

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

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Maringa nº 1400 – Vila Nova			
<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> Odilia Missio			
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa Comercial	<b>Área total do imóvel (m²)</b> 623,72 m²		
<b>Metodologia</b> Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado			
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 12.000,00			
<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, 30 de junho de 2022

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

**Engenheiro Civil**

## 1.RESUMO EXECUTIVO:

### DADOS DO CONTRATANTE:

NOME DA EMPRESA: MUNÍCIPIO 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: 29/06/2022

---

**OBJETO:** Este laudo completo de avaliação Imobiliária, tem por objetivo identificar o valor de aluguel do imóvel.

---

**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 construída : Dimensão da área total em metros quadrados m2.

Distância ao polo valorizante : Representada pela distância em linha reta do imóvel (metros).

Estado de conservação: variável independente qualitativa, onde : 1 Regular / 2 Bom / 3 Ótimo

---

**LOCALIZAÇÃO:**

Rua: Maringa

Bairro: Vila Nova

Nº 1400

CEP: 85601-700

Cidade: Francisco Beltrão PR

---

**ÁREA CONSTRUIDA:** 623,72 m²

---

**DOCUMENTAÇÃO:** Matrícula nº 490, 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\$ 17.600,00 R\$, dependendo da área construída, padrão do imóvel e sua localização.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**

**AVALIAÇÃO:** Valor de mercado para aluguel

R\$ **12.000,00** ( Doze mil reais).

## AVALIAÇÃO

Índice geral	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 .....	6
8.4 Benfeitorias, Localização, Caracterização da região e entorno.....	8
9. Diagnóstico de Mercado .....	25
10. Metodologia Empregada .....	26
11. Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados .....	26
12. Especificação da Avaliação .....	27
13. Valor Total do Imóvel.....	29
14. Observações Complementares Importantes.....	30
15. Profissional Responsável.....	30
16. Conclusão .....	30
17. Anexos .....	31

### **03. SOLICITANTE**

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

### **04. PROPRIETÁRIO**

Odilia Missio

### **05. OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de aluguel

### **06. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Casa Comercial de 623,72 m²

Endereço do imóvel avaliando: O imóvel encontrasse na Rua Maringa nº 1400, Bairro Vila Nova, próximo á faculdade Unioeste da cidade de Francisco Beltrão PR.

Documentação: Matrícula nº 490, do Cartório de Registro de Imóveis 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 29/06/2022
- - Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- - Dados apenas de ofertas.
- -Coleta de dados realizada junto ás 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”.

## **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 um dos principais bairros 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.

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

Casa Comercial, localizado no bairro Vila Nova da cidade de Francisco Beltrão PR. Com área construída de 623,72. 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 490. O imóvel avaliado possui estrutura geral em alvenaria, padrão construtivo médio, idade aparente 15 anos e encontra-se em estado de conservação bom.

Os principais elementos que influenciam na valorização do imóvel são:

Localizado em uma dos principais bairros da cidade.

