

PARECER MERCADOLÓGICO

DE

ALUGUEL

IMÓVEL: RESIDENCIAL.
ENDEREÇO: RUA SÃO JOSÉ, 711 – GUANABARA.
FRANCISCO BELTRÃO PR.
MATRÍCULAS: 26.978 DO REG. DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO.

CORRETOR DE IMÓVEIS:
EDSON JORGE PERSZEL
CRECI Nº 10.560 PR.



Edson J. Perszel
CRECI Nº 10.560 PR.

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

PARECER MERCADOLÓGICO DE LOCAÇÃO

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

Imóvel: Casa em alvenaria, com aproximadamente **92,00m²**, (Noventa e dois metros quadrados), averbado na matrícula. Edificada sobre o lote urbano números **05 (Cinco)**, da quadra número 429 (**Quatrocentos e vinte e nove**). Com metragem de **367,00m²** (**Trezentos e setenta e seis metros quadrados**). Conforme matrícula número **26.978 (Vinte e seis mil, novecentos e setenta e oito)**, livro **2 (dois)**, Folha **1 (Um)** do Registro de Imóveis segundo ofício desta cidade. Localizada na **Rua São José, 711**, Bairro Guanabara, município de Francisco Beltrão - PR.


Edson J. Perszel
CRECI F. 0560

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 1: Localização do imóvel na quadra.

