



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



PROCESSO Nº 96/2022

**MODALIDADE**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**13/2022**

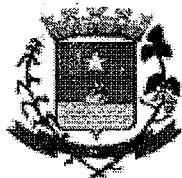
**REFERENTE**

Locação de imóvel composto pelo andar térreo e primeiro pavimento e mais quatro vagas de garagem, com 751,36m<sup>2</sup> de área, localizado na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 382, para instalação da sede da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, pelo período de 12 (doze) meses.

**PRAZO: 12 (DOZE) MESES.**

**EMISSÃO**

**08 DE FEVEREIRO DE 2022**



006072

MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO  
Estado do Paraná

**TERMO DE REFERÊNCIA SMEC 04/2022**  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SMEC

**1 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

1.1 O objeto do presente termo é a locação de imóvel não residencial, através de Dispensa de licitação, para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação – SMEC, de acordo com as especificações abaixo:

CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES. CPF: 761.648.709-25

**2 – JUSTIFICATIVA:**

2.1 A locação pretendida para instalação da Secretaria Municipal de Educação de Francisco Beltrão se justifica pela falta de espaço para acomodações de ambiente de trabalho do setor administrativo e pedagógico na sede da Prefeitura Municipal.

2.2 Considerando que o futuro contrato de locação visa o funcionamento de uma boa gestão por meio da ocupação de um local adequado para a realização de reuniões, eventos educacionais, acomodação de materiais didático-pedagógicos, otimização de atividades técnico-administrativas e técnico-pedagógicas, que são desenvolvidas no âmbito da educação municipal. Ainda, o espaço pretendido possui vagas de garagem cobertas privativas, a serem destinadas aos veículos oficiais desta secretaria.

2.3 Considerando a pesquisa mercadológica realizada pela Secretaria de Educação dentre os imóveis disponíveis para locação, com uma estimativa de valor médio de mercado, localização com facilidade de acesso a toda população e ainda atendendo as condições e necessidades do espaço para instalação do objeto pretendido.

2.4 Considerando que a contratação enquadra-se no artigo 24, da Lei n.º 8.666/93, conforme segue:

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

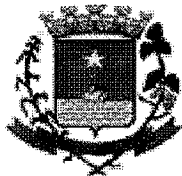
*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

**3 – DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação – SMEC, localizado na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, Centro, Francisco Beltrão, PR.	MÊS	12	9.000,00	108.000,00

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





**MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**  
*Estado do Paraná*

#### **4 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:**

4.1 O prazo de vigência da locação é de 12 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, prorrogáveis nos termos da lei.

#### **5 - DO VALOR CONTRATADO**

5.1 O valor estimado para esta locação é de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação com anuência dos locadores na proposta em anexo.

5.2 Havendo prorrogação de prazo, o valor do aluguel poderá ser reajustado após decorrido 12 (doze) meses, pelo índice IGPM ou IPCA sendo que a correção será realizada através do índice que melhor atender a administração pública.

5.3 O LOCATÁRIO efetuará o pagamento do aluguel até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de referência, mediante depósito, crédito ou transferência do montante ajustado.

5.4 O LOCATÁRIO obrigará-se a pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período da vigência da locação.

5.5 Será responsabilidade do LOCADOR o pagamento do IPTU do imóvel.

#### **6 - OBRIGAÇÕES**

##### **DO LOCADOR:**

- O locador deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;
- Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

##### **DO LOCATÁRIO:**

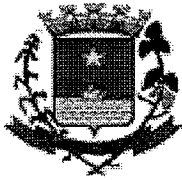
- O LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades dos seus serviços, desde que não lhe afete as características;

- 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" a ser feito, quando da devolução do imóvel, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

✕ Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba;

- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;





## MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

### Estado do Paraná

- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 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;
- Proporcionar todas as facilidades para que a Contratada possa desempenhar seu serviço dentro das normas deste Termo de Referência;
- Pagar as despesas com telefone, consumo de energia elétrica e água, que serão incorporadas à fatura mensal do município;

### 7 – DA RESCISÃO

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

7.2 Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

7.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

### 8 – RECURSOS PARA CONTRATAÇÃO

8.1 Os recursos financeiros para suportar a eficácia do presente objeto, serão atendidos por verbas oriundas da receita da Secretaria de Educação.

### 9 – FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

9.1 A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato, será efetuado pelo servidor Edyo Leandro Santi, da Secretaria Municipal de Educação, cujo CPF nº 384.242.749-20. Telefone (46) 35202140 a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo.

9.2 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.

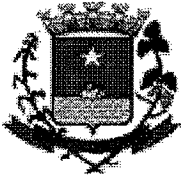
### 10 – DADOS DA SOLICITAÇÃO

- Data de envio do termo 26/02/2022
- Secretaria Municipal de Educação
- Nome do elaborador deste Termo de Referência: Suzane Vollmerhausen
- Telefone para Contato: (46) 35202146

### 11 – AUTORIZAÇÃO







**MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**  
*Estado do Paraná*

Maria Ivonete da Silva  
Secretário Municipal de Educação

Antonio Carlos Bonetti  
Sec. Mun. de Administração

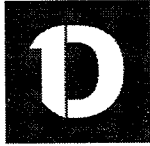
Cleber Fontana  
Prefeito Municipal

## 12 - ANEXOS

### 12.1 Documentos para subsidiar o procedimento licitatório.

- Avaliações;
- Certidões;
- Matrícula;
- Documentos pessoais do locador.





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 16F9-AF15-3719-5543

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

- ✓ MARIA IVONETE DA SILVA (CPF 839.XXX.XXX-15) em 26/01/2022 21:00:41 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ANTONIO CARLOS BONETTI (CPF 340.XXX.XXX-49) em 27/01/2022 09:09:29 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ CLEBER FONTANA (CPF 020.XXX.XXX-21) em 27/01/2022 10:04:59 (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/16F9-AF15-3719-5543>



# Município de Francisco Beltrão

## Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Viação e Obras

### ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

**Nº 197/2019**

Emitido em: 11/06/2019	Validade: 10/06/2021
Requerente: CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES	CNPJ/CPF: 761.648.709-25
Nome da obra: CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES	Área: 1147,7400 m <sup>2</sup>
Finalidade: RESIDÊNCIA / COMÉRCIO	Pavimento(s): 4
Espécie: ALVENARIA	Edificação nº: 1
Tipo da construção: COMERCIAL E RESIDENCIAL	

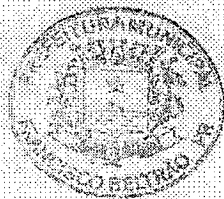
Indicação Fiscal: 01.07.000.00278.000018.000	Controle: 51110
Endereço: R OCTAVIANO T DOS SANTOS, 382, CENTRO, CEP: 85601030	
Esquinas:	
	Quadra: 278      Lote: 18

Processo nº: 5349/2019

Projeto: JOSE ALMIR DO NASCIMENTO	CAU / CREA: 29013DPR
Execução: JOSE ALMIR DO NASCIMENTO	CAU / CREA: 29013DPR

Observações:

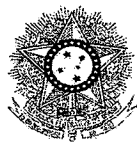
Francisco Beltrão, 11 de Junho de 2019.



José Claudimar Borges  
Secretário Municipal de  
Viação e Obras

DEPARTAMENTO DE PESQUISA  
E PLANEJAMENTO URBANO

DALCY SALVATTI  
ARQUITETO E URBANISTA  
DIRETOR



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES  
CPF: 761.648.709-25  
Certidão nº: 2770374/2022  
Expedição: 24/01/2022, às 08:50:25  
Validade: 22/07/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **761.648.709-25**, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

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

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente.

#### INFORMAÇÃO IMPORTANTE

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





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

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

Nome: **CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES**  
CPF: **761.648.709-25**

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

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

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

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

Emitida às 11:17:38 do dia 09/11/2021 <hora e data de Brasília>.

Válida até 08/05/2022.

Código de controle da certidão: **2D30.81EF.2392.7BA5**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





ESTADO DO PARANÁ  
POLÍCIA MILITAR DO PARANÁ  
CORPO DE BOMBEIROS  
10GB - SPCIP FRANCISCO BELTRAO



06080

**CERTIFICADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - CVCB**  
**3.1.01.21.0001486283-24**

A Seção de Prevenção Contra Incêndio e a Desastres do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Paraná vistoriou a edificação/estabelecimento/evento/área de risco abaixo qualificada, e a certifica por estar em conformidade com a legislação de prevenção contra incêndio e a desastres em vigor:

<b>CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES</b>	
Nome Fantasia: CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES CPF/CNPJ: 761.648.709-25 Código da Atividade Econômica (CNAE): 6810/2-02 - ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS Logradouro: RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS Número: 382 Bairro: CEN FRANCISCO BELTRAO Município: FRANCISCO BELTRAO-PR	
<b>PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES</b>	
Área Total: 1.147,74 m <sup>2</sup>	Altura Total: 6,00 m
Área Vistoriada: 1.147,74 m <sup>2</sup>	Altura Área Vistoriada: 6,00 m
Ocupação: C-2 - COMÉRCIO COM MÉDIA E ALTA CARGA DE INCÊNDIO (ACIMA 300MJ/M <sup>2</sup> ) Capacidade de Público: Uso de GLP: CONFORME CENTRAL DE GLP PREVISTA EM PROJETO APROVADO Medidas de prevenção e combate a incêndios e a desastres: EXTINTORES DE INCÊNDIO SAÍDAS DE EMERGÊNCIA SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA Projeto Técnico NIB:	
<b>OBSERVAÇÕES</b>	
Esta certificação perde a validade, a qualquer tempo, caso ocorram alterações que impliquem em inconformidade com a legislação de prevenção e combate a incêndio e a desastres em vigor. O Corpo de Bombeiros Militar poderá fiscalizar a edificação/estabelecimento/área de risco/evento a qualquer tempo.	

FRANCISCO BELTRAO, PR, 13 DE DEZEMBRO DE 2021

SOLDADO DEIVID BORTOLOZZO  
Vistoriador

1º TENENTE DEBORA FERNANDA KOLOSSOSKEI  
Chefe da SPCID



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema PrevFogo.  
A assinatura fica dispensada nos termos da NPT 001 Parte 01.  
A autenticidade deve ser confirmada no endereço [www.prevfogo.pr.gov.br](http://www.prevfogo.pr.gov.br) através do link "Verificar Autenticidade Documentos."





ESTADO DO PARANÁ  
POLÍCIA MILITAR DO PARANÁ  
CORPO DE BOMBEIROS  
10GB - SPCIP FRANCISCO BELTRAO



006011

**CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO DO CORPO DE BOMBEIROS - CLCB**  
**3.1.01.21.0001486283-24**

A Seção de Prevenção Contra Incêndio e a Desastres do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Paraná licencia a edificação/estabelecimento/evento/área de risco abaixo qualificada, por estar em conformidade com a legislação de prevenção contra incêndio e a desastres em vigor:

<b>CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES</b>	
Nome Fantasia: CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES CPF/CNPJ: 761.648.709-25 Código da Atividade Econômica (CNAE): 6810/2-02 - ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS Logradouro: RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS Número: 382 Bairro: CEN FRANCISCO BELTRAO Município: FRANCISCO BELTRAO-PR	
<b>PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES</b>	
Área Total: 1.147,74 m <sup>2</sup>	Altura Total: 6,00 m
Área Vistoriada: 1.147,74 m <sup>2</sup>	Altura Área Vistoriada: 6,00 m
Ocupação: C-2 - COMÉRCIO COM MÉDIA E ALTA CARGA DE INCÊNDIO (ACIMA 300MJ/M <sup>2</sup> )	
Capacidade de Público:	
Uso de GLP: CONFORME CENTRAL DE GLP PREVISTA EM PROJETO APROVADO	
Medidas de prevenção e combate a incêndios e a desastres: EXTINTORES DE INCÊNDIO SAÍDAS DE EMERGÊNCIA SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	
Projeto Técnico NIB:	
<b>OBSERVAÇÕES</b>	
Esta licença perde a validade, a qualquer tempo, caso ocorram alterações que impliquem em inconformidade com a legislação de prevenção e combate a incêndio e a desastres em vigor. O Corpo de Bombeiros Militar poderá fiscalizar a edificação/estabelecimento/área de risco/evento a qualquer tempo.	

**LICENÇA VÁLIDA ATÉ: 13 de Dezembro de 2022**



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema PrevFogo.  
A autenticidade deve ser confirmada no endereço [www.prcvfogo.pr.gov.br](http://www.prcvfogo.pr.gov.br) através do link "Verificar Autenticidade Documentos."