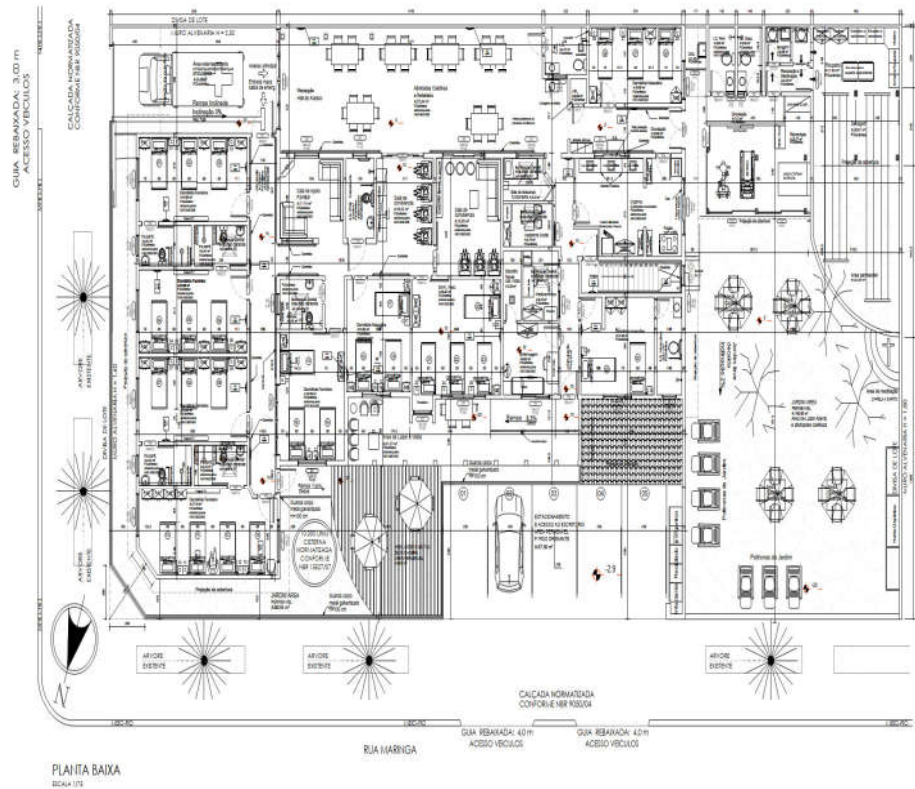
Localização de fácil acesso

Facilidade de condução para outros pontos da cidade.

Imóvel conservado, estado de conservação bom.

Os cômodos são divididos da seguinte forma cujas fotos estarão na Figura 1.

ZC2 – Zona de comércio caracteriza-se pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade.



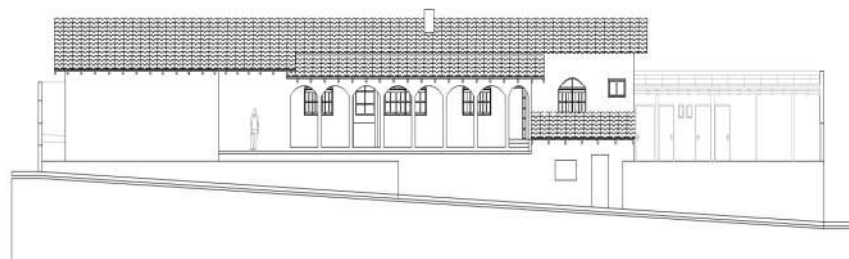
PORTAS				
NOME	DIMENSÃO	TIPO	QUANTIDADE	ACABAMENTO
P.01	250x250cm	ABRIR	1 UNIDADE	2 FOLHAS DE ABRIR - MADEIRA
P.02	250x250cm	ABRIR	1 UNIDADE	4 FOLHAS DE ABRIR - MADEIRA
P.03	140x250cm	ABRIR	1 UNIDADE	2 FOLHAS DE ABRIR - METAL
P.04	250x250cm	FECHAR	1 UNIDADE	4 FOLHAS DE ABRIR - MADEIRA

PORTAS				
NOME	DIMENSÃO	TIPO	QUANTIDADE	ACABAMENTO
P01	6x10x10	ABRIR	1 UNIDADE	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P02	10x10x10	ABRIR	1 UNIDADE	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P03	10x10x10	ABRIR	14 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P04	10x10x10	ABRIR	2 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P05	6x10x10	ABRIR	2 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P06	6x20x10	ABRIR	1 UNIDADE	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P07	10x10x10	ABRIR	5 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P08	10x10x10	ABRIR	3 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA
P09	10x10x10	ABRIR	3 UNIDADES	1 FOLHA - MADEIRA LAMINADA

JANELA			
HOME	DIMENSÃO	TIPO	QUANTO. ACABAMENTO
J1	ABRILHOS P-2000	2 UNIDADES	2 FOLHAS DE CORRETO - MADEIRA
J2	BRILHOS P-2000	860-40	8 UNIDADES 4 FOLHAS - MADEIRA
J3	ENCRUSTOS P-2000	CORRETO	1 UNIDADE 4 FOLHAS DE CORRETO - MADEIRA
J4	ENCUSTOS P-2000	CORRETO	1 UNIDADE 2 FOLHAS DE CORRETO - MADEIRA
J5	ENCUSTOS P-2000	CORRETO	1 UNIDADE 4 FOLHAS DE CORRETO - MADEIRA
J6	ENCUSTOS P-2000	CORRETO	2 FOLHAS DE CORRETO - BLENDO
J7	ABRILHOS P-2000	CORRETO	2 UNIDADES 1 FOLHA VENEZIANA - ALUMINIO
J8	BRILHOS P-2000	1 UNIDADE	2 FOLHAS DE CORRETO - BLENDO
J9	ABRILHOS P-2000	860-40	1 FOLHA - MADEIRA
J10	ENCUSTOS P-2000	CORRETO	4 FOLHAS DE CORRETO - MADEIRA
J11	ABRILHOS P-2000	CORRETO	2 FOLHAS DE CORRETO - BLENDO
J12	ENCUSTOS P-2000	860-40	4 FOLHAS 860-40