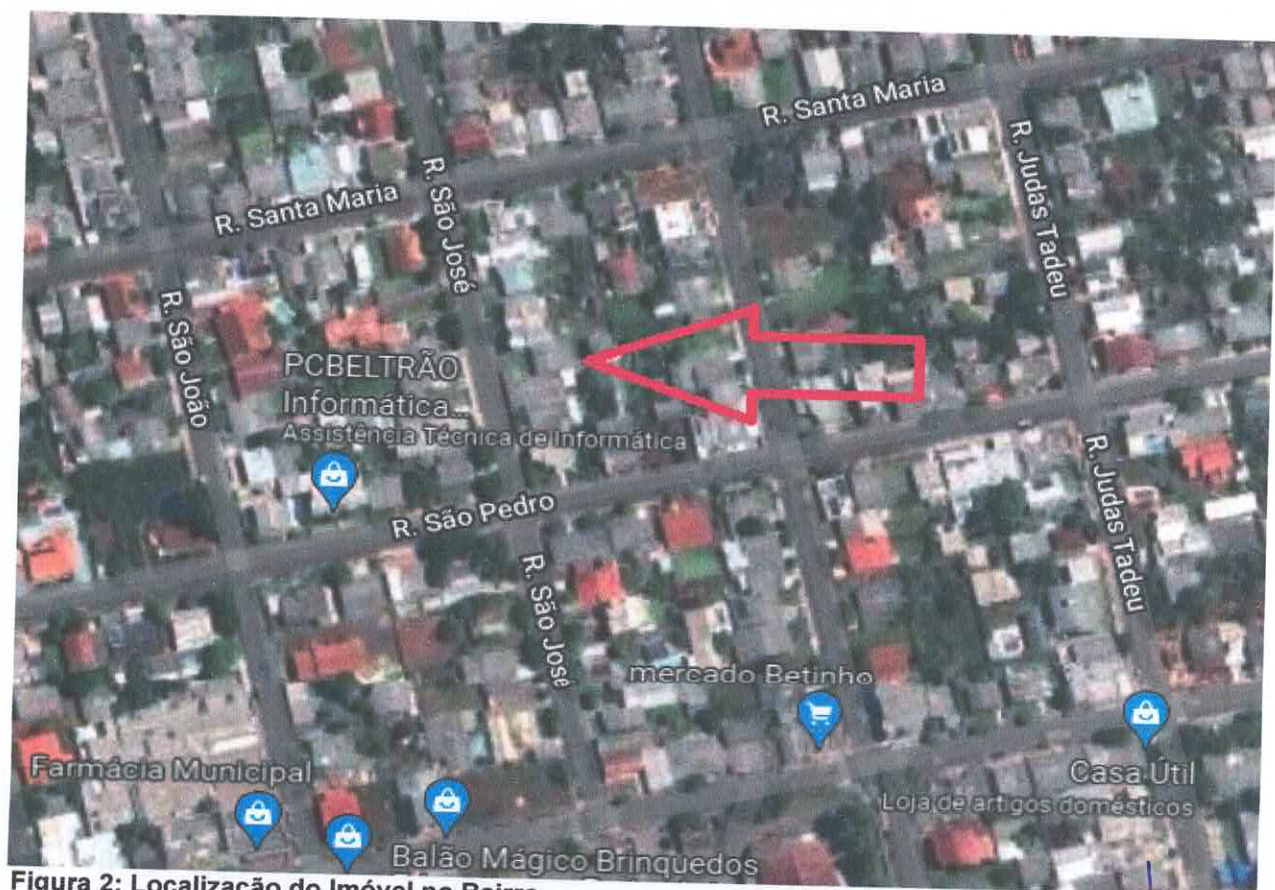


Figura 2: Localização do Imóvel no Bairro

Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560

Fotografias do Imóvel.



Figura 3: Foto com frente para Rua São José, 711



Figura 4: Foto frente do imóvel.



Edson J. Perszel
CRE. 1.º. 0860



Figura 5: Foto da área, passagem para fundos e entrada da sala.



Figura 6: Foto interior do imóvel - sala.

Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560



Figura 7: Foto interior do imóvel - sala e cozinha.

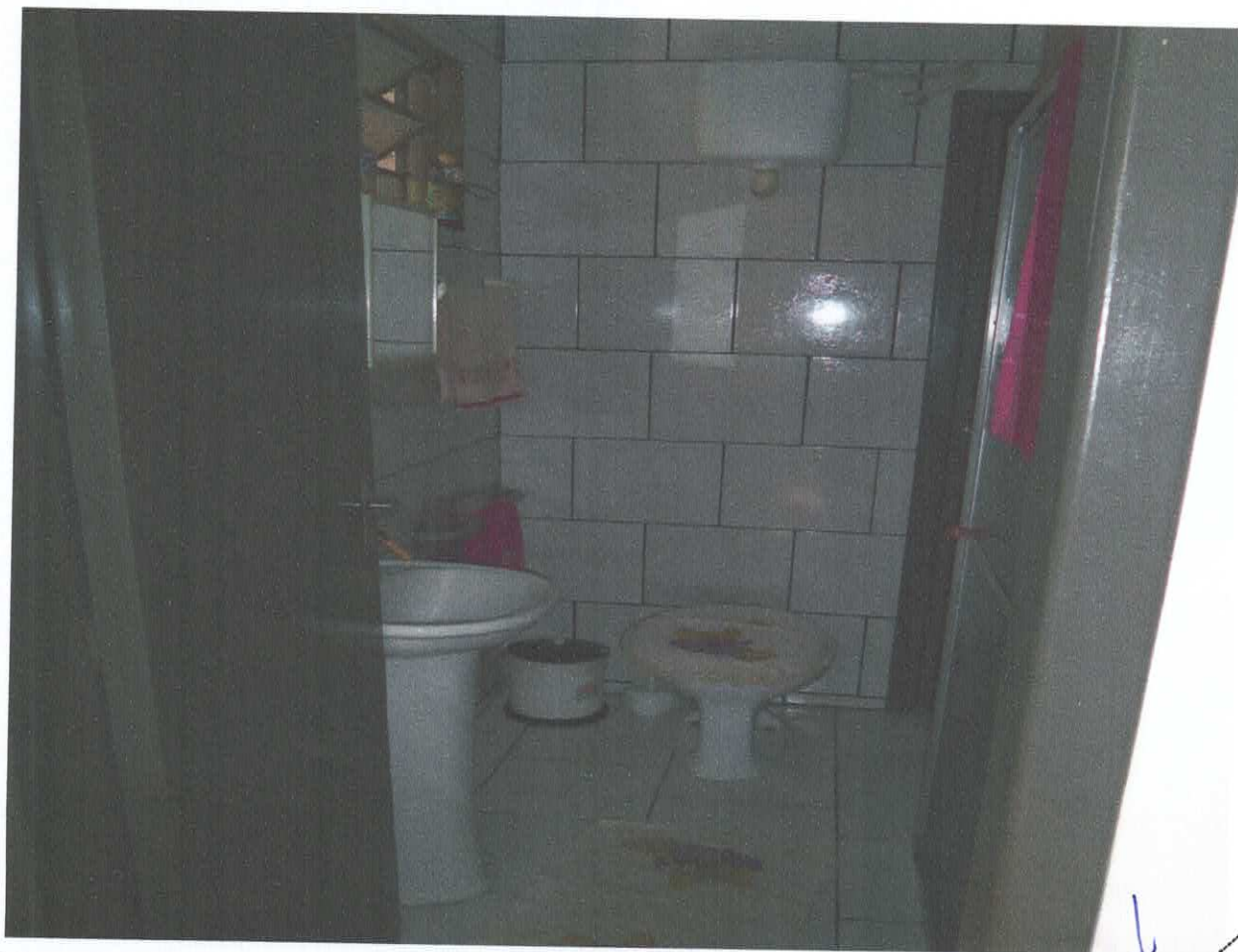


Figura 8: Foto interior do imóvel. (banheiro).