Assinado por 3 pessoas: MARIA VONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





Copel Distribuição S.A.  
José Izidoro Biazotto, 158 bl.C. Mossungá - Curitiba PR - CEP 81200-240  
CNPJ: 04.368.898/0001-06 - IE 90.233.073-99 - IM 423.992-4



www.copel.com  
0800 51 00 116

**CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES**  
AV ANTONIO DE PAIVA CANTELMO, 912 - CONDOMINIO RC 02  
171209  
INDUSTRIAL - FRANCISCO BELTRAO - PR - CEP: 85601-270  
  
83240 01 002 171209  
CPF 761.648.709-25

Mês de referência

Dezembro/2021

Vencimento

12/01/2022

Unidade Consumidora

83144749

VALOR A PAGAR

R\$ 618,22

FAT-01-20212380094522-2

Responsabilidade da Manutenção de Ilumina Pública: Município 4635202122

**ALERTA: ECONOMIZE ENERGIA. BRASIL EM BANDEIRA DE ESCASSEZ HÍDRICA**

## Informações Técnicas

Nº Medidor: MD 0291541684 - TRIFASICO

Reside/Residencial	Leitura Anterior	Leitura Atual	Medido	Constante de Multiplicação	Total Faturado	Consumo Médio Diário	Data de Emissão	Próxima Leitura Prevista
	19/11/2021 19364	18/12/2021 20471	29 dias 537 kWh	1	537 kWh	18,51 kWh	21/12/2021	19/01/2022

## Histórico de Consumo e Pagamento

Mês	kWh	Dt.Pgto.	Valor
11/2021	421	23/11/2021	492,96
10/2021	321	25/10/2021	371,08
09/2021	289	21/09/2021	327,54
08/2021	272	20/08/2021	295,43
07/2021	250	22/07/2021	266,05
06/2021	243	22/06/2021	233,71
05/2021	214	24/05/2021	202,85
04/2021	317	26/04/2021	276,71
03/2021	445	26/03/2021	385,36
02/2021	336	22/02/2021	294,56
01/2021	504	21/01/2021	448,21
12/2020	415	21/12/2020	378,25

## Valores Faturados

## NOTA FISCAL/CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA Nº 229.750.394 - SÉRIE B

Emitida em 21/12/2021

Produto Descrição	Un.	Consumo	Valor Unitário	Valor Total	Base Cál.	Aliq. ICMS
ENERGIA ELETRICA CONSUMO	kWh	537	0,861080	462,40	462,40	29,9%
ENERGIA CONS B ESCASSEZ HID	kWh			117,50	117,50	29,9%
CONT ILUMIN PUBLICA MUNICIPIO				38,32		

## Informações Suplementares

Tarifas
ENERGIA ELET CONSUMO 0,558810

Tensão Contratada: 127/220 volts  
Limite Adequado Tensão: 117 a 139/202 a 231 volts

## Reaviso de Vencimento

Base de Cálculo do ICMS	Valor ICMS	Valor Total da Nota Fiscal
579,90	168,16	618,22
Reservado ao Fisco		
ADB3.009E.3490.650B.5C4D.B906.2BE1.B45A		

L 20554/21, alíquota ICMS composta por 27% ICMS e 2% Fundo de Combate à Pobreza. Programa de Redução Voluntária do Consumo. Sua média mensal em 2020 foi 381 kWh. A redução de set a dez foi de 0 kWh, correspondente à 0,00 da sua média. Para ter direito ao bônus, a redução deve ser igual ou superior à 10%. INCLUSO NA FATURA PIS R\$6,31 E COFINS R\$29,11 CONFORME RES. ANEEL 130/2005. A qualquer tempo pode ser solicitado o cancelamento de valores não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e doações. Períodos Band-Tarif.: Escas:Hidr:20/11-18/12

Autenticação Mecânica

Unidade Consumidora 83144749  
Mês 12/2021

Vencimento 12/01/2022  
Valor a Pagar 618,22



83630000006 1 18220111000 0 00101020212 3 38009452202 2

NÃO RECEBER - FATURA ARRECADADA

Informe o código 16F9-AF15-3719-5543

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FORTES  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543



## CONTRATO DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA

Pelo presente instrumento particular, nesta e na melhor forma de direito, de um lado, doravante simplesmente denominado **PRIMEIROS PERMUTANTES: Fábio Antônio dos Santos Moschen**, brasileiro, casado com Ana Paula Sandrin Mochen, programador, Inscrito no CPF/MF sob o nº 040.548.889-09 e portador do RG nº 8.685.385-0 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 382, Bairro Alvorada em Francisco Beltrão – PR e sua cónjuge **Ana Paula Sandrin Mochen**, brasileira, casada, estudante, inscrita no CPF/MF sob o nº 066.133.929-79 e portadora do RG nº 9.819.944-6 SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 382, Bairro Alvorada em Francisco Beltrão – PR; e, de outro lado, doravante simplesmente denominado **SEGUNDO PERMUTANTE, Clodoaldo Zanrosso Antunes**, brasileiro, casado, programador de computador, inscrito no CPF/MF sob nº 761.648.709-25 e portador do RG nº 4.945.368-0 SSP/PR, residente e domiciliado à Avenida Antônio de Paiva Cantelmo, nº 912, Centro, CEP 85.601-270, em Francisco Beltrão-PR, tem entre si, justo e acertado, de pleno, comum e expresse acordo, o presente contrato, mediante às cláusulas e condições que mutuamente outorgam e aceitam entre si, a saber:

**Cláusula 1ª** – Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** são senhores legítimos e possuidores de um terreno registrado junto ao Registro de Imóveis do Primeiro Ofício de Francisco Beltrão, sob a matrícula 12.049, com as seguintes medidas e confrontações: Lote urbano sob nº 18 (dezoito) da Quadra 278 (duzentos e setenta e oito) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1ª Secção – 3ª parte – Colônia Missões, situado nesta cidade e comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo área superficial de trezentos e setenta e quatro metros quadrados (374,0 m<sup>2</sup>), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações – Ao Noroeste: - por uma linha seca, medindo 22,00 metros, confronta com o lote nº 17 da mesma quadra. – Ao Nordeste: - Por uma linha seca medindo 17,00 metros, confronta com o lote nº 20 da mesma quadra. – Ao Sudeste: - Por uma linha seca, medindo 22,00 metros, confronta com o lote nº 19 da mesma quadra. – Ao Sudoeste: - Por uma linha Seca, medindo 22,00 metros, confronta com a Rua Octaviano Teixeira dos Santos – O Presente imóvel é originário do Registro nº 10.280, as fls. 248 do livro 3-H deste ofício, feito em data de 28 de fevereiro de 1.974. Insta salientar que o imóvel possui casa mista a qual posteriormente será derrubada para edificação.

**Cláusula 2ª** - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **PRIMEIROS PERMUTANTES** tem ajustado permutar o imóvel de sua propriedade, descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, e o mesmo, desde já, cede e transfere toda a posse neste ato, sendo que o domínio será outorgado através de Escritura Pública definitiva, declarando o **SEGUNDO PERMUTANTE** que aceita a presente permuta e oferece em pagamento aos **PRIMEIROS PERMUTANTES** o imóvel constituído de dois apartamentos a serem construídos sobre o terreno permutado, conforme planta em anexo, mais 02 (duas) vagas de garagem por apartamento a serem determinadas em conjunto entre as partes.

§ 1º - As partes contratantes declaram, expressamente, que a presente permuta é realizada pura e simplesmente, sem reposição de quaisquer importâncias em dinheiro ou outros valores, "tanto por tanto"

§ 2º - Fará parte integrante do presente contrato cópia heliográfica do Pavimento Tipo do Projeto Arquitetônico, o qual será assinado pelas partes. Caso ocorra alteração pelos órgãos competentes, o **SEGUNTO PERMUTANTE** se compromete, neste ato, a submetê-las à apreciação dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**.

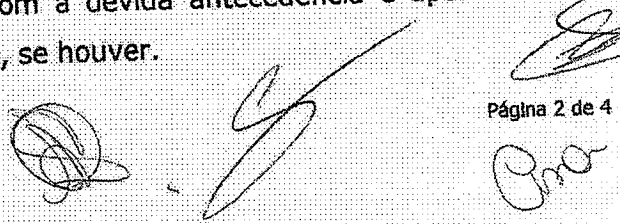
§ 3º - As unidades a serem entregues aos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, pelo **SEGUNDO PERMUTANTE** serão no último andar da construção e serão entregues já com a fiação, portas (inclusive de vidro na sacada), tomadas, soquetes, torneiras, banquetas da pia da churrasqueira em mármore, encanamento, pintura, forro em gesso liso e pisos laminados, exceto na parte molhada do imóvel, a qual será entregue com piso e paredes em porcelanato, ficando a cargo dos **PRIMEIROS PERMUTANTES** somente o acabamento em banheiros e lavabos, inclusive com a colocação dos aparelhos e mão de obra.

§ 4º - Fica ainda estabelecido o compromisso do **SEGUNDO PERMUTANTE** em proceder à instalação de vidros, que permitam abertura, em toda a extensão das duas sacadas dos imóveis entregues aos **PRIMEIROS PERMUTANTES**;

§ 5º - Fica ainda estabelecido que a garagem dos imóveis a serem entregues aos **PRIMEIROS PERMUTANTES** deverá conter no mínimo piso em cimento queimado, bem como portão eletrônico e interfone;

§ 6º - Os apartamentos entregues aos **PRIMEIROS PERMUTANTES** devem ser equipados com encanamento e instalações necessárias para a futura colocação de banheira nas suítes;

§ 7º - Firmam as partes contratantes, neste ato, o Memorial descritivo, documento anexo, parte integrante do presente contrato, o qual o **SEGUNDO PERMUTANTE** facultará aos **PRIMEIROS PERMUTANTES** alterações apenas quanto aos materiais consignados no aludido Memorial, sempre com a devida antecedência e após o devido ajuste de preços sobre a alteração pretendida, se houver.



Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



**Cláusula 3ª** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** construirá, sobre a área ora permutadas, uma construção de 02 (dois) andares, além de térreo e subterrâneo, com seus recursos próprios.

**Cláusula 4ª** - O prazo para a construção e a entrega do empreendimento, em condições de habitabilidade, será de (04) quatro anos, a contar da data de 01 de julho de 2.019.

**§1º** - Caso a obra seja concluída antes do período de quatro anos, estando habitável nos termos aqui estabelecidos, haverá a entrega imediata do empreendimento para posse dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**.

**§2º** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** providenciará, imediatamente, a aprovação dos projetos, junto aos órgãos competentes, registrando o Memorial de Incorporação e os Projetos no Cartório de Registro de Imóveis.

**Cláusula 5ª** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** transmitirá a posse da unidade consignada na Cláusula Segunda, somente após a conclusão do empreendimento, ou seja, após o Habite-se, entregando a documentação do imóvel apta a permitir o registro pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES** de sua unidade.

**Cláusula 6ª** - Correrá por conta única e exclusiva do **SEGUNDO PERMUTANTE**, todas as despesas com a Escritura, assim como todos os impostos ou taxas que recaem ou venham a recair sobre a área ora permutada a partir desta data, e por conta única e exclusiva dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, todas as despesas com o registro e escrituras da unidade construída recebida em permuta.

**Parágrafo único** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** providenciará a formalização do condomínio edilício, assim que esta for possível.

**Cláusula 7ª** - Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** facultam ao **SEGUNDO PERMUTANTE** transferir parcialmente o presente contrato, permanecendo, porém, responsável como parte contratante até o final do mesmo.

**Cláusula 8ª** - O valor do presente negócio é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

**§1º** - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, e a parte que der causa ou inadimplir ao presente, ficará sujeita as seguintes sanções:

1. Multa estabelecida e aceita neste ato de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato;

2. Juros de mora mensais no importe de 1% (um por cento) sobre o valor do negócio, até o adimplemento;

3. Perdas e danos;

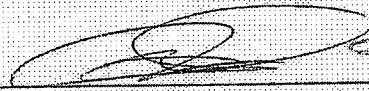

§2º – Considerar-se-á inadimplência o descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato.

**Cláusula 9ª** – Fica eleito, de comum e recíproco acordo, o Foro desta cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, com renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, a fim de dirimirem-se quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

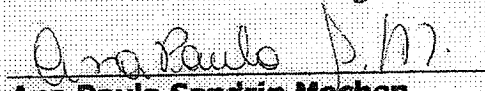
**Cláusula 10ª** – As partes contratantes declaram aceitar o presente contrato nos seus expressos termos em que foi regido, obrigando seus herdeiros e sucessores.

E para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual forma e teor, diante de 02 (duas) testemunhas, rubricando as vias anteriores.



Francisco Beltrão, 21 de março de 2.019

**Fábio Antônio dos Santos**  
**PRIMEIRO PERMUTANTE**



**Ana Paula Sandrin Mochen**  
**PRIMEIRA PERMUTANTE**

**Clodoaldo Zanrosso Antunes**  
**SEGUNDO PERMUTANTE**



**TESTEMUNHAS:**

CPF nº:

CPF nº:

Vitória de Dourados



NRPKC.ZN20Q.qzVXf-kh25C.vpTGw  
Consultar foto em <http://www.funfepem.com.br>

Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: **FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN, ANA PAULA SANDRIN MOSCHEN, CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES e ANDREA CRISTINA SGANDERLA**. Dou fé. Em test.º da Verdade. Emolumentos: R\$ 44,56 + Selo ELABORADO em 03 de junho de 2019



R. Octaviano Tatkella dos Santos, 934 Centro - Francisco Beltrão/PR - 83601-030  
46 2601 0321 | 2601 0322 • www.TABELIONATO.NOTUBR

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





**FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE MEDIÇÃO AGRUPADA - FSMA**  
**Entrada de Serviço de Edificação de Uso Coletivo/Agrupamento até 200 A**

À Companhia Paranaense de Energia - COPEL  
 Agência de atendimento da cidade de Francisco Beltrão

Prezados Senhores:

Solicitamos a análise e posterior aprovação da solicitação de ligação da entrada de serviço para edificação de uso coletivo e/ou agrupamento de medições, de acordo com a NTC 901100, conforme características abaixo.

**Nova Entrada de Serviço**                       **Alteração de Entrada de Serviço existente**  
 **Reapresentação de solicitação**                      **Protocolo anterior:**

**1 - Identificação da Edificação:**

Nome: Clodoaldo Zanrosso Antunes                      F  J   
 Endereço: Rua Octaviano Teixeira dos Santos  
 N° Predial: 382 Quadra: 278 Lote: 18 Bairro: centro  
 Cidade: Francisco Beltrão Atividade: Comercial/Residencial

**2 - Identificação do Projetista:**

Nome: José Almir do Nascimento                      N° Crea: PR 29013/D  
 Empresa: \_\_\_\_\_  
 Endereço: Rua Padre Manoel da Nobrega  
 Cidade: Francisco Beltrão CEP: 85602030  
 Telefone: 46 3524-1033 Celular: 46 99917-0007 Fax: \_\_\_\_\_  
 E-mail: henriquebdemello@hotmail.com

**3 - Dados da entrada de serviço:**

**3.1 Informações gerais:**

Data prevista para ligação:   
 N° da UC existente:

**3.2 Dimensionamento:**

Categoria de atendimento:                       Disjuntor Geral:   
 Carga instalada:  kW                      Demanda calculada:  kVA  
 Tipo do ramal de ligação:  Aéreo                       Subterrâneo  
 Localização do Disjuntor:  Caixa GN                       Módulo de barramento do Centro de Medição  
 Especificações do barramento Comprimento:  De acordo com os itens 3 e 4 da NTC 910100  
 Seção transversal:

**4 - Documentos anexados a este Formulário:**

ART ou TRT de projeto                       Relação de medições da edificação  
 DCA (para Ucs com disjuntor igual ou acima de 100 A)                       Cópia do RG e CPF do responsável pela UC  
 Croquis de situação                       Cópia do CNPJ

\* Anexar demais documentos necessários para a efetivação do Pedido de Ligação, conforme item 8 da NTC 901100.

