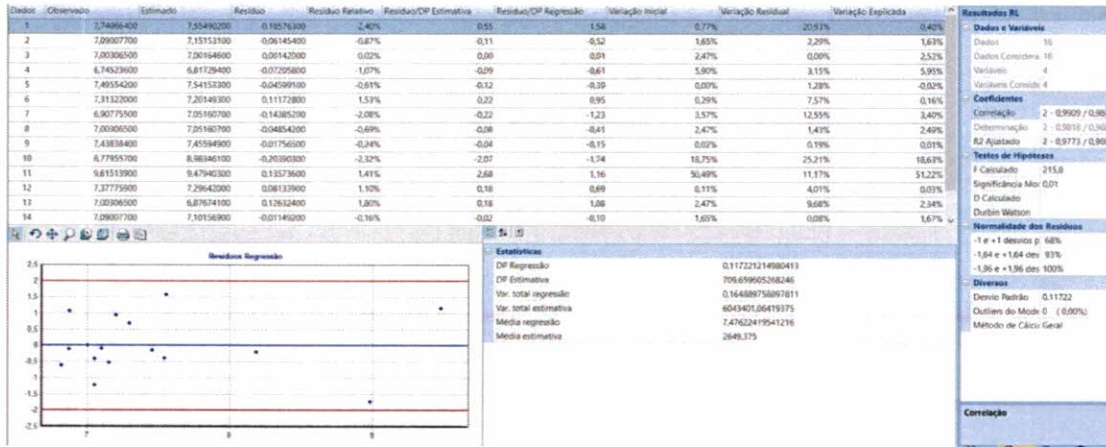
Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



Dados Coletados: 16 dados
 Dados Efetivamente Utilizados: 16 dados
 Variáveis Utilizadas (k): 4 (sendo 3 independente)
 Independentes) Grau II: 4 (3+1) = 16 dados



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
 Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070
 Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
 e-mail: gean_bernardi@hotmail.com



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO

2) Data de referência:

- segunda-feira, 4 de outubro de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9908597 / 0,9841576
Coefficiente de determinação:	0,9818030
Fisher - Snedecor:	215,82
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,896	3	2,965	215,816
Não Explicada	0,165	12	0,014	
Total	9,061	15		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +6,428627658 + 0,004996182326 * \text{Area privativa} - 1,221139993 / \text{Padrão construtivo} + 1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano})$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +610,8716333 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +619,3234407 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor total} = +623,5930949 * e^{(+0,004996182326 * \text{Area privativa})} * e^{(-1,221139993 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+1,058839348 * \ln(\text{Setor urbano}))}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	16,87	0,01
Padrão construtivo	1/x	-5,65	0,01
Setor urbano	ln(x)	9,18	0,01
Valor total	ln(y)	46,25	0,01



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,28	0,80
Setor urbano	0,31	0,89
Valor total	0,91	0,98

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Setor urbano	0,11	0,84
Valor total	-0,39	0,85