Edson J. Perszel
CRECI F. 0880



Figura 9: Foto varanda nos fundos.



Figura 10: Foto varanda nos fundos.

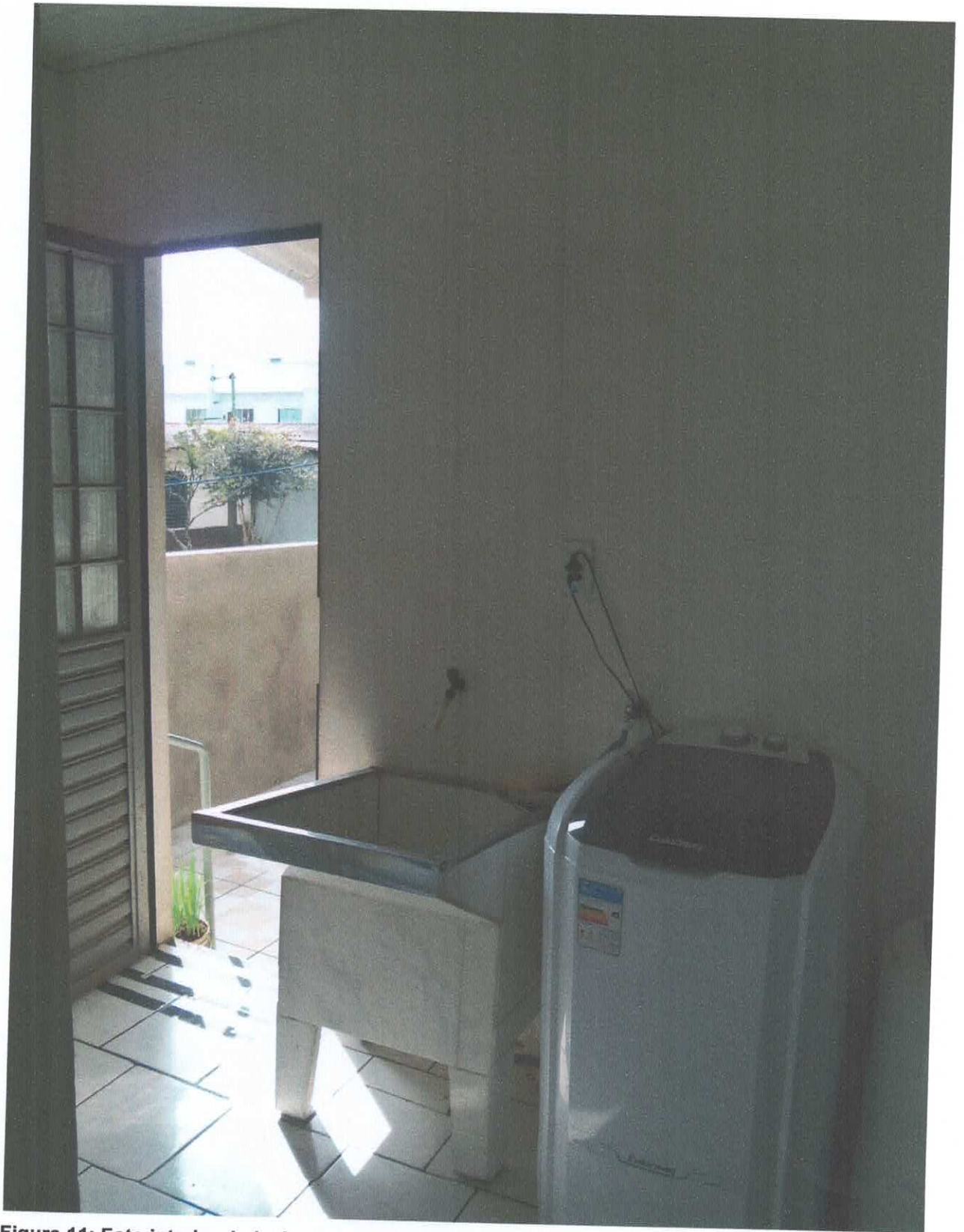



Figura 11: Foto interior do imóvel (Lavanderia).