Francisco Beltrão, 15 / 07 / 2021  
 (Local / Data)

José Almir do Nascimento  
 Eng. Civil  
 CREA PR 29013/D  
 (Assinatura Projetista)

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



**Relação de medições da Edificação**

Unidade	Sala / Apto / Cond	Atividade	Disjuntor	n° de fases	Fases	Carga Instalada	UC alterada
1	AP201	RESIDENCIAL	50A	2	AB	15,35 KW	
2	AP202	RESIDENCIAL	50A	2	CA	15,35 KW	
3	SALA 101	COMERCIAL	50A	3	ABC	16,08 KW	
4	SALA 201	COMERCIAL	50A	3	ABC	14,02 KW	
5	SALA 01	COMERCIAL	50A	3	ABC	10,32 KW	
6	SALA 02	COMERCIAL	50A	3	ABC	9,83 KW	
7	CONDOMÍNIO	CONDOMÍNIO	50A	3	ABC	5,3 KW	
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA; ANTONIO CARLOS BONETTI e GLEBER FONTANA  
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO  
Arcelino Leal Santos - Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

MATRICULA

=12.049=

FOLHA

=1=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 12.049 - Prot 24927

Data: - 08 de maio de 1.986.-

IMÓVEL: - CONSTA do Lote urbano sob nº 18 (dezoito) da Quadra nº 278 (duzentos e setenta e oito) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1ª Secção - 3ª Parte - Colônia Missões, situado - nesta cidade e Comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscriçãõ, Estado do Paraná, contendo a área superficial de TREZENTOS E SETENTA E QUATRO METROS QUADRADOS (374,0 m2.), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: - Ao N OROESTE:- Por uma linha sêca, medindo 22,00 metros, confronta com o lote nº 17 da mesma quadra.- Ao NORDESTE:- Por uma linha sêca, medindo 17,00 metros, confronta com o lote nº 20 da mesma quadra.- Ao SUDESTE:- Por uma linha sêca, medindo - 22,00 metros, confronta com o lote nº 19 da mesma quadra.- Ao SUDOESTE:- Por uma linha sêca, medindo 17,00 metros, confronta com a Rua Otaviano Teixeira dos Santos.- O presente imóvel é originário do Registro nº 10.280, às fls. 248 do Livro 3-H deste Ofício, feito em data de 28 de fevereiro de 1.974.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 08 de maio de 1.986.- (Distr nº 1820/86).- *Arcelino Leal Santos*

Proprietários: - EUGENIO FEITEN e sua mulher D<sup>a</sup> NELCINDA WILMS FEITEN, brasileiros, casados, ele do comercio, portador da C.I. nº 1.351.124-PR., ela do lar, residentes e domiciliados em Ibirubá-RS., inscritos no CPF sob nº 037.210.519/04. residentes e domiciliados em Ibirubá-Rs., inscritos no CPF - sob nº 037.210.519/04.- O referido é verdade e dou fé.- *Arcelino Leal Santos*

R - I - M - 12.049 - Prot 24927 - 08/MAIO/1986.- Transferência Integral. - Por Escritura Publica de Compra e Venda lavrada - nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade e Comarca no Livro nº 84, às Fls. 029, em data de 08 de maio de 1.986, o imóvel\* urbano constante desta Matrícula, foi adquirido integralmente pelo outorgado comprador, senhor ANTONIO LAMEIRA, brasileiro, casado com Geni Moschen Lameira, mecânico, portador da C. I. nº 2.111.575-PR., e do CPF nº 368.760.039/49, residente e domiciliado nesta cidade, por compra feita de Eugenio Feiten e sua mulher Nelcinda Wilms Feiten, acima qualificados, no ato (continua no verso)

SERVICO REGISTRAL - 1º OFICIO  
ELIANDY PRIGOL KANOFF  
AGENTE DELEGADA INTERINA  
PORT. 41/2019  
Comarca de Francisco Beltrão - PR

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF-15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF-15-3719-5543

D

MATRÍCULA

=12.049=

POLHA

=1=

VERSO

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Primeiro Oficial

Arcelino Leal Santos *[Assinatura]* Oficial

(continuação do anverso)

no ato representado por seu procurador, senhor Teobaldo Sonntag, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta cidade, portador da C.I. nº 329652-PR., pelo preço de Cz\$-15.000,00 (quinze mil cruzados), não havendo condições.- Pura e simples.- Cujo imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em cz\$- 26.000,00 (vinte e seis mil cruzados), Apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI).- O Referido é verdade e doufe.- Francisco Beltrão, 08 de maio de 1.986.- (Custas:- Prot- Cz\$- 13,57 + Regº- cz\$- 339,40 + F.Penit- Cz\$- 67,88 + CPC- cz\$- 16,97 + Assoc- Cz\$- 2m03 = Total- Cz\$- 439,86).- *[Assinatura]*

R-2-M- 12.049 - Prot 36570 - 16/SETEMBRO/1991.- Transferência

Integral:- por Escritura Publica de Compra e venda lavrada nas Notas do Tabelionato do Distrito e Muni,digo, Distrito de Sede Progresso, Municipio de Verê, Comarca de Pato Branco PR., no Livro nº 13, às Fls. 090, em data de 19 de agosto de 1.991, o imóvel urbano constante desta matricula, foi adquirido integralmente pelo outorgado comprador, senhor FABIO ANTONIO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, manocer impúbere, com 07 anos de idade, nascido aos 16/12/1983, filho de Adelina Cordeiro dos Santos, no ato representado por sua mãe, qualificada na Escritura, residente e domiciliado nesta cidade, por compra feita de Antonio Lameira e sua mulher Geni Moschen Lameira, brasileiros, casados, ele mecânico, portador da C.I. Nª 2.111.575-PR., ela do lar, inscritos no CPF/mF nº 368.760.039/49, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), não havendo condições.- Pura e simples.- Apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI).- Outras condições constam do Registro de USUFRUTO no R-3 desta Matrícula.- O Referido é verdade e doufe.- Francisco Beltrão, 16 de setembro de 1.991 - (Distr Nª 1275/91).- *[Assinatura]*

R-3-M- 12.049 - Prot 36570 - 16/SETEMBRO/1991.- Registro de

USUFRUTO:- por Escritura publica, lavrada nas Notas do Tabelionato do Distrito de Sede Progresso, Municipio de Verê, Comarca de Pato Branco-PR., no Livro nº 13, às Fls. 90, em data (CONTINUA NA FL. 2)



ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO  
Arcelino Leal Santos - Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Primeiro Ofício

MATRÍCULA

=12.049=

FOLHA

=2=

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da FL. 1 verso)

em data de 19 de agosto de 1.991, o proprietário Fabio Antonio dos Santos, constituiu em favor de ADELINA CORDEIRO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da C.I. Nº 4.525.677-4-PR., e do CPF/mf nº 370.336.389/49, residente e domiciliada nesta cidade, o ônus de USUFRUTO VITALÍCIO sobre a totalidade do imóvel desta Matrícula.- O Referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 16 de setembro de 1.991.

*Arcelino Leal Santos*

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Certifico que foi encerrada a presente  
ficha de MATRÍCULA, por estar fora dos  
padrões adotados por ocasião da  
informatização deste Serviço de Justiça.

O referido é verdade e dou fé.

Francisco Beltrão, 21/10/2019

*Arcelino Leal Santos*  
Arcelino Leal Santos - Oficial

(Continua no verso)

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO  
ELIANDY PRIGOL KANOFF  
AGENTE DELEGADA INTERINA -  
PORT. 41/2019  
Comarca de Francisco Beltrão - PR

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



MATRÍCULA  
12.049

FOLHA  
2  
VERSO

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO  
Primeiro Ofício  
Arcelino Leal Santos - Oficial

**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**  
Certifico que fica encerrada a presente  
ficha de MATRÍCULA, por estar fora dos  
padrões adotados por ocasião da  
informatização desta Serventia de Justiça.  
O referido é verdade e dou fé.  
Francisco Beltrão, 11.02.19  
Arcelino Leal Santos - Oficial

(Continua as fls.03)

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Arcelino Leal Santos - Oficial Titular

MATRÍCULA

12.049

FOLHA

3

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-480

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

(continuação da fls. 2 verso)

**AV-4-M-12.049 - Prot 106.308 - 11/FEVEREIRO/2019.- Averbação de Atualização do nome do proprietário.** - Procede-se esta Averbação nos termos do Requerimento formulado em data de 11 de Fevereiro de 2.019, pelo proprietário FABIO ANTONIO DOS SANTOS, instruído com a cópia da Certidão de Nascimento com Inteiro Teor sob nº 16.214 onde consta que por Escrito Particular de Reconhecimento de Filiação averbado no dia 18/04/2002, feito no Registro Civil desta cidade, o proprietário do imóvel constante desta matrícula, com parecer favorável do Dr. Marcelo Wallbach Silva, Juiz de Direito desta comarca, foi reconhecido por seu pai, senhor Elias Moschen, passando o mesmo a chamar-se **FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN**, FUNREJUS recolhido por este Ofício no valor de R\$ 2,89. Nada mais. (Matrícula 083436 01 55 1984 1 00034 514 0016214 73).- (CUSTAS:- 60,00 VRC/R\$ 11,58 + R\$ 0,29 ISSQN + R\$ 0,58 FADEP). O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 12 de Fevereiro de 2019.-

Onete M. B. Leal Santos  
Subst. do Delegado

**AV-5-M-12.049 - Prot 106.309 - 11/FEVEREIRO/2019.- Averbação de Alteração de Estado civil de Proprietário.** - Procede-se esta averbação nos termos do Requerimento formulado pelo proprietário FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN, em data de 11 de Fevereiro de 2.019, para constar a alteração do seu Estado Civil para **CASADO**, pelo motivo de ter contraído matrimônio com a **Srª ANA PAULA SANDRIN MOSCHEN**, brasileira, portadora da C.I RG nº 9.819.944-6-SSP-PR e inscrita no CPF/MF nº 066.133.929-79, tendo o casal adotado o regime de **Comunhão Parcial de Bens**. Casamento realizado em data de 11/10/2008, conforme consta da Certidão de Casamento passada pelo Cartório de Registro Civil desta cidade, FUNREJUS recolhido por este Ofício no valor de R\$ 2,89. (Livro BA 012, fls. 195). (CUSTAS:- 60,00 VRC/R\$ 11,58 + R\$ 4,67 Selo + R\$ 0,29 ISSQN + R\$ 0,58 FADEP). O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 12 de fevereiro de 2019.-


Onete M. B. Leal Santos  
Subst. do Delegado

**AV-6-M-12.049 - Prot 106.310 - 11/FEVEREIRO/2019.- Averbação de Cancelamento do Usufruto Vitalício.** - (R-3).- Procede-se esta Averbação nos termos do requerimento formulado pelo Nú-proprietário, FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN, em data de 11 de Fevereiro de 2.019, o qual solicitou a presente averbação para que fosse **CANCELADO** o Usufruto Vitalício constante do R-3 desta matrícula, em favor da usufrutuária ADELINA CORDEIRO DOS SANTOS falecida em 24/10/2005, conforme Certidão de Óbito passada pelo Cartório de Registro Civil desta cidade, em data de 03 de Novembro de 2005. Comprovado o modo terminativo do ônus de **Usufruto Vitalício em favor da usufrutuária**. Apresentado para essa averbação os seguintes documentos: a)- Guias GR/PR nºs 23000022271-0, 73000011038-4, 53000011250-3, 03000010675-7, 23000010956-2 e Declaração nº 201800024182-8 referente a extinção de Usufruto emitida pelo Sistema ITCMD WEB-PR no valor de R\$ 16.000,00, tributado em R\$ 400.000,00 quitada pela Receita Estadual; b)- Guia do FUNREJUS nº 14000000004384370-6 emitida por este Ofício no valor de R\$ 800,00 quitada em data de 11/02/2018.- (CUSTAS:- 630,00 VRC/R\$ 121,59 + R\$ 4,67 Selo + R\$ 3,04 ISSQN + R\$ 6,08 FADEP). O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 12 de fevereiro de 2019.-

Onete M. B. Leal Santos  
Subst. do Delegado1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

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

24 de janeiro de 2022.

Laura Corbari  
Auxiliar


LAURA CORBARI

Certidão fornecida nos termos do § 1º art 19 da Lei 6015 de 31/12/73 alterada pela Lei 3216 de 30/05/76.

## FUNAR PEN

SELO DIGITAL  
F481V. zHqPV. ZdAs  
I-V2K7s. J4zQ9<https://selo.funarpen.com.br>

Emol.....	R\$ 34,24
Reg. Excedentes: (0) Isento	
Buscas.....	R\$ 4,43
Funrejus.....	R\$ 9,67
Selo.....	R\$ 5,95
FADEP.....	R\$ 1,94
ISS.....	R\$ 0,97
TOTAL.....	R\$ 57,20

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



# PARECER MERCADOLÓGICO

## DE

## ALUGUEL

IMÓVEL: SALA COMERCIAL  
ENDEREÇO: RUA: OCTAVIANO T. DOS SANTOS, 382  
FRANCISCO BELTRÃO PR.