## OBSERVAÇÕES

- 100% AS DIMENSÕES BATEREM NA TÃO LIT DAS PORTAS.
- ALGUMAS DAS PORTAS DETALHADAS TEM VERSÕES À ESQUERDA E À DIREITA.
- VERIFICAR RENTRO DE ABERTURA E PROJETO.
- VERIFICAR E REVISAR NO LOCAL DA OBRA.



ELEVAÇÃO FRONTAL - RUA MARINGÁ

PROJETO ARQUITETÔNICO LEGAL - AMPLIAÇÃO	
CLIENTE COLA MISO	LOCAL DO PROJETO LAV. DE LUBRIFICAÇÃO RUA LUIZ ALVES
ENDEREÇO AV. LUIZ ALVES, 1000 - JARDIM LUIZ ALVES	CIDADE TOMAZOPIRA
DATA 10/05/2018	PROJETO Nº SCV0218
PROJETO Nº SCV0218	PROJETO Nº SCV0218
PROJETO Nº SCV0218	PROJETO Nº SCV0218

4/4

**Figura 1 / Planta Baixa / Fonte: Rômulo Missio**

## Zoneamento

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO - 2017

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

ZONA CENTRAL DOIS

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

LEI MUNICIPAL n° 4.612/2018 – ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Figura 2 / Zoneamento / Fonte: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão PR

## 8.4 BENFEITORIAS / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 3 – Croqui de localização do imóvel / fonte google earth

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: elevado
Zoneamento: ZC2 – Zona de comércio: caracteriza-se 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: sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel
Formato do terreno: Quadrado
Situação de quadra: esquina
Uso do solo: Solo firme, sem aterro.
Acesso: calçada
Topografia: declive
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input 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	Idade aparente: 15 anos	Área Privativa = 623,72 m²	Nº de Pav: Térreo		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apart		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input checked="" type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre simple e regular	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input checked="" type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre	<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 checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Telha Francesa	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<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 type="checkbox"/> Regular	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Residencial urbano	<input type="checkbox"/> Residencial rural	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Serviços
<input type="checkbox"/> Inst. governamental	<input type="checkbox"/> Institucional religioso	<input type="checkbox"/> Institucional militar	<input type="checkbox"/> Outros institucionais	

**FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO  
FACHADA / PARTE EXTERNA DO IMÓVEL**



**Rua Maringa**



**Rua Maringa**



**Rua Maranhão**



**Calçada de acesso**



**Jardim**



**Jardim**



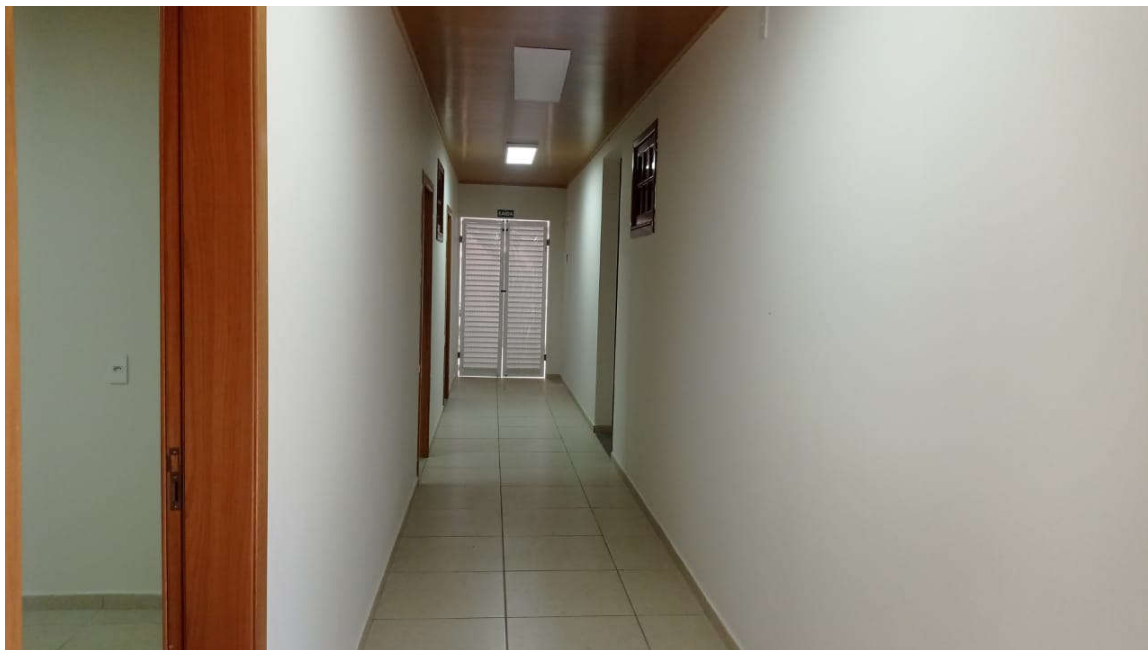
**Acesso aos fundos da casa.**



**Entrada / Fundos**

**FOTOS EXTERNAS**







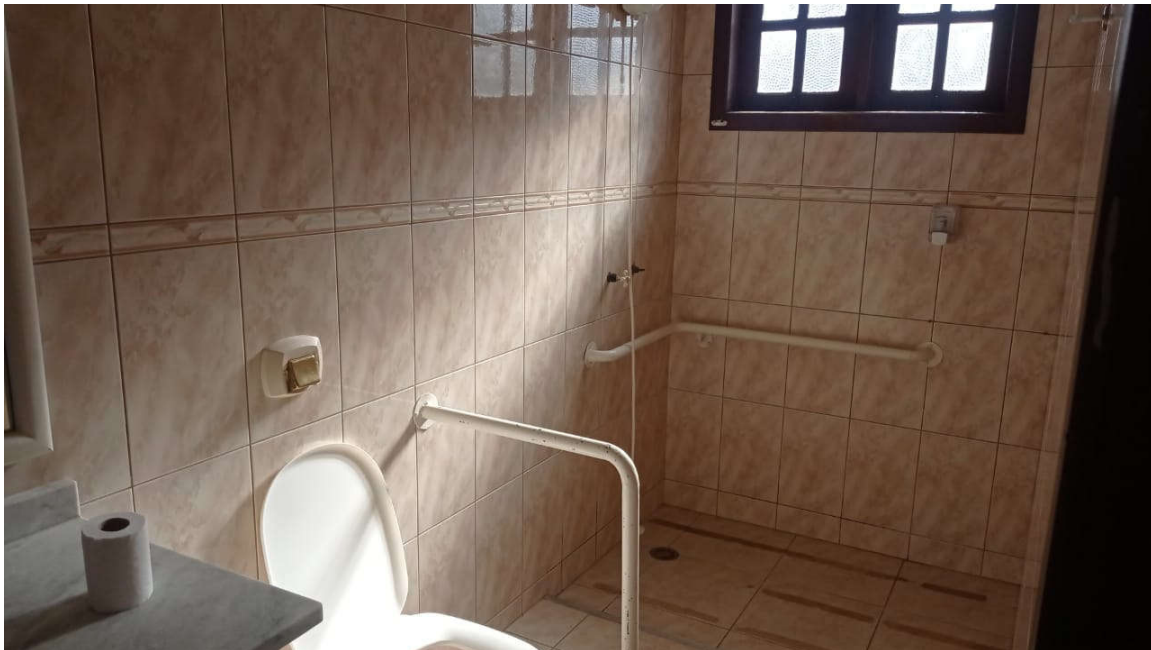








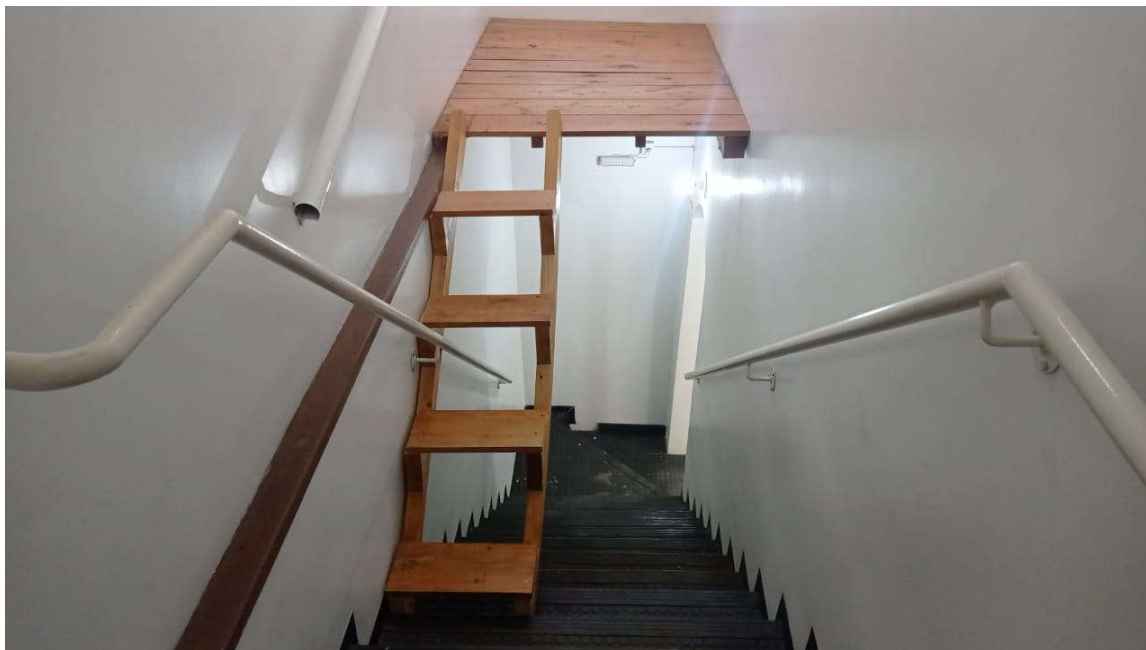
## **BANHEIROS**











**Escadas**

## **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 29/06/2022 a 30/06/2022.

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 21 (vinte um) amostras coletadas e 19(dezenove) efetivamente utilizadas, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$), e três variáveis independentes: área construída, distância ao polo valorizante e estado de conservação.

- **(X1) Área Construída:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- **(X2) Variável Distância ao Polo Valorizante:** variável independente quantitativa, representada pela distância em linha reta dos imóveis até á (PRAÇA CENTRAL DE FRANCISCO BELTRÃO), obtida através do programa “google Earth” (metros).
- **(X2) Variável Estado de Conservação:** variável independente qualitativa, onde : 1 Regular / 2 Bom / 3 Ótimo

Tabela 3: Representação da variável estado de conservação.

Estado de conservação	Descrição	Código
Regular	Fachadas deterioradas, calçadas danificadas, esquadrias em mal estado de conservação.	1
Bom	Fachadas parcialmente conservadas, calçadas parcialmente danificadas, esquadrias em estado de conservação regular.	2
ótimo	Fachadas conservadas, calçadas em ótimo estado de conservação , esquadrias em ótimo estado.	3

Fonte: Vanessa Delfino (2013).



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

## 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 **22,97 %**

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

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

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

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

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	Grau III (22,97 %)
--	--------------------

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

Valor de mercado: Aluguel:

R\$ 12.000,00 (Doze 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.

Junho de 2022.

#### DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área construída m²	623,72 m²
Valor Total R\$	12.000,00
Distância ao polo Valorizante m	809,54 m
Estado de Conservação	2

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

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m²)	Máximo
-11,49%	19,23	+11,49%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	16,85	10.515,41	-15%
Calculado	19,83	12.371,07	---
Máximo	22,80	14.226,73	+15%
<b>Valor adotado: R\$ 12.000,00</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 623,72 m², o seguinte valor de mercado para aluguel:

**Valor de avaliação: R\$ 12.000,00**



## 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, junho de 2022

\_\_\_\_\_ *Assinado Digitalmente* \_\_\_\_\_

**Gean Carlos Bernardi da Silva.**

**PR 192517/D**



## ANEXO I

**Livro N.º 2**  
Matrícula  
490

**Registro Geral**  
Folha  
1

**Registro de Imóveis**  
Comarca de Francisco Beltrão  
Estado do Paraná  
2.º Ofício

*Francisco Ashtete D. Carneiro*

DATA= 20/04/1.976-LOTE URBANO Nº 2 DA QUADRA Nº 102, do Patrimônio Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado nesta cidade e comarca de Francisco Beltrão-Paraná. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO= Com a área de=968,00-(NOVECIENTOS E SESSENTA E OITO) METROS QUADRADOS) Com os seguintes limites e confrontações-NORDESTE= Confronta com a rua Maranhão, medindo 22,00ms. SULESTE= Por linha seca confronta com o lote nº 4 da mesma quadra, medindo 44,00ms. SUDOESTE= Por linha seca confronta com o lote nº 1 da mesma quadra, medindo 22,00ms. NOROESTE= Confronta com a rua Maringá, medindo 44,00ms. PROPRIETÁRIO= IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido Sr. VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA, brasileiros, casados, ela do lar, ele escriturário, residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçu, mun. de Dois Vizinhos-Pr, inscritos no CPF Nº 014.593.929-49 neste ato representados pelo procurador Sr. Artemio Valentin Sutille, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI Nº 466.623-Pr. REGISTRO ANTERIOR sob nº 5.690 do livro 3-C deste 2.º ofício-O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 20 de abril de 1.976

*Francisco Ashtete D. Carneiro*

R=1-490= Nos Termos da Escritura Pública de compra e venda, lavrada no 2º tabelião desta cidade, Sr. Bairo Coelho de Souza, livro 26 fls 162 e verso em data de 17 de novembro de 1.976. O imóvel constante na presente matrícula - foi adquirido por CLÁUDIO JOSÉ CANTO-DITZEL, brasileiro, casado, bancário, portador da CI Nº 758.018-Pr inscrito no CPF/MF sob nº 139.926.789 residente e domiciliado nesta cidade - Por compra feita de IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA, brasileiros, casados, ela do lar, ele - escriturário, residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçu mun. de Dois Vizinhos-Pr inscritos no CPF/MF sob nº 014.593.929-49 neste ato representados pelo procurador Sr. Artemio Valentin Sutille, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI Nº 466.623-Pr- Pelo preço de Cr\$ 20.000,00-(VINTE MIL CRUZEIROS) Não havendo condições- O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 20 de abril de 1.976. & *Francisco Ashtete D. Carneiro*

Custas Cr\$ 253,00-

VIDE VERSO. -----

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



Livro Nº 2

Matrícula

490

Registro Geral

Folha

02



Registro de Imóveis

Comarca de Francisco Beltrão

Estado do Paraná  
2º Ofício

AV-6-M-490=Data 25/07/1980= Averbação = Procede-se a presente averbação em complementação ao registro 5, da presente matrícula: O prazo de carência do financiamento é de 18 meses.- O vencimento da 1ª prestação-encargos, em 25.08.80 e o vencimento da 1ª prestação-capital + encargos em 25.02.82.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.

AV-7-M-490=Data 25/07/1980= Averbação da Cláusula 13ª do Contrato de Mutuo-CAUÇÃO = Em cumprimento ao disposto no contrato que em 30 de setembro de 1969 assinou com o BNH, o Agente dá a este, em caução, deus direitos creditórios decorrentes da garantia ora constituída.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.

AV-8-M-490=Data 20/12/1983= Liberação de Hipotecas e Caução do BNH = Procede-se a presente averbação, em conformidade e nos termos dos instrumentos particulares, firmados pelos administradores do Banco do, digo, do BANCO BAMEINDUS DO BRASIL SA, e BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, firmados em Curitiba, respectivamente, em 10/07/81 e em 06/07/81, do BNH Of. AGRS-0000/SURDE/1953/721/81, em que autorizam liberação e cancelamento de hipoteca e caução, vinculados aos Contratos firmados pela eg. de Francisco Beltrão-BAMEINDUS, devidamente registrados sob nºs R-2, AV-3, R-5, AV-6 e AV-7, da presente matrícula. Fica nesta data o presente imóvel livre de ônus e hipotecas.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 20 de dezembro de 1983.

DATA 04/11/1985. R-9-M-490. Transferência: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelionato de notas desta cidade, pelo tabelião, Sr. Hercilio Marculino Cardoso, às fls.129, do livro nº57, em data de 20 de novembro de 1984., o imóvel constante na presente matrícula com benfeitorias foi adquirido pelo Sr. MOACYR MACHADO PINTO, brasileiro, casado / com Vilma Rinaldi Pinto, filha de Idalino Rinaldi e Inês Oleana Rinaldi, ele filho de Pedro Caetano Pinto e Jesus de Maria Machado, portador da CI RG-424359-5-Pr, portadores da Cert. de Casamento nº426, fls.126, livro 2 do CRC de Fco Beltrão., residentes e domiciliados em Dois Vizinhos-Pr., inscritos no CPF/MF-028.445.409/53., por compra feita de CLÁUDIO JOSÉ CANTO DITZEL e sua esposa WANDA GHEDIN DITZEL, brasileiros, casados; ele portador da CI RG-758.018-Pr., ela do lar, portadora da CI RG-1.578.439-Pr, residentes e domiciliados nesta cidade e comarca, inscritos no CPF/MF-139.926.789/20., neste ato representados por seu procurador, Sr. Valmir Ramos, brasileiro, casado, portador da CI RG-1.244.853-Pr., pelo preço de R\$.16.000.000 (DEZESSEIS MILHÕES CRUZEIROS) CONDIÇÕES: às constantes da escritura. Distribuído sob nº 4.677/84.