Edson J. Perszel
CRE. 1. 1. 0450

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Casa edificada em alvenaria sobre terreno com 367,00m², contendo: sala, cozinha, dois quartos, banheiro, área e varanda com churrasqueira. Pintura branca em acrílico e pisos revestidos. Forro em PVC. Aberturas em ferro, cobertura com telhas em fibrocimento. Localizada no Bairro Guanabara, nesta cidade. Com médio valor comercial.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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

Obs.: Na data da visita local dia 10 de Julho de 2022, pela manhã, constatou-se o imóvel em bom estado de conservação e boas condições de uso.

PAVIMENTAÇÃO: Asfalto

NÍVEL POTENCIAL RESIDENCIAL.

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

A região é centralizada dentro do contexto da cidade.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

INFRAESTRUTURA LOCAL

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


Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560

ZONEAMENTO DO IMÓVEL

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

Aptidão do Entorno: "residencial/ comercial".

Características: Edificações residenciais (Residência).


Método utilizado da avaliação mercadológica: "comparativo" a imóveis similares, através de levantamento feito pela internet, levando-se em consideração a localização, infraestrutura existente, seu estado de conservação e finalidades.

Finalidade da avaliação: "Atualização de mercado: (com finalidade de locação)". Sendo 92,00m² da edificação, multiplicados pelo valor médio do metro quadrado encontrado na pesquisa. (92,00m²XR\$13,50=R\$ 1.242,00).

Após vistoria "IN LOCO" na data de 10/07/2022, no período da manhã, as características das edificações tais como: tamanho do imóvel residencial de 92,00m², acesso, localização do Imóvel, estado de conservação da construção, o mercado atual com relação às ultimas negociações de locações, pesquisa de ofertas no mercado e informações de profissionais da área imobiliária, é atribuído ao presente imóvel, o valor locatício de R\$: 1.242,00 (Hum mil duzentos e quarenta e dois reais).

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

Francisco Beltrão, 12 de Julho de 2022.


Edson J. Perszel
CRECI F. 10560


EDSON JORGE PERSZEL
CRECI 10560

ANEXOS

QUADRO AMOSTRAL

	m ²	VALOR R\$	R\$/m ²	LOCAIS DE PESQUISA	
1	115,00	1.500,00	13,04	Tomazoni	1597
2	138,00	1.700,00	12,31	Tomazoni	2750
3	150,00	1.900,00	12,67	Sendeski	1238
4	116,40	2.200,00	18,96	Moradizze	0660
5	115,00	1.350,00	11,73	Casartil	0303
6	100,00	900,00	9,00	Casartil	2973
7	59,00	990,00	16,78	Casartil	3219
Total			94,49		
Média geral			13,50		

OBS: Pesquisa realizada pela internet no dia 11 /07/2022. Das 9 às 11h.


Edson J. Perszel
 CRECI 0660

Livro Nº 2

MATRICULA

26.978

Registro Geral

FOLHA

01



2º OFÍCIO

Registro de Imóveis

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

DATA: 14/06/2012. Protocolo nº 63.957. LOTE 05 - remanescente, DA QUADRA Nº 429 (quatrocentos e vinte e nove), do Patrimônio Francisco Beltrão, 5ª Parte da Colônia Missões, situado nesta Cidade e Comarca de Francisco Beltrão - PR, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com área de 376,50 m² (trezentos e setenta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), conforme alteração cadastral e memorial descritivo assinado pelo Sr. Diógenes Francisco Tavares, inscrito no CREA/Pr sob nº 122 225-D, ART-20121245200 e autorizado pela Prefeitura através do Eng. Sr. Vanios Carlos Biehl, inscrito no CREA sob nº 26006-D/Pr., tendo o referido lote os seguintes limites e confrontações: NORTE: medindo 37,65m, confronta com o lote 05-A, da mesma quadra; LESTE: medindo 10,00m, confronta com os lotes nºs. 06 e 06-A, da mesma quadra; SUL: medindo 37,65m, confronta com o lote nº 07-A, da mesma quadra; OESTE: medindo 10,00m; confronta com a rua São José. REGISTRO ANTERIOR: R-15-M-7.603, fls., fls.03v, livro 02, deste 2º Ofício. PROPRIETÁRIO: "LUCIAN DE SOUZA STUMPF", brasileiro, solteiro, vendedor, portador do CPF nº 051.369.249-50 e RG nº 9.135.920-0-PR, residente e domiciliado na rua D'Abrantes, 920, Congo, nesta cidade de Francisco Beltrão - PR. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão - PR, 14 de junho de 2012.