CORRETOR DE IMÓVEIS:  
EDSON JORGE PERSZEL  
CRECI N° 10.560 PR

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543

Edson J. Perszel  
CRECI n. 10560






**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 , 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: Salas comerciais, localizadas na Rua: Octaviano Teixeira Dos Santos, 382 – centro, sendo duas no andar térreo totalizando 368,72m<sup>2</sup>** (Trezentos e sessenta e oito metros e setenta e dois centímetros quadrados) e outras duas no primeiro andar totalizando **382,64m<sup>2</sup>** (trezentos e oitenta e dois metros e sessenta e quatro centímetros quadrados). Mais área comum, e quatro vagas de garagem no subsolo, que totalizam **751,36m<sup>2</sup>** (Setecentos e cinquenta e um metro e trinta e seis centímetros quadrados). Que tem como objetivo a instalação da **Secretaria Municipal de Educação** do Município de Francisco Beltrão Pr.

  
**Edson J. Perszel**  
 CRECI nº. 10560

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





**Fotografias das instalações**

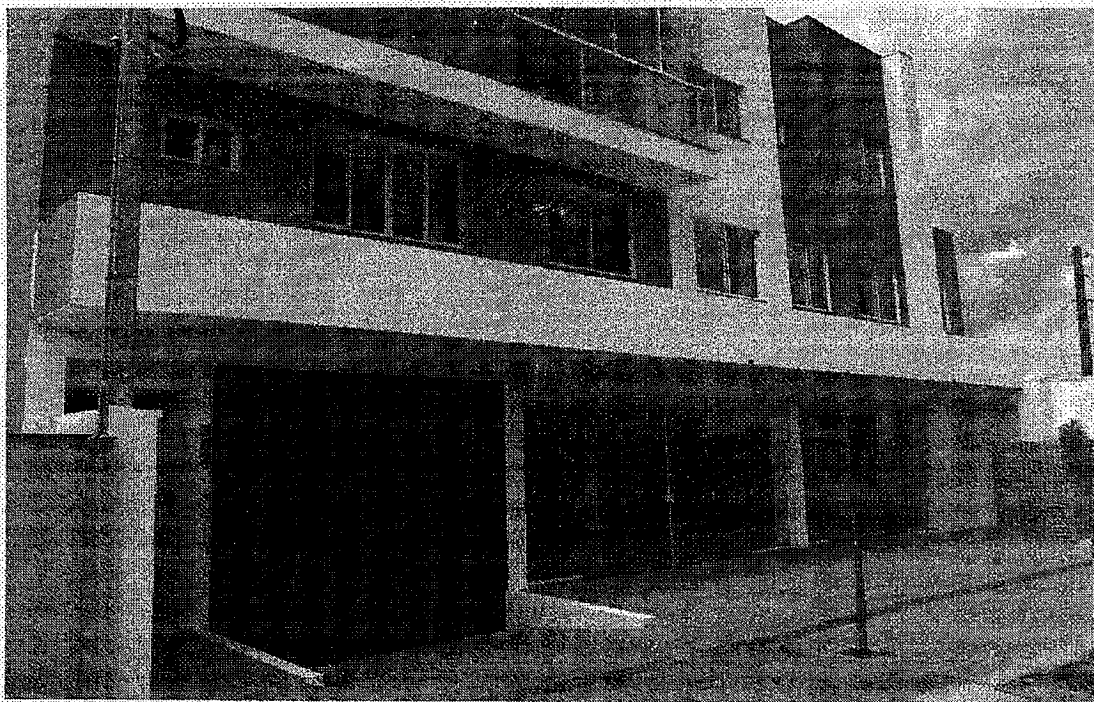


Figura 3: Fotografia da frente da sala

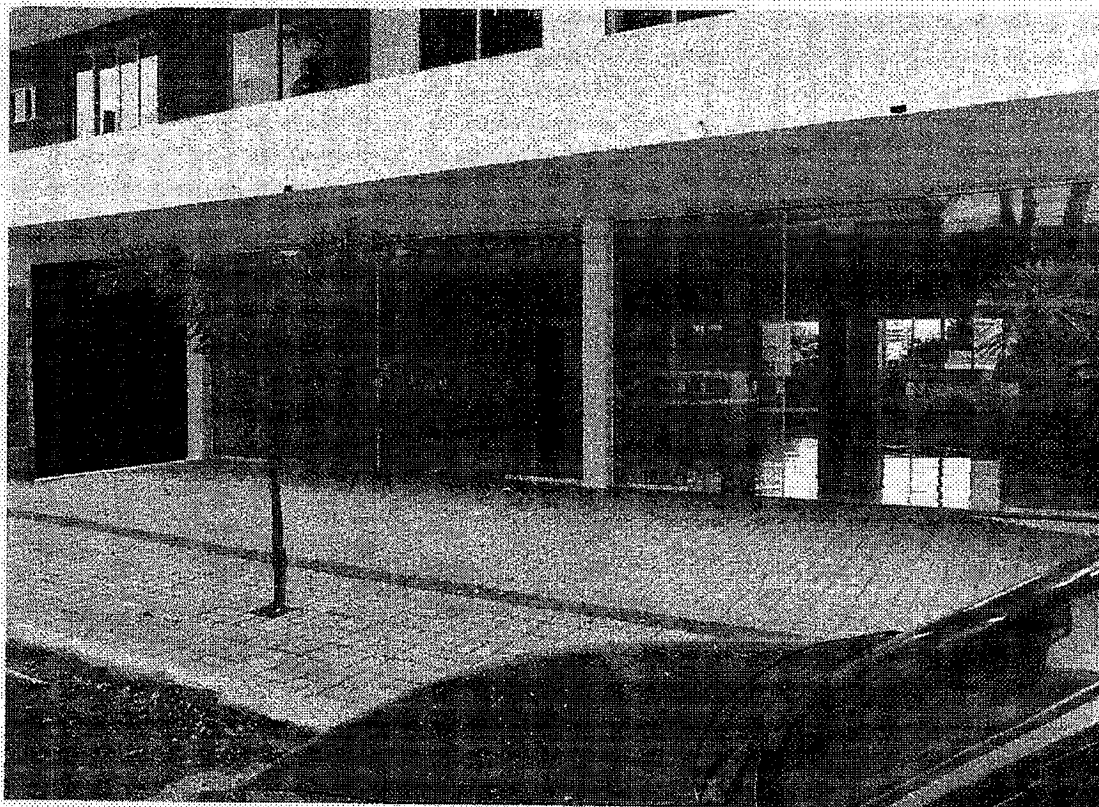


Figura 4: Fotografia da frente da sala

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543

Edson J. Persson  
CRECI nº. 0569





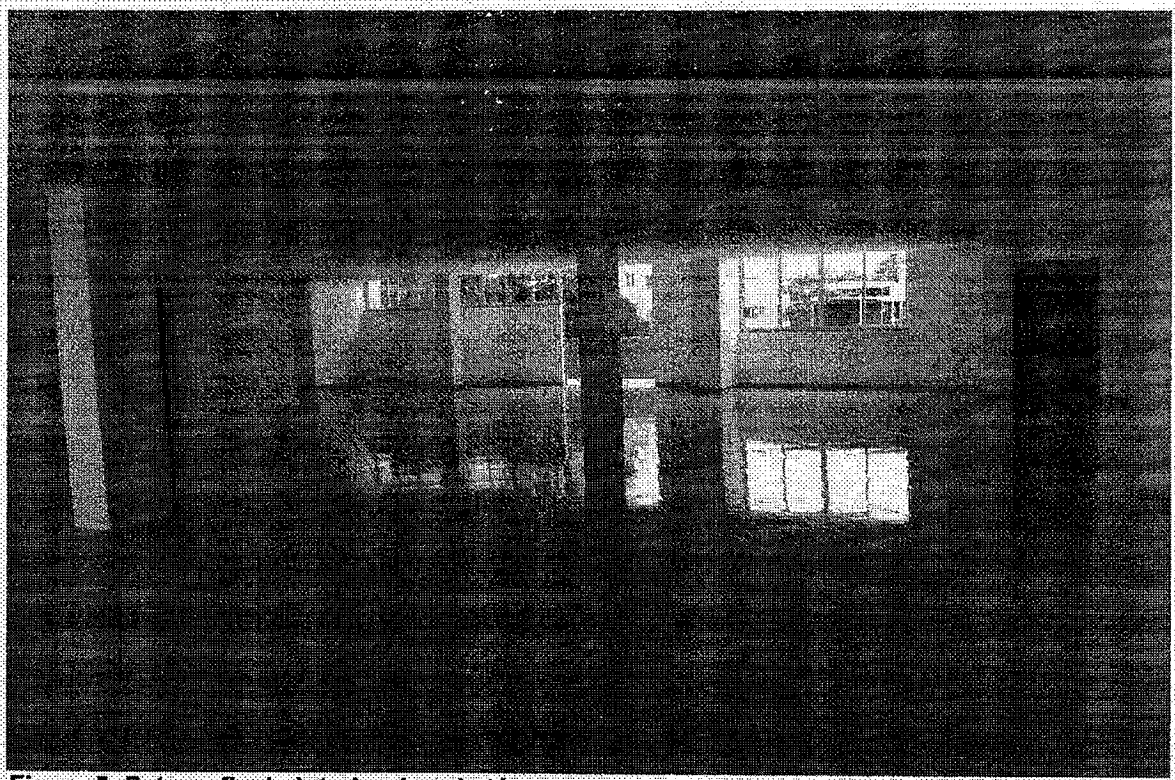


Figura 5: Fotografia do interior da sala térreo.

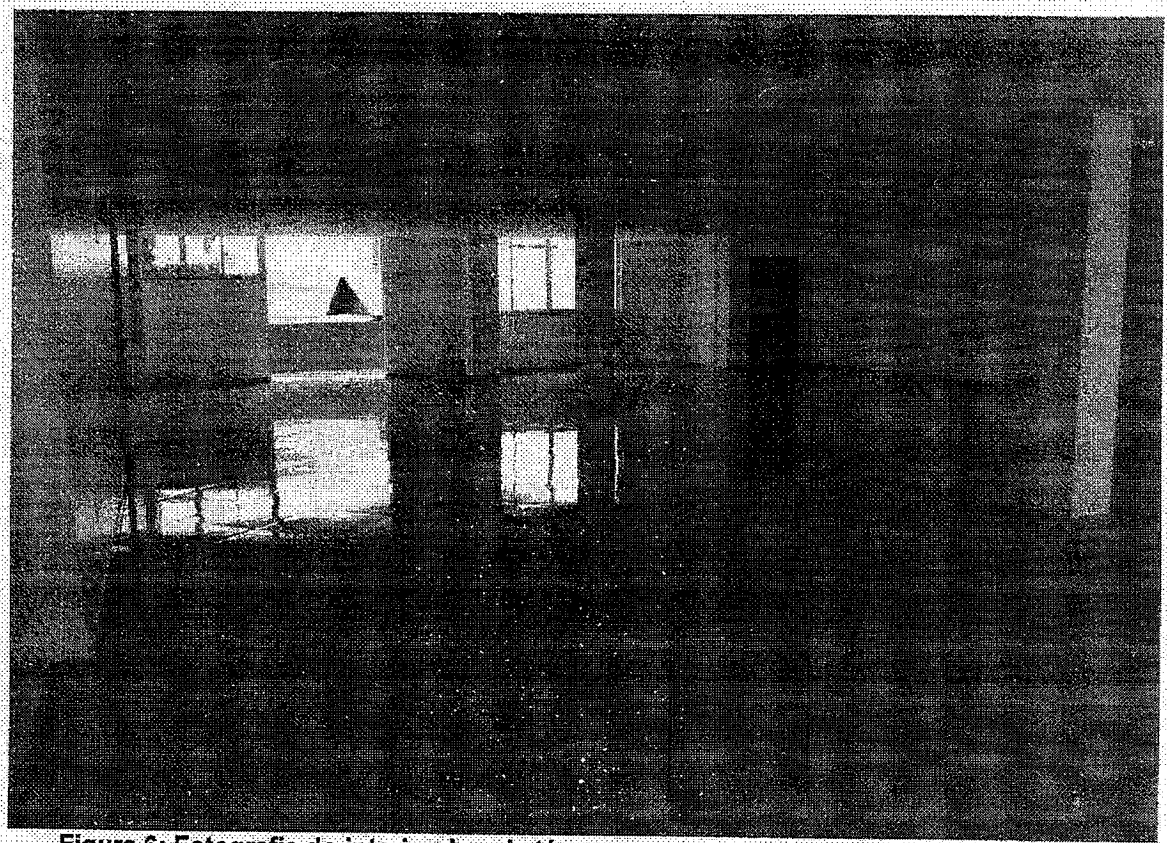


Figura 6: Fotografia do interior da sala térreo.