Correlações parciais para Setor urbano	Isoladas	Influência
Valor total	0,58	0,94



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

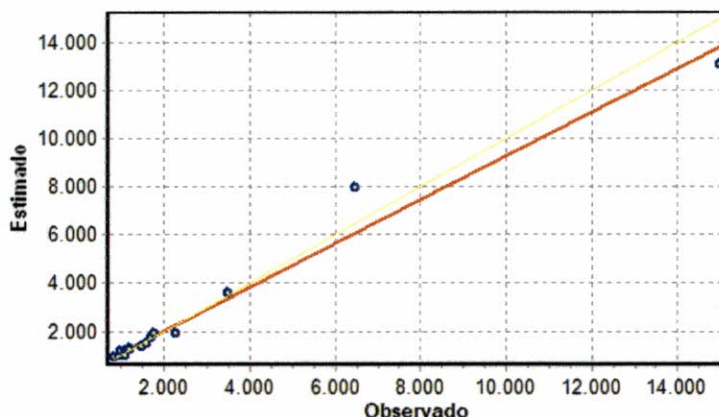
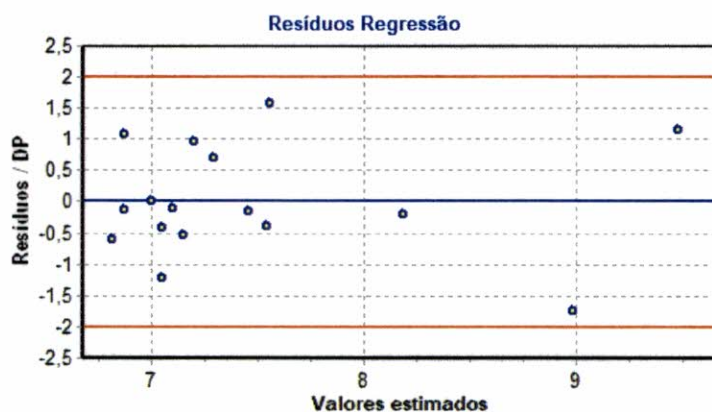


Gráfico de resíduos - Regressão Linear




Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070


Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934
e-mail: gean_bernardi@hotmail.com





ANEXO III

OFERTA DE CASAS: FRANCISCO BELTRÃO-PR = OUTUBRO DE 2021

DADO	1	FOTO
Endereço	Rua Peru, 663, Luther King	
Área Privativa (m ²)	160	
Valor Total (R\$)	2.300	
Setor Urbano	3	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Guisi: 04/10/2021	

DADO	2	FOTO
Endereço	Rua Gerbera, Jardim Floresta, 88	
Área Privativa (m ²)	120	
Valor Total (R\$)	1.200	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Guisi: 04/10/2021	

DADO	3	FOTO
Endereço	Perin, são Cristovão, 66	
Área Privativa (m ²)	90	
Valor Total (R\$)	1.100	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Guisi: 04/10/2021	

DADO	4	FOTO
Endereço	Rua Altamir Bonetti, padre Jurico, 239	
Área Privativa (m ²)	200	
Valor Total (R\$)	850	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	1	
Fonte/Data	Imobiliária Guisi: 04/10/2021	



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



DADO	5	FOTO
Endereço	Rua Minas Gerais, 1090, são cristovão	
Área Privativa (m ²)	198,06	
Valor Total (R\$)	1.800	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Sedeski: 04/10/2021	

DADO	6	FOTO
Endereço	Rua Antonio Luiz Sabadin, miniguaçu, 65	
Área Privativa (m ²)	130	
Valor Total (R\$)	1500	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Sedeski: 04/10/2021	

DADO	7	FOTO
Endereço	Rua Uruguai, vila nova, 716	
Área Privativa (m ²)	100	
Valor Total (R\$)	220.000	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Sedeski: 04/10/2021	

DADO	8	FOTO
Endereço	Rua são sebastião, 208, Cristo Rei	
Área Privativa (m ²)	100	
Valor Total (R\$)	1.100	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Imobiliária Casaril: 04/10/2021	

DADO	9	FOTO
Endereço	Rua Urubici, 258, Centro	
Área Privativa (m ²)	95	
Valor Total (R\$)	1.700	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	3	
Fonte/Data	Imobiliária Casaril: 04/10/2021	



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



DADO	10	FOTO
Endereço	Rua mason, 136, industrial	
Área Privativa (m ²)	360	
Valor Total (R\$)	6.500	
Setor Urbano	3	
Padrão Construtivo	3	
Fonte/Data	Imobiliária Casaril: 04/10/2021	

DADO	11	FOTO
Endereço	Rua Octaviano dos santos,1200	
Área Privativa (m ²)	500	
Valor Total (R\$)	14.990	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	3	
Fonte/Data	Imobiliária Imóbel: 06/05/2021	