DATA: 15/06/2012. Protocolo nº 63.962. AV-01-M-26.978. Averbção de construção. Proceda-se esta averbação, para constar que sobre o presente imóvel, foi construída uma edificação residencial, com a área de 92,80m², estrutura de alvenaria, cobertura de fibrocimento, piso de cerâmica, forro de PVC, revestimento: Látex-Acrílico, conforme Alvará de Licença nº 245/2012 e Certidão de Habite-se nº 204/2012, expedidos pela Prefeitura Municipal local, planta da construção, ART nº 20121406492 e negativa do INSS nº 000382012-14021168, expedida em 14/06/2012. Valor: R\$.93.264,00. Guia Funrejus nº 12014010700090172, valor: R\$.186,52. Cujos documentos ficam arquivados digitalmente nesta Serventia Registral. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 15 de JUNHO de 2012.

C.1932,000-VRC-R\$.310,00

DATA: 19/07/2012. AV-2-M-26.978. Proceda-se esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula localiza-se na RUA SÃO JOSÉ, Nº 711, BAIRRO CONGO, nesta cidade de Francisco Beltrão - PR, tudo conforme Declaração, de Cadastro Imobiliário apresentado pelo proprietário em data de 16/07/2012. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 19 de JULHO de 2012.

C : 190,47 VRC - R\$20,00

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
Certifico que o Selo de Autenticidade foi
afixado na última parte deste documento
composto por mais de uma página.

Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
DIRCEU CARNEIRO
OFICIAL
Comarca de Fco. Beltrão

Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560

Livro Nº 2

MATRÍCULA
26.978

Registro Geral

FOLHA
01Vº

2º OFÍCIO

Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

DATA: 19/07/2012. Protocolo nº 64.214. R-3-M-26.978. Transferência: Nos termos do contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento nas Normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com Garantia do Imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças contrato nº 071494230000325, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 53 da Lei 11.076, de 30 de Dezembro de 2004, que deu nova redação ao artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966, artigo 26 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de Novembro de 1966, Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997 e, ainda, pela Resolução do Banco Central do Brasil nº 3.932, de 16 de Dezembro de 2010 e Lei nº 9.514/97, para constar que o imóvel desta matrícula foi adquirido em por CELSO ANDRÉ FICANHA, técnico eletricitista e seu cônjuge MARIA ZENAIDE STUMPF FICANHA, cabeleireira, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens em 30/12/1996, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade RG nºs 4.403.633-9 SESP/PR e 6.406.062-7 SESP/PR, respectivamente, inscritos no CPF/MF sob os nºs 620.001.879-00 e 880.856.519-04, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua São José nº 686, Bairro Guanabara, na cidade de Francisco Beltrão, PR, por compra feita de LUCIAN DE SOUZA STUMPF, estudante, brasileiro, solteiro, maior e que não mantém união estável, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.135.920-0 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.369.249-50, residente e domiciliado na Rua São José nº 686, Bairro Guanabara, na cidade de Francisco Beltrão, PR, pelo preço de R\$160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS), pagos da seguinte forma: R\$40.000,00 em recursos próprios do comprador. R\$00 oriundos do FGTS. R\$120.000,00 financiamento obtido junto ao HSBC. Foi apresentada a Guia de Recolhimento de ITBI nº 08845-5/2012 no valor de R\$1.424,20 indicação fiscal nº 02.14.000.0429.0005.000, CND Municipal nº 4004/2012, Certidão Negativa para efeitos civis emitida em 02/07/2012, Funrejus nº 12014009300090171 no valor de 320,00. O referido é verdade, dou fé. "EMITIDA DOI". Subscrito por Eliandry Prigol Kanoff (Escrevente). Francisco Beltrão, 19 de JULHO de 2.012.