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543

Edson J. Pereira  
CRECI nº. 058122



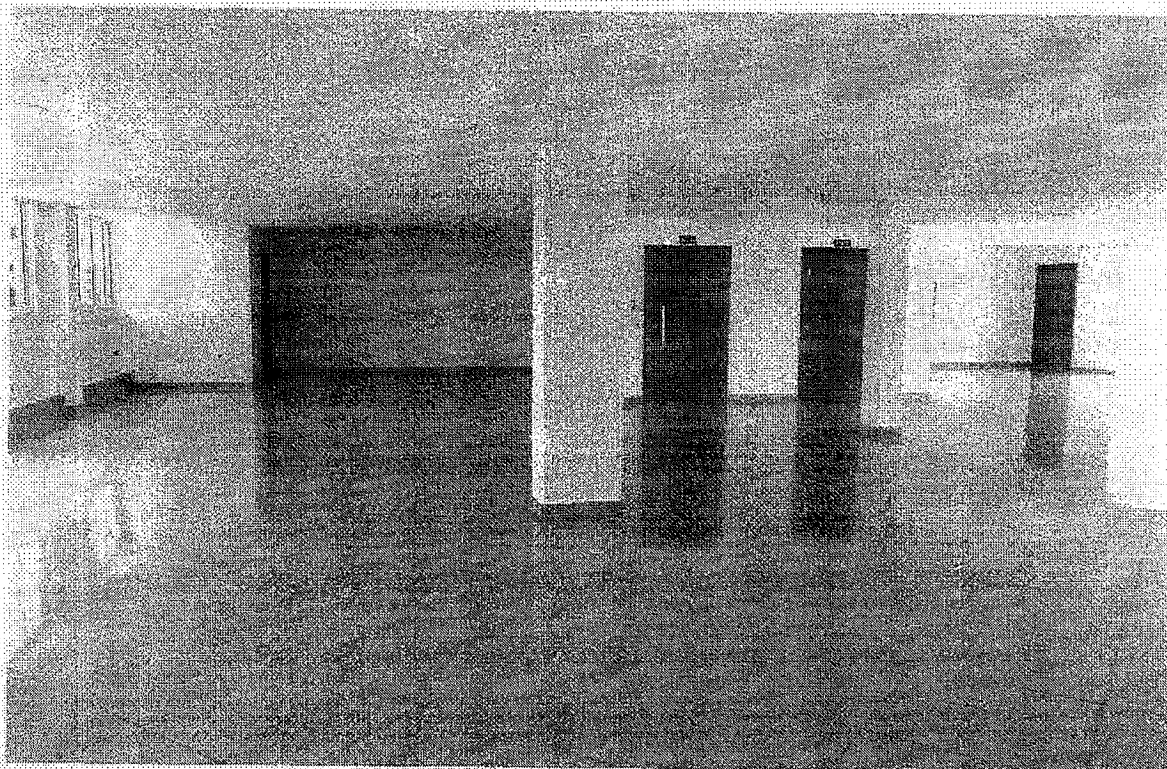



Figura 7: Fotografia do interior da sala primeiro andar.



Figura 8: Fotografia do interior da sala primeiro andar

  
Edson J. Perszel  
CRECI 1. 0860

Assinado por 3 pessoas: MARIA VONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





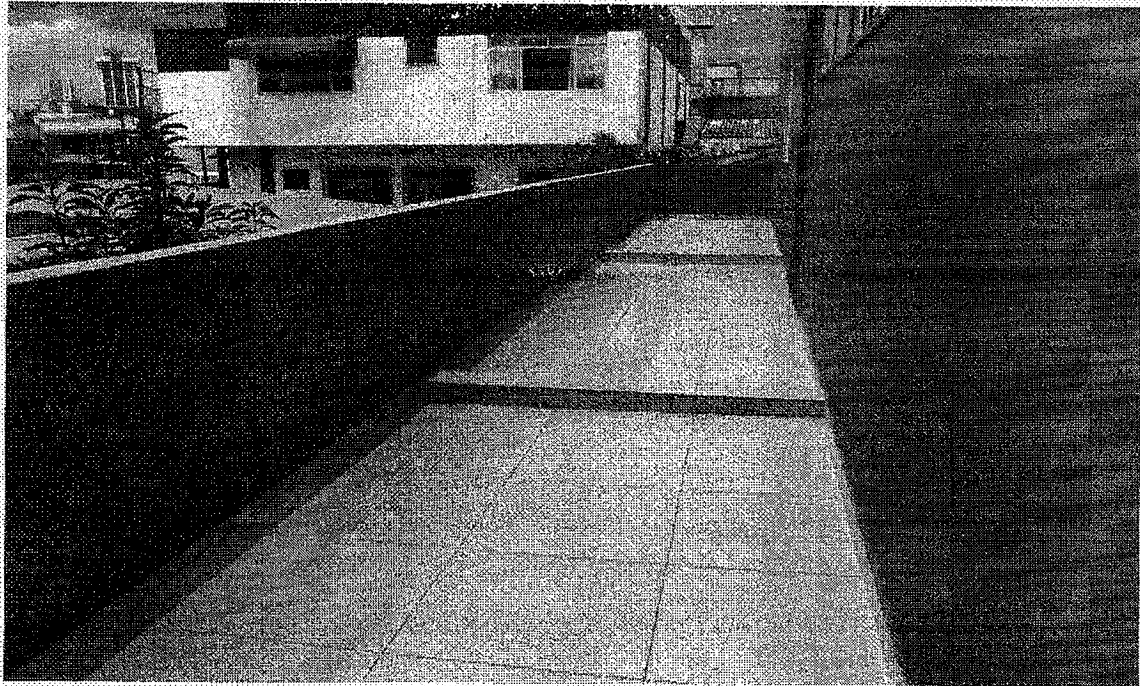


Figura 9: Foto da sacada.

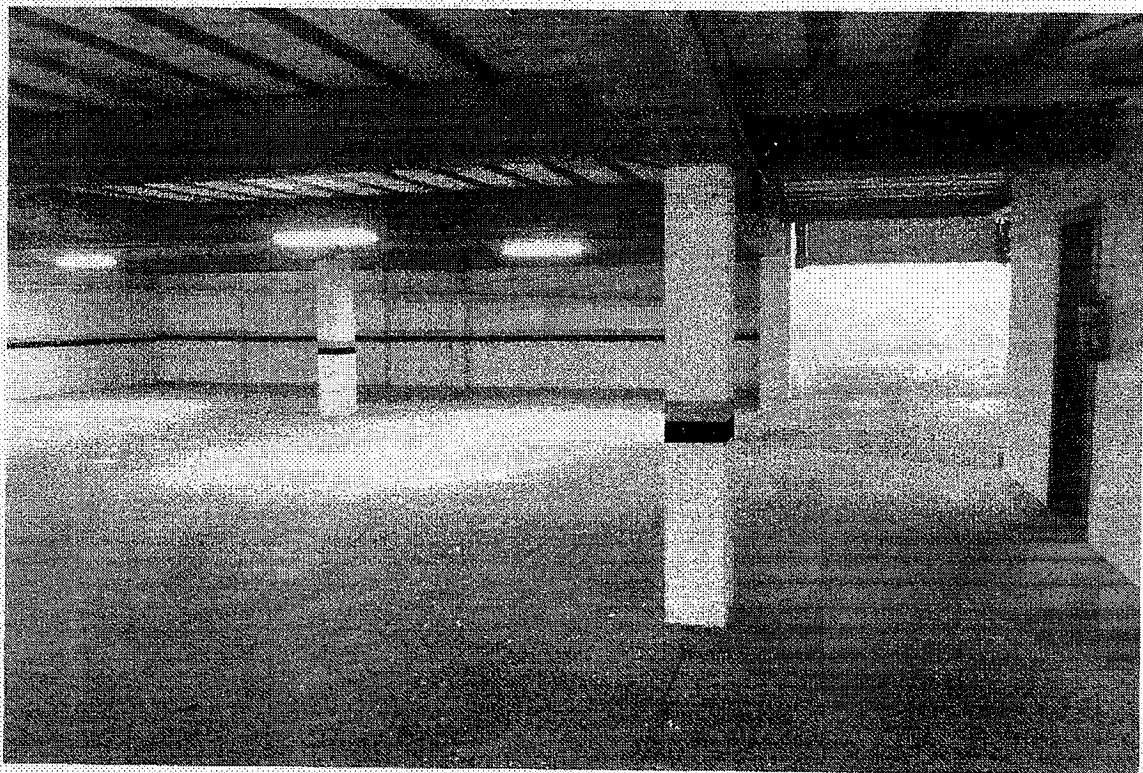



Figura 10: Foto da garagem.

  
**Edison J. Perszel**  
CRECI 1. 0560

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

As salas comerciais são novas, possuem um banheiro cada. Revestidas com porcelanato no chão, pintura em acrílico nas paredes, teto em gesso, aberturas em alumínio com vidros temperados. Na área comum existe depósito fechado sob a escada. A garagem é fechada por portão de elevação em ferro.

### **ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

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

**PAVIMENTAÇÃO:** Asfalto

### **NÍVEL POTENCIAL DE COMÉRCIO DE LOCAÇÃO**

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

Localizado No centro 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.

### **ZONEAMENTO DO IMÓVEL**

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

Edson J. Pessoa  
Assinado em  
06/08/2011

**Aptidão do Entorno: "comercial"**

**Características: Edificações comerciais (sala comercial).**

**Método utilizado da avaliação mercadológica "comparativo" a imóveis mais similares possíveis, levando-se em consideração a localização, infraestrutura existente, seu estado de conservação e finalidades.**

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

Após vistoria "IN LOCO" na data de 24/01/2022, no período da tarde, as características das edificações tais como: tamanho da sala comercial de 751,36m<sup>2</sup> de área total, acesso, localização do Imóvel, estado de conservação da construção, o mercado atual com relação as últimas negociações de locações, pesquisa de ofertas no mercado e informações de profissionais da área imobiliária, é atribuído ao presente imóvel, o valor locatício de Três mil reais cada sala térreo, e dois mil reais cada sala do primeiro andar. Totalizando o presente parecer em **R\$: 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).**

**Anexos:** Planilha de áreas do imóvel, Credencial e certificados de formação do avaliador.

Francisco Beltrão, 25 de janeiro de 2022.

  
Edson J. Perszel  
CRECI n. 10560

EDSON JORGE PERSZEL

CRECI 10560



# PLANILHA DE ÁREAS

Edificação: **EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL EM ALVENARIA - "ADELINA"** Área Total (m²) **1.147,74**  
 Localização: **Rua Octaviano Teixeira Dos Santos, 382 - Centro**  
**Francisco Beltrão - Paraná** No. de Pavimentos: **04**  
**FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN/CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES** No. de Unidades: **7**  
 Proprietário: **FABIO ANTONIO DOS SANTOS MOSCHEN/CLODOALDO ZANROSSO ANTUNES** Data: **24/09/2020**

Nome da Unidade:	Localização da Unidade:	Área Exclusiva Unidades Privativas	Área Útil Unidade Interna	Á. de U. Comum no Pavimento	Á. de U. Comum demais Pxyos	Área de Garagem	ÁREA TOTAL DA UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL DO SOLO	
								Cota em m²	Cota em %
SALA COMERCIAL - 1 - G1	Andar Térreo	109,68	-	29,3500	23,1300	15,45	177,610	57,88	15,47
SALA COMERCIAL - 2 - G2	Andar Térreo	123,17	-	29,3500	23,1400	15,45	191,110	62,27	16,65
SALA COMERCIAL - 101 - G3	Primeiro Andar	124,82	-	10,3200	30,0800	15,45	180,670	58,87	15,74
SALA COMERCIAL - 102 - G4	Primeiro Andar	143,08	-	10,3300	29,3400	16,22	201,970	65,81	17,60
APTO. 201 - G5/G6 (201)	Segundo Andar	126,22	-	10,3200	13,8600	30,64	181,040	58,99	15,77
APTO. 202 - G7/G8 (202)	Segundo Andar	126,22	-	10,3300	13,8600	31,67	182,080	59,33	15,86
G9	SubSolo				12,8000	20,46	33,260	10,84	2,90
		756,19	-	100,000	146,21	145,34	1.147,74	374,00	100,00

751,36

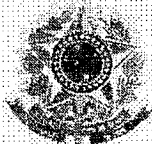
Edson J. Peres  
 CRE 11.056/0

Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543

006034





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

IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
 25/01/2022 ÀS 21:49:25

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: ZKMEVU

Nenhuma  
 imagem  
 selecionada



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 24/02/2022

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EDSON JORG PERSZEL**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o N° **10560**, desde **09/12/1997**, 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*  
 CRECI 10560







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

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Octaviano nº 382	
<b>Cidade</b> Francisco Beltrão	<b>UF</b> PR
<b>Objetivo da Avaliação</b> Detalhar o justo, real e atual valor de aluguel do imóvel constituído.	
<b>Finalidade da Avaliação</b> 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	
<b>Solicitante e/ou Interessado</b> Prefeitura de Francisco Beltrão	
<b>Proprietário</b> Clodoaldo Zanrosso Antunes	



<b>Tipo de Imóvel</b> Sala Comercial	<b>Área total do imóvel (m²)</b> 751,36 m²
<b>Metodologia</b> Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado	

<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 13.000,00
--

<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Normal
--

<b>Nome do Responsável Técnico</b> GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA	<b>CPF do RT</b> 09831804902	<b>Formação do RT</b> Engenheiro Civil	<b>CREA do RT</b> PR 192517/D
---	---------------------------------	---	----------------------------------

Francisco Beltrão, 25 de janeiro de 2022

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

**Engenheiro Civil**



000038

## 1. RESUMO EXECUTIVO:

### DADOS DO CONTRATANTE:

NOME DA EMPRESA: MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO - PR

CNPJ: 778165100001-66

### DADOS DO CONTRATADO:

NOME DA EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERÍCIA

CNPJ: 41.083.335/0001-06

---

DATA DA VISTORIA: 24/01/2022

---

**OBJETO:** Este laudo completo de avaliação Imobiliária, tem por objetivo identificar o valor de mercado para estimar o valor de aluguel..

---

**FINALIDADE:** Determinar o Valor de Aluguel do imóvel para no final da presente demanda julgar com precisão

---

**METODOLOGIA:** Metodologia aplicada se da em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

A metodologia escolhida no caso foi o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de aluguel, ofertados e contratados,

tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do "software Sisdea", com as seguintes variáveis:

Variável dependente : **Valor Total** : Preço Total de cada imóvel

Variável dependente : **Valor unitário** (descartado)

Variável independente :

**Área Privativa** : dimensão da área Privativa em metros quadrados m2.

**Estado de Conservação** :1: Ruim 2: Regular 3: Bom 4: Novo





**Macrolocalização :** 1 ruim / 2 boa / 3 ótima

---

**LOCALIZAÇÃO:**

Rua: Rua Octaviano Teixeira dos Santo

Bairro Centro

Nº 382

CEP: 85601-030

Cidade: Francisco Beltrão PR

---

**ÁREA CONSTRUIDA:** 751,36 m<sup>2</sup>

---

**DOCUMENTAÇÃO:** Matrícula nº 12.049, Cartório Registro de Imóveis da comarca de Francisco Beltrão PR

**MERCADO:** De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para aluguel estão entre R\$ 1.000,00 e R\$ 4.500,00 R\$, dependendo da área construída, padrão do imóvel e sua localização.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**

**AVALIAÇÃO:** Valor de Mercado para Venda

R\$ 13.000,00 ( Treze mil reais).