DADO	12	FOTO
Endereço	Bairro Tiradentes, 425, Cristo Rei	
Área Privativa (m ²)	149	
Valor Total (R\$)	1600	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Mgf imóveis: 05/10/2021	

DADO	13	FOTO
Endereço	Rua Professor Canizio, Cristo Rei	
Área Privativa (m ²)	65	
Valor Total (R\$)	1.100	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Mgf imóveis: 05/10/2021	

DADO	14	FOTO
Endereço	Emilio Fedrego, 56, Cristo Rei	
Área Privativa (m ²)	110	
Valor Total (R\$)	1.200	
Setor Urbano	2	
Padrão Construtivo	2	
Fonte/Data	Mgf imóveis: 05/10/2021	





Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

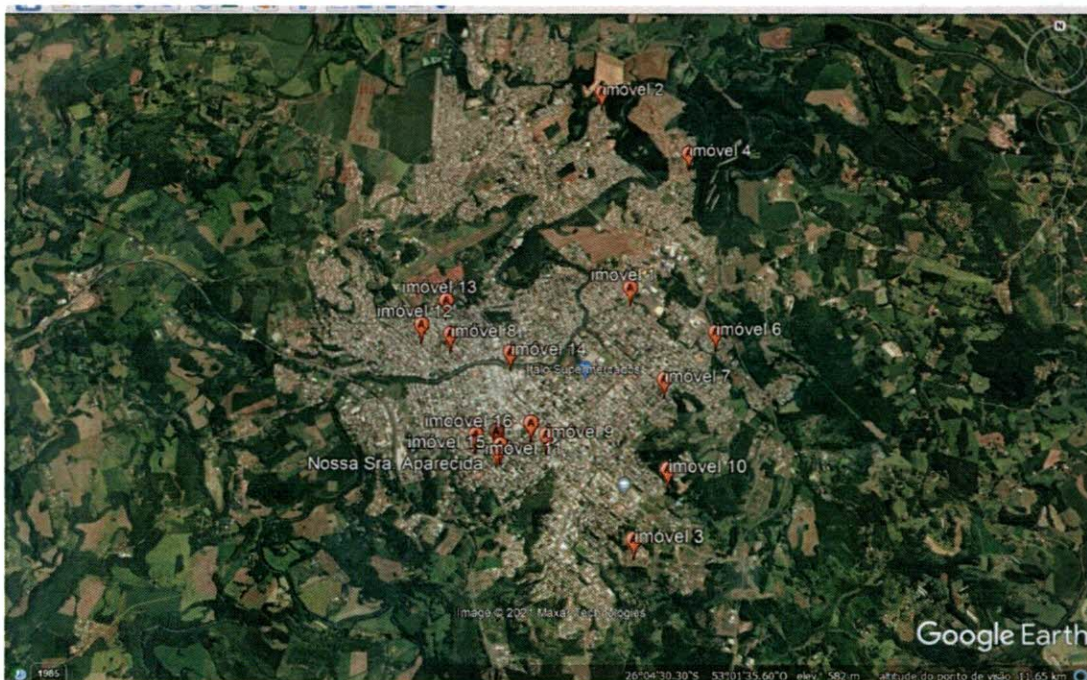
Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail. gean_bernardi@hotmail.com



DADO	15	FOTO
Endereço	Nossa Senhora Aparecida	
Área Privativa (m ²)	100	
Valor Total (R\$)	950	
Setor Urbano	1	
Padrão Construtivo	3	
Fonte/Data	Mgf imóveis: 05/10/2021	

DADO	16	FOTO
Endereço	Nossa Senhora Aparecida	
Área Privativa (m ²)	200	
Valor Total (R\$)	3.500	
Setor Urbano	3	
Padrão Construtivo	3	
Fonte/Data	Mgf imóveis: 05/10/2021	



Rua Goais, nº 1.026, Nossa Senhora Aparecida,
Francisco Beltrão, Paraná, CEP: 85.601-070

Fone WhatsApp: 046 9.9123 3934

e-mail: gean_bernardi@hotmail.com