C.4.312,00 VRC - R\$607,99

DATA: 19/07/2012. Protocolo nº 64.214. R-4-M-26.978. Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento nas Normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com Garantia do Imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças contrato nº 071494230000325, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 53 da Lei 11.076, de 30 de Dezembro de 2004, que deu nova redação ao artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966, artigo 26 do

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
Certifico que o Selo de Autenticidade foi
afixado na última parte deste documento
composto por mais de uma página.

Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
DIRCEU CARNEIRO
OFICIAL
Comarca de Fco. Beltrão

Edson J. Perszel
CRECI nº. 0560

Livro Nº 2

MATRÍCULA

26.978

Registro Geral

FOLHA

02



2º OFÍCIO

Registro de Imóveis

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

Decreto-Lei nº 70, de 21 de Novembro de 1966, Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997 e, ainda, pela Resolução do Banco Central do Brasil nº 3.932, de 16 de Dezembro de 2010 e Lei nº 9.514/97, sendo devedores fiduciários Srs. **CELSO ANDRÉ FICANHA**, técnico eletricista e seu cônjuge **MARIA ZENAIDE STUMPF FICANHA**, já qualificados no R-3-M, acima, alienam o imóvel desta matrícula em favor do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecido nesta Capital, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados e identificados, nos termos da procuração outorgada em 08/05/2012 às fls. 293 do Livro 3005, no 12º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP. Valor do Financiamento: R\$160.000,00 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: Com recursos próprios R\$ 40.000,00 Com recursos de FGTS R\$ 0,00 Com recursos deste Financiamento R\$ 120.000,00 VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: soma do financiamento do imóvel e das despesas financiadas R\$ 120.000,00 CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA: PRAZO DO CONTRATO: 360 meses Numero de Parcelas de Amortização Mensal: 360 (trezentos e sessenta) meses Taxa de Juros: 9,00% a.a. (efetiva) 8,64% a.a. (nominal) 0,72% (mensal descapitalizada) Valor da Parcela amortização: R\$333,33, Valor da parcela de juros: R\$864,88, Valor do Premio de Seguro MIP morte e invalidez permanente: R\$48,00. - Valor do Premio de Seguro DFI Danos Físico no Imóvel R\$16,00 Valor da Tarifa de Serviços de Administração (TSA): R\$25,00. - Valor da razão de decréscimo: R\$00. - Valor do encargo mensal: R\$1.287,21. - Razão de Decréscimo mensal das prestações (para sistema SAC) R\$2,40 Períodicidade de reajuste da prestação: Mensal. Valor do imóvel/para fins de leilão público: R\$160.000,00. Data da assinatura do contrato 16/07/2012. OUTRAS CONDIÇÕES: constantes no contrato. O referido é verdade, dou fé. Subscrito por Eliandy Prigol Kanoff (Escrevente). Francisco Beltrão, 19 de JULHO de 2.012. C: 2.160,00 - R\$304,56

Serviço de Registro de Imóveis - 2º Ofício
R. Ponta Grossa, 1.777 - Sala 62 - Fone: (46) 3035-4732
85.601-600 - Francisco Beltrão - PR

AUTENTICAÇÃO

Certifico que o presente é cópia fiel do documento
arquivado neste cartório.

Dou fé
08 de dezembro de 2021

Patrícia Costa de Chiquiera - Auxiliar
Certidão fornecida nos termos do 1º do Art. 19 da Lei 6.015
de
31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/08/76

FUNARPEN



SELO DIGITAL

F483V.99qP3.hvIy

0-shQCb.ovDp3

<https://selo.funarpen.com.br>

Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
DIRCEU CARNEIRO
OFICIAL
Comarca de Fco. Beltrão

Edson J. Perszel
CRECI 1.0560



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

 IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:

01/07/2022 ÀS 23:57:43

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: EK7KZN



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 31/07/2022

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EDSON JORGE PERSZEL**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **10560**, desde **09/12/1994**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

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

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

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

SEDE:

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

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

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE


Edson J. Perszel
CRECI 6ª REGIÃO / PR



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



UNIMÓVEIS-PR
UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-PR

CERTIFICADO

O Presidente do SINDIMÓVEIS-PR, Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado do Paraná,
no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

EDSON JORGE PERSZEL

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

Curitiba, 09 de agosto de 2017.

Edson J. Perszel
Carimbo: Edson J. Perszel

José Roberto Infante Bonatto
Presidente do SINDIMÓVEIS - PR