## AVALIAÇÃO

Índice	Página
1. Resumo do Executivo .....	2
2. Índice .....	4
3. Solicitante .....	5
4. Proprietário .....	5
5. Objetivo .....	5
6. Objetivo da Avaliação .....	5
7. Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes .....	5
8. Identificação e Caracterização do imóvel Avaliando .....	6
8.1 Caracterização Física do Imóvel .....	6
8.2 Serviços de Infra-Estrutura .....	6
8.3 Caracterização do Imóvel Avaliando .....	7
8.4 Benfeitorias, Localização, Caracterização da região e entorno .....	10
9. Diagnóstico de Mercado .....	11
10. Metodologia Empregada .....	12
11. Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados .....	12
12. Especificação da Avaliação .....	14
13. Valor Total do Imóvel .....	16
14. Observações Complementares Importantes .....	17
15. Profissional Responsável .....	17
16. Conclusão .....	17
17. Anexos .....	18





000041

**03. SOLICITANTE**

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

**04. PROPRIETÁRIO**

Clodoaldo Zanrosso Antunes

**05. OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de aluguel

**06. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Sala Comercial de 751,36 m<sup>2</sup>

Endereço do imóvel avaliando: O imóvel encontrasse na Rua Octaviano nº 382, Bairro Centro, próximo ao restaurante Pequim da cidade de Francisco Beltrão PR.

Documentação: Matrícula nº 12.049, 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 Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elemento:
  - - Vistoria realizada “in loco” em 24/01/2022
  - -Área construída não 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 (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 contratante, proprietário e pela vistoria “in loco”: Matrícula nº 12.049, do livro 2 do Registro de Imóveis 1º ofício de Francisco Beltrão – PR

## **8.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

É formada por construções de padrão construtivo elevado e possui forte intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de comércio observado é alto, com tipo de comércio local e atratividade alta, como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas.

O Imóvel fica localizado em uma das principais avenida da cidade e tem acesso rápido aos principais pontos da cidade.

### **8.2 SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA**

É 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.

### **8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO**

Sala Comercial, localizado no centro da cidade de Francisco Beltrão PR. Com área total de 751,36 e área privativa de 503,75 m<sup>2</sup> .O terreno tem cota normal.Trata-se de um imóvel para uso comercial, edificado em terreno em declive com área descrita no item anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Francisco Beltrão PR, matrícula 12.049. O imóvel avaliado possui estrutura geral em alvenaria, padrão construtivo alto, idade aparente nova e encontra-se em ótimo estado de conservação.

Os principais elementos que influenciam na valorização do imóvel são:

Localizado em uma das principais ruas da cidade.

Localização de fácil acesso

Facilidade de condução para outros pontos da cidade.

Imóvel novo, ótimo estado de conservação





ZC1 – Zona de comercio um:se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade.

#### 8.4 BENFEITORIAS / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

##### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Latitude: 26° 4'32.70"S

Longitude: 53° 3'33.31"O

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: médio
Zoneamento: ZC1 – Zona de comercio um:se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade.
Tráfego de pedestres: alto
Tráfego de veículos: Tráfego de veículos alto.
Pavimentação do logradouro: Pavimentação em asfalto
Pavimentação do passeio: paiver
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone



**Serviços públicos:**  Coleta de lixo,  Comércio,  Correios,  Educação,  Lazer,  Rede bancária,  Saúde,  Segurança,  Sem serviços públicos,  Transporte coletivo

**Influências valorizantes:**  Clubes,  Comércio,  Empreendimentos,  Escolas,  Estações,  Hospital,  Mercados e ou supermercados,  Orla/praias/lagos,  Parques/praças,  Posto policial,  Posto saúde,  Sem influências valorizantes,  Shopping,  Universidades/faculdades,  Zona incorporação

**Influências desvalorizantes:**  Aeroporto,  Área inundável,  Aterro sanitário,  Estação tratamento esgoto,  Indústria,  Presídio,  Sem influências desvalorizantes,  Sub-habitação,  Unidades carentes

Características do imóvel
<b>Formato do terreno:</b> Quadrado
<b>Situação de quadra:</b> meio de quadra
<b>Uso do solo:</b> Solo firma, sem aterro.
<b>Acesso:</b> calçada
<b>Topografia:</b> declive
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca

Condição de ocupação*



 Ocupado Desocupado

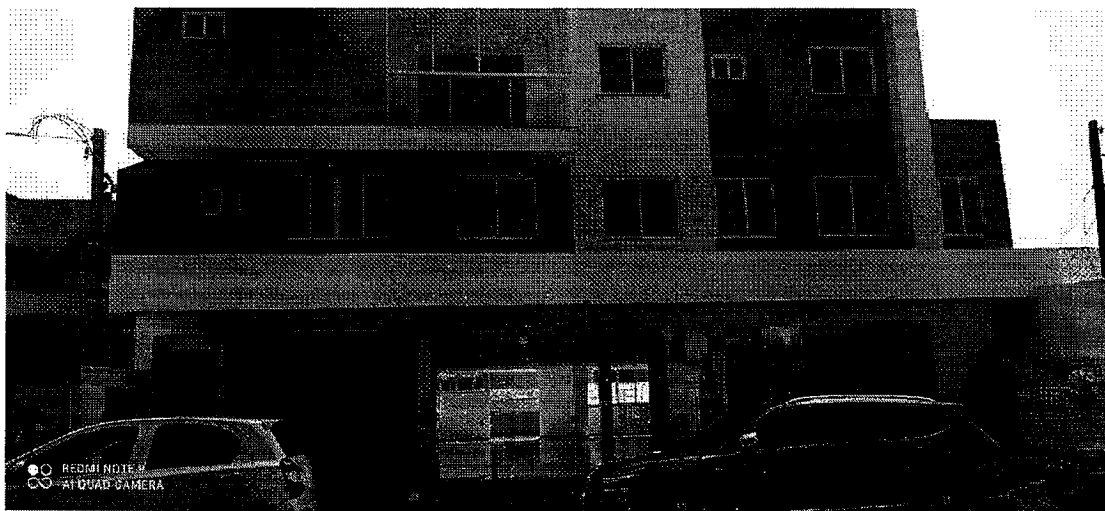
Benfeitorias Descrição	Idade aparente: novo	Área Privativa = 751,36 m <sup>2</sup>	Nº de Pav. Térreo		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input checked="" type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartament		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input checked="" type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples importante	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Graniti na	<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

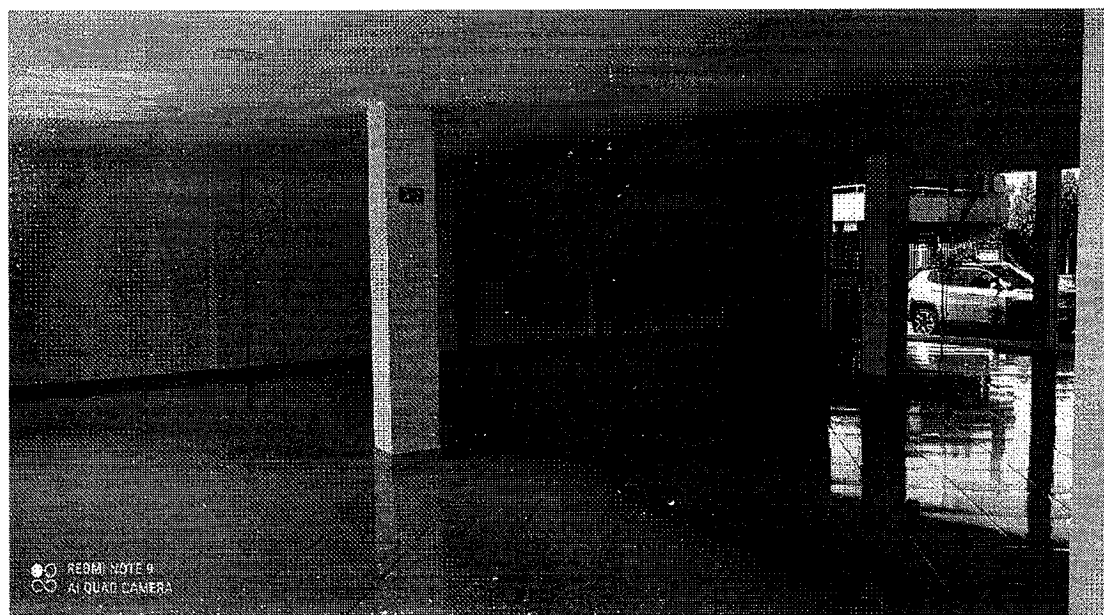
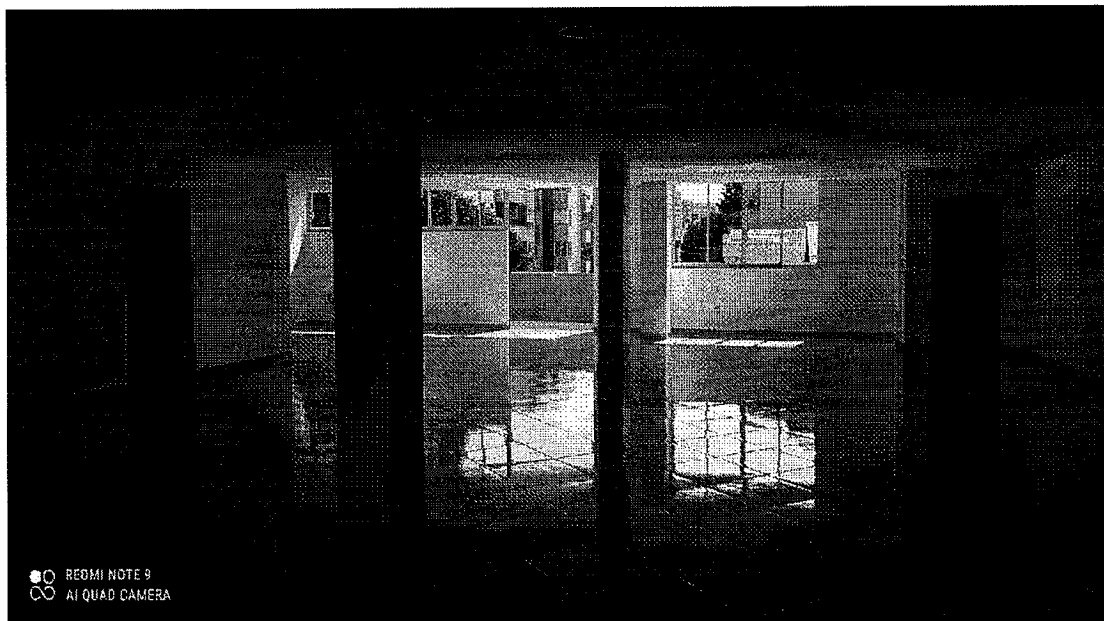
SEGUNDO SUA CONSERVAÇÃO				
<input type="checkbox"/> Em ruína	<input type="checkbox"/> Parcialmente deteriorado	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Conservado	
SEGUNDO SEU ESTADO EM RELAÇÃO À CONCEPÇÃO ORIGINAL				
<input checked="" type="checkbox"/> Preservado	<input 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/residencial	<input type="checkbox"/> Serviços
<input type="checkbox"/> Inst. governamental	<input type="checkbox"/> Institucionaisreligiosa	<input type="checkbox"/> Institucionaismilitar	<input type="checkbox"/> Outros institucionais	
SEGUNDO A NATUREZA DO TOMBAMENTO				
<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**





PARTE INTERNA DO IMÓVEL / TERREO

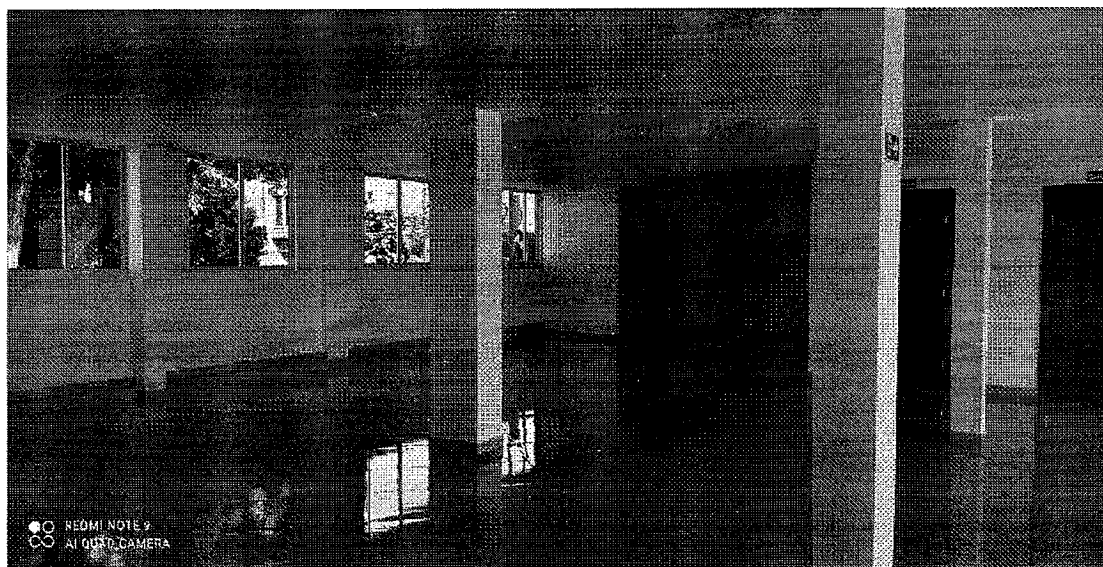


Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





PARTE INTERNA DO IMÓVEL / 1 PAV



Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543



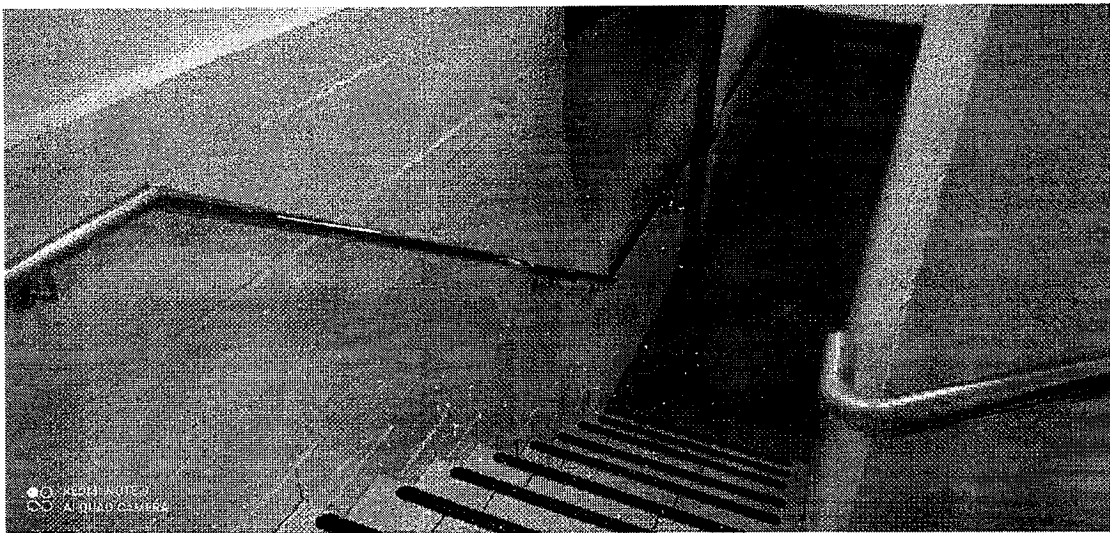




**BANHEIRO**

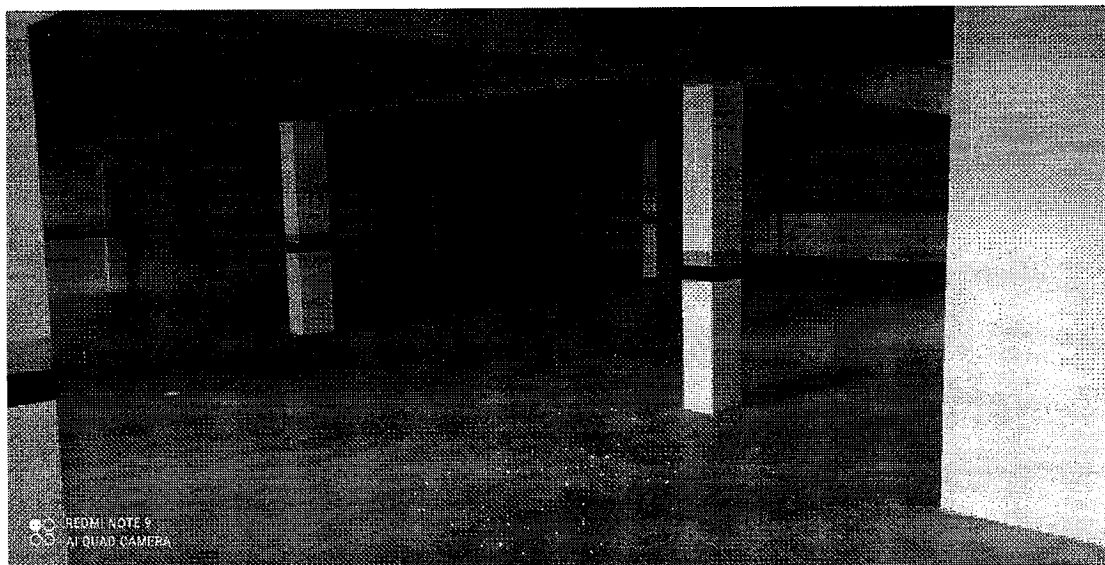


**ESCADA**





## GARAGEM



### Descrição do intono do imóvel

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





## ZONEAMENTO

### ANEXO II - QUADRO II - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO DE FRANCISCO BELTRÃO

#### I- TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

ZONA	USO PERMITIDO:	PERMISSÍVEL:	PROIBIDO:	OBSERVAÇÕES:
<b>ZONA CENTRAL URBANA</b>	- Habitação Coletiva - Habitação de Uso Institucional - Habitação Transitória - Comércio e Serviço Vicinal - Comércio e Serviço de Bairro	- Comércio e Serviço Geral - Comércio e Serviço Setorial - Habitação em Série - Indústrias Tipo 1 - Comunitário 1 - Comunitário 2 - lazer e cultura - Comunitário 2 - ensino - Comunitário 2 - saúde - Comunitário 2 - culto religioso	TODOS OS DEMAIOS USOS	(*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. Aplica-se também aos pavimentos destinados a garagem. (*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. Na 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 meio) acrescidos de mais 2% (dois por cento) da altura total da edificação, a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços, 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 fins de garagens e uso comercial, com a apresentação de projeto retenção, escoagem e/ou infiltração das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas na consulta prévia. (**2) - Mediante Outorga Onerosa, concessão de acréscimo do potencial construtivo.
		<b>USO TOLERADO:</b> - Habitação Unifamiliar - Indústrias Tipo 2		
	<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (*1) (*2)</b>			
	MÍNIMO:	BÁSICO:	MÁXIMO:	
	<b>0,2</b>	<b>12</b>	<b>18 - (*2) (**2)</b>	
	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:		85 % / 95 % - SUBSOLOS / GARAGENS - (*6) 85 % / 95 % - ATE 2 PAVIMENTOS - (*6) 85 % - ATE 4 PAVIMENTOS 65 % - ACIMA DE 4 PAVIMENTOS	
	ALTURA MÁXIMA / Nº. DE PAVIMENTOS:		LIVRE	
	RECUEO FRONTAL MÍNIMO:		1,50 m - PAVIMENTO COMERCIAL - (*3) 5,00 m - PAVIMENTO RESIDENCIAL - (*4)	
	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS:		1,50 m - (*6) 1,50 m + 2 % DA ALTURA TOTAL - (*5)	
	AREA MÍNIMA DO LOTE:		360,00 m <sup>2</sup> / 450,00 m <sup>2</sup> - ESQUINAS	
TESTADA MÍNIMA DO LOTE:		12,00 m / 15,00 m - ESQUINAS		
TAXA DE PERMEABILIDADE:		15 % - (*6)		

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Francisco Beltrão no PR possui uma população de aproximadamente 100.000 mil habitantes. Bairro Centro, onde se localiza o imóvel avaliando, é considerado um bairro tranquilo com predominância da





existência de casas e comercio.

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

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

De acordo com informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

Quanto a Liquidez:	Liquidez Normal
Quanto ao desempenho do mercado:	médio
Quanto ao número de ofertas:	médio
Quanto á absorção pelo mercado:	médio

## 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 1e 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 24/01/2022 a 25/01/2022.

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando





com 17 (dezessete) amostras coletadas e 16 (dezesseis) efetivamente utilizadas, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$), e três variáveis independentes: área total, estado de conservação e macrolocalização

✓ **(X1) Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento.

✓ **(X2) Estado de Conservação:** variável independente qualitativa (códigos alocados), que informa o estado de conservação de cada elemento.

O estado de conservação foi determinado como variável de código alocado e leva em consideração a idade aparente do imóvel juntamente com as características físicas de estado de conservação da fachada, esquadrias, calçadas conforme mostra Tabela abaixo.

Representação da variável estado de conservação.

Estado de conservação	Descrição	Código
Ruim	Fachadas mal conservadas, esquadrias quebradas ou em malestado de conservação.	1
Regular	Fachadas parcialmente conservadas, calçadas danificadas, esquadrias em mau estado de conservação.	2
Bom	Fachadas conservadas, calçadas em bom estado, jardim pequenos, porém bem conservados;	3
Novo	Fachadas, calçadas, esquadrias em ótimo estado de conservação.	4





➤ **(X3) Macrolocalização:** variável independente qualitativa (códigos alocados), que informa a localização de cada elemento. Dados da amostra: 1 ruim, 2 bom, 3 ótimo.

(1) Imóveis localizados distantes do centro

(2) Bairros próximos ao centro, com alto índice de valorização, a poucas ruas do centro.

(3) Centro e suas proximidades, com alto índice de valorização, poucas ruas do centro.

➤ **(Y) Valor Total (R\$):** variável dependente, representando o valor Total de cada elemento.

➤ **(Y) Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** variável dependente, representando o valor por m<sup>2</sup> de cada elemento.

**Descartada, não apresentou resultado adequado para avaliação**

## 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 yabela logo abaixo, o laudo se enquadrou no grau de fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

### GRAU DE PRECISÃO III

O laudo se enquadrou no grau de precisão III, conforme tabela de abaixo, com





amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar **23,64 %**

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
5	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
1	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
	<b>Grãos</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
	<b>Pontos Mínimos</b>	16	10	6	15
	<b>Itens obrigatórios</b>	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	
	<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>II</b>

#### Grau de precisão do modelo de regressão linear

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

<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>Grau II (23,64 %)</b>
---	--------------------------

### 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de mercado: Aluguel:

R\$ 13.000,00 (Treze mil 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.

Janeiro de 2022.





### DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área construída m <sup>2</sup>	751,36 m <sup>2</sup>
Valor Total R\$	13.000,00
Estado de Conservação	4
Macrolocalização	3

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

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
-10,74%	17,30	+12,03%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	15,33	11.521,30	-15%
Calculado	18,03	13.554,47	---
Máximo	20,74	15.587,64	+15%
<b>Valor adotado: R\$ 13.000,00</b>			

#### 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. 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 contando com os anexos

## 16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com área construída de 751,36 m<sup>2</sup>, o seguinte valor venal de mercado para aluguel:

**Valor de avaliação: R\$ 13.000,00**

## 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.

**Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva**

CPF: 098.318.049-02

(Eng.) - CREA = PR 192517/D

Francisco Beltrão, janeiro de 2022

Assinado Digitalmente

**Gean Carlos Bernardi da Silva.**  
PR 192517/D

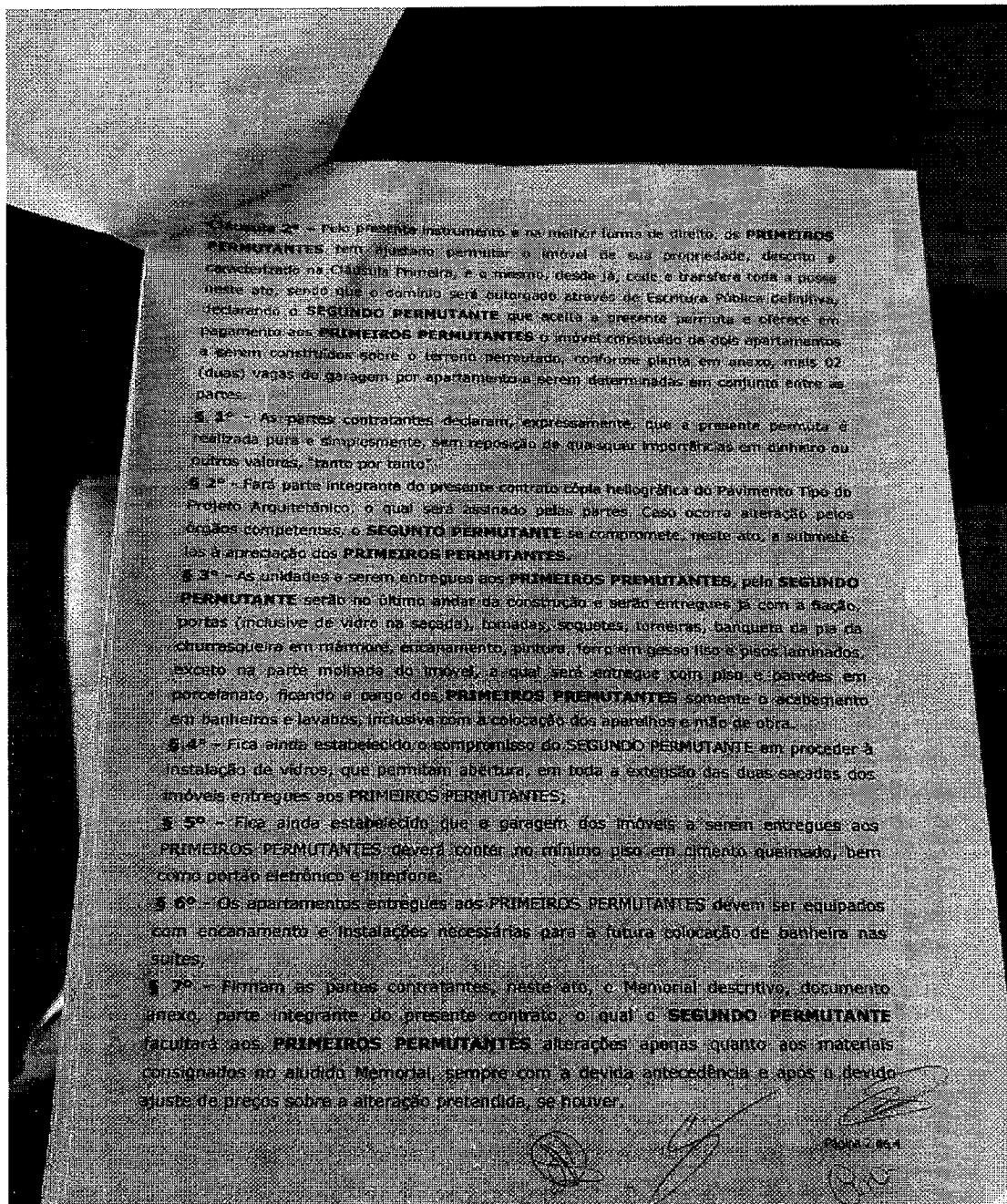
**GEAN CARLOS BERNARDI  
DA SILVA:09831804902**

Assinado de forma digital por GEAN  
CARLOS BERNARDI DA  
SILVA:09831804902  
Dados: 2022.01.25 10:59:18 -03'00'





## ANEXO I





### CONTRATO DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA

Pelo presente instrumento particular, nesta e na melhor forma de direito, de um lado, doravante simplesmente denominado **PRIMEIROS PERMUTANTES: Fábio Antônio dos Santos Mochen**, brasileiro, casado com Ana Paula Sandrin Mochen, programador, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.546.889-09 e portador do RG nº 2.085.385-0 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 382, Bairro Alvorada em Francisco Beltrão - PR e sua cônjuge **Ana Paula Sandrin Mochen**, brasileira, casada, estudante, inscrita no CPF/MF sob o nº 066.133.929-79 e portadora do RG nº 9.819.944-6 SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 382, Bairro Alvorada em Francisco Beltrão - PR; e, de outro lado, doravante simplesmente denominado **SEGUNDO PERMUTANTE, Cleodaldo Zapposo Antunes**, brasileiro, casado, programador de computador, inscrito no CPF/MF sob nº 761.646.709-25 e portador do RG nº 4.945.368-0 SSP/PR, residente e domiciliado à Avenida Antônio de Paiva Cantelmo, nº 912, Centro, CEP 85.601-270, em Francisco Beltrão-PR, tem entre si, justo e acertado, de pleno, comum e expresse acordo, o presente contrato, mediante as cláusulas e condições que mutuamente outorgam e aceitam entre si, a saber:

**Cláusula 1ª** - Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** são senhores legítimos e possuidores de um terreno registrado junto ao Registro de Imóveis do Primeiro Ofício de Francisco Beltrão, sob a matrícula 12.049, com as seguintes medidas e confrontações: Lote urbano sob nº 18 (dezoito) da Quadra 278 (duzentos e setenta e oito) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1ª Seção - 2ª parte - Colônia Missões, situado nesta cidade e comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo área superficial de trezentos e setenta e quatro metros quadrados (374,0 m²), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações - Ao Noroeste: - por uma linha seca, medindo 22,00 metros, confronta com o lote nº 17 da mesma quadra. - Ao Nordeste: - Por uma linha seca medindo 17,00 metros, confronta com o lote nº 20 da mesma quadra. - Ao Sudeste: - Por uma linha seca, medindo 22,00 metros, confronta com o lote nº 19 da mesma quadra. - Ao Sudoeste: - Por uma linha seca, medindo 22,00 metros, confronta com a Rua Octaviano Teixeira dos Santos - O presente imóvel é originário do Registro nº 30.280, as fls. 248 do livro 3-II deste ofício, feito em data de 28 de fevereiro de 1.974, nesta salientar que o imóvel possui casa mista a qual posteriormente será derrubada para edificação.





**Cláusula 3ª** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** construirá, sobre a área ora permutada, uma construção de 02 (dois) andares, além de térreo e subterrâneo, com seus recursos próprios.

**Cláusula 4ª** - O prazo para a construção e a entrega do empreendimento, em condições de habitabilidade, será de (04) quatro anos, a contar da data de 01 de julho de 2019.

**§1º** - Caso a obra seja concluída antes do período de quatro anos, estando habitável nos termos aqui estabelecidos, haverá a entrega imediata do empreendimento para posse dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**.

**§2º** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** providenciará, imediatamente, a aprovação dos projetos, junto aos órgãos competentes, registrando o Memorial de Incorporação e os Projetos no Cartório de Registro de Imóveis.

**Cláusula 5ª** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** transmitirá a posse da unidade consignada na Cláusula Segunda, somente após a conclusão do empreendimento, ou seja, após o habite-se, entregando a documentação do imóvel apta a permitir o registro pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES** de sua unidade.

**Cláusula 6ª** - Correrá por conta única e exclusiva do **SEGUNDO PERMUTANTE**, todas as despesas com a Escritura, assim como todos os impostos ou taxas que recaem ou venham a recair sobre a área ora permutada a partir desta data, e por conta única e exclusiva dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, todas as despesas com o registro e escrituras da unidade construída recebida em permuta.

**Parágrafo único** - O **SEGUNDO PERMUTANTE** providenciará a formalização do condomínio edilício, assim que esta for possível.

**Cláusula 7ª** - Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** facultam ao **SEGUNDO PERMUTANTE** transferir parcialmente o presente contrato, permanecendo, porém, responsável como parte contratante até o final do mesmo.

**Cláusula 8ª** - O valor do presente negócio é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

**§1º** - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e inextinguibilidade, e a parte que der causa ou inadimplir ao presente, ficará sujeita as seguintes sanções:

1. Multa estabelecida e aceita acima até de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

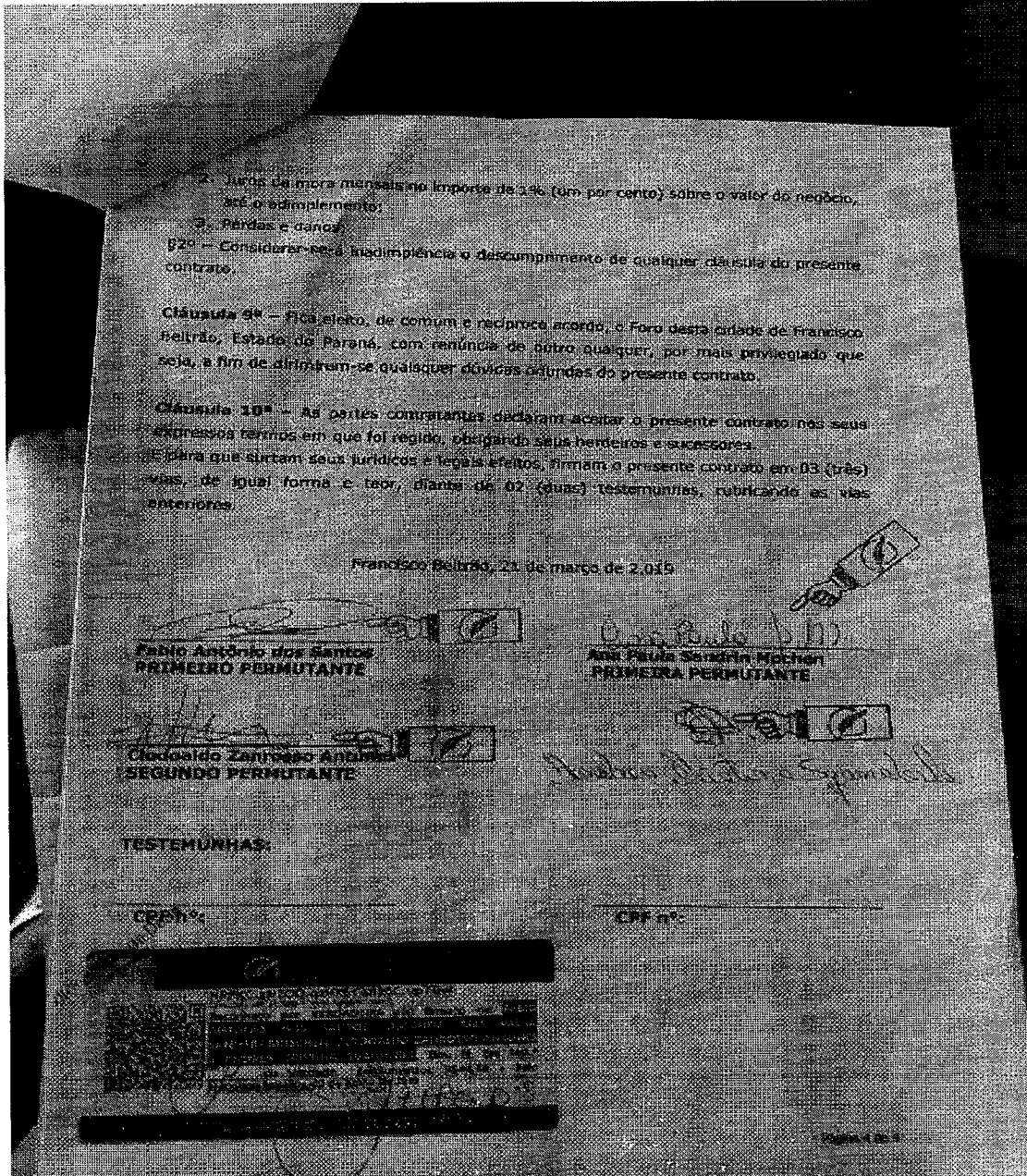


Engenharia  
Civil



Perícias  
Imobiliárias

**BERNARDI**



2. Juro de mora mensal no importe de 1% (um por cento) sobre o valor do negócio, até o adimplemento;  
3. Perdas e danos;  
§2º - Considerar-se-á inadimplência o descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato.

**Cláusula 4ª** - Fica eleito, de comum e recíproco acordo, o Foro desta cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, com renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, a fim de dirimirem-se quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

**Cláusula 15ª** - As partes contratantes declaram acabar o presente contrato nos seus expressos termos em que foi regido, obrigando seus herdeiros e sucessores. E para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual forma e teor, diante de 02 (duas) testemunhas, rubricando as vias anteriores.

Francisco Beltrão, 21 de março de 2015

Fábio Antônio dos Santos  
PRIMEIRO PERMUTANTE

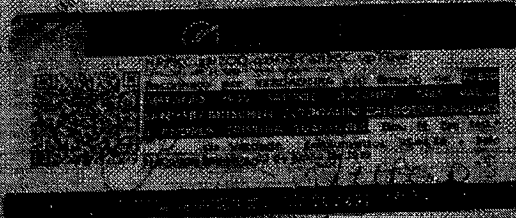
Ana Paula Seneza Nochen  
PRIMEIRA PERMUTANTE

Claudio Zanvedo Antonio  
SEGUNDO PERMUTANTE

TESTEMUNHAS:

CPF nº:

CPF nº:



Assinado por 3 pessoas: MARIA IVONETE DA SILVA, ANTONIO CARLOS BONETTI e CLEBER FONTANA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/16F9-AF15-3719-5543> e informe o código 16F9-AF15-3719-5543





## ANEXO II

## Modelo do SisDEA

Autor: G.C BERNARDI ENGENHARIA  
 Modelo: PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO  
 Data de criação: 25/01/2022  
 Área de concentração: Avaliação de Bens  
 Tipologia em estudo: Outras tipologias

## Descrição do modelo:

Sala Comercial

Dados do modelo:	17
Dados utilizados:	16
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,988612975	0,98589315
Coef. de determinação	0,977355614	0,971985303
Desvio padrão	0,096628647	249,5491362

Normalidade:	[ 75, 93, 100]
--------------	----------------

**Dados Coletados: 17 dados**  
**Dados Efetivamente Utilizados: 16 dados**  
**Variáveis Utilizadas (k): 4 (sendo 3 independente)**  
**Grau I: 3 (3+1) = 16 dados**



**Tabela de dados amostrais**

Endereço	Município	Informante	Telefone do Informante	Area total	Estado de conservação	Microlocalização	Valor unitário	Valor total
RUA PORTO ALEGRE 244 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	71,5	3	3	16,9230769	1210
AVENIDA JULIO ASSIS CAVALHEIRO 390 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	276,58	2	3	13,5223082	3740
RUA ROMEU LAURO WERLANG 1260 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	58,79	3	3	18,7106651	1100
RODOVIA VITORIO TRAJANO 522 - ÁGUA BRANCA	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	185,78	3	1	17,7629454	3300
R VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 717 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	90,89	2	3	14,5230498	1320
RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1561 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	71,5	2	3	16,9230769	1210
Avenida Júlio Assis Cavalheiro 360 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	50,52	3	3	20,6848773	1045
RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 674 Centro	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	42,35	4	3	23,6127509	1000
RUA PALMAS 1943 CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	110	4	3	25,4545455	2800
RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 674	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	240	3	3	17,9166667	4300
RUA CURITIBA 1690 -CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	116,52	4	3	38,6199794	4500
RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1561 CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	154,78	4	3	28,4274454	4400
Avenida General Osório 112 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 8804-5556	130	4	3	29,2307692	3800
Rua Sete de Setembro 534 - CRISTO REI	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 8804-5556	75	4	2	22,6666667	1700
AVENIDA GENERAL OSÓRIO 415 - CANGO	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 8804-5556	150	2	1	11	1650
Rua União da Vitória 1110 - VILA NOVA	Francisco Beltrão,PR	Beto imóveis	46 9114 6021	70	4	2	23,5714286	1650
AV GENERAL OSÓRIO 663 - CANGO	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 9114 6021	330	2	1	12,7272727	4200

**Imóveis em vermelho descartado**





## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1) Modelo:

- PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO

### 2) Data de referência:

- terça-feira, 25 de janeiro de 2022

### 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	16

### 1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9886130 / 0,9858931
Coefficiente de determinação:	0,9773556
Fisher - Snedecor:	172,64
Significância do modelo (%):	0,01

### 1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 1) Outliers do modelo de regressão:

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



1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,836	3	1,612	172,644
Não Explicada	0,112	12	0,009	
Total	4,948	15		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor total}) = +1,744374531 + 1,014050601 * \ln(\text{Area total}) + 0,2957098842 * \text{Estado de conservação} + 0,08868909349 * \text{Microlocalização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +5,66914003 * e^{(+1,014050601 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0,2957098842 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,08868909349 * \text{Microlocalização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +5,722321224 * e^{(+1,014050601 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0,2957098842 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,08868909349 * \text{Microlocalização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor total} = +5,749098611 * e^{(+1,014050601 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0,2957098842 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,08868909349 * \text{Microlocalização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area total	ln(x)	22,07	0,01
Estado de conservação	x	9,34	0,01
Microlocalização	x	2,64	2,15
Valor total	ln(y)	5,90	0,01

10) **Correlações Parciais:**





Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,37	0,94
Microlocalização	-0,40	0,64
Valor total	0,89	0,99

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Microlocalização	0,24	0,54
Valor total	0,06	0,94

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor total	-0,21	0,61