= VIDE VERSO =

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



Livro Nº 2

Matrícula

490

Registro Geral

Folha

2-vº.



Comarca de Francisco Beltrão

Estado do Paraná  
2º Ofício

R-9 O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 04 de novembro de 1.985. Maria Rinaldi de Rinaldi C.O\$.244,458

DATA:10/05/1.988. R\*10-M-490. Transferência: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, e Mutuo com Obrigações e hipoteca, com caráter de Escritura Pública e Venda, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela Lei nº5.049, de 29 de junho de 1.966., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido pelo Sr. "NILTON RINALDI", brasileiro, casado com a Sra. Viane Maria Hartmann Rinaldi, vendedor, portador da CI nº1.625.640-pr D CPF nº335 148 019/91., residente e domiciliado nesta cidade., por compra feita de "MOAYIR MACHADO PINTO e sua mulher dona: VILMA RINALDI PINTO", brasileiros, casados, ele representante comercial, ela do lar, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs. 424.3595-Pr e 1.253.117-60Pr., e CPF Nº028 445 409/53 e 663 100839/53., residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de Cz\$.2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE CRUZADOS). CONDIÇÕES: pura e simples. Distribuído sob nº.810/88. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 10 de maio de 1.988. C.6.188,00+dp.1.238,00+CPC.317,80+ASM.33,45+Prot.133,80.Total:Cz\$.7.911,05

DATA:10/05/1.988. R-11-m-490. Hipoteca de 1º GRAU. Nos termos do Contrato - por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mutuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela Lei nº5.049, de 29 de junho de 1.966., o imóvel constante na presente matrícula, ficará em garantia hipotecária em primeira e especial hipoteca, em favor da "CAIXA - ECONOMICA FEDERAL (CEF); sendo mutuários devedores: "NILTON RINALDI e sua mulher dona: VIANE MARIA HARTMANN RINALDI", brasileiros, casados, ele vendedor, ela professora, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs. 1.625.640-pr e 1.897.532-pr e CPF nº335 148 019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., sendo o valor do mutuo: Cz\$.1.800.000,00. OTN:1.891,213 21. Valor da Garantia: Cz\$.2.644.000,00. TON:2.777,98207. Plano de Reajuste/Sistema de Amortização: PES/SFA/PRICE. Época de reajuste das prestações: 60 dias após reajuste categoria profissional. Vencimento da primeira prestação: 29/05/1.988. Prazo em meses: 300. Taxa Anual de Juros: Nominal: 7,6000%. Efetiva: 7,8704%. Encargo inicial: prestação: Cz\$.15.432,01+Seguros: Cz\$.2.157,06+FCVS: Cz\$.462,96. total: Cz\$.18.052,03. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 10 de maio de 1.988. CUSTAS: Cz\$.7.711,05.

DATA:13/03/1.995. Av-12-M-490. Liberação de Hipoteca: Proceder-se esta averbação para constar que em conformidade com o documento firmado pelos administradores da Caixa Economica Federal e conforme Ofício nº. 006/95, para proceder a liberação da garantia hipotecária em favor da mesma, ficando po

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



**BERNARDI**

LIVRO Nº 2  
Matrícula  
490

Registro Geral

Folha

08



Registro de Imóveis  
Comarca de Francisco Beltrão  
Estado do Paraná  
2º Ofício

AV-12-M., tendo o imóvel constante na presente matrícula livre de ônus e hipoteca. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 13 de MARÇO de 1.995.-

DATA: 28/03/1.995. R-13-M-490. Transferência: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelião de notas desta cidade, Sra. Iracema M. Cardoso, às fls. 44, do Livro nº 81-A, em data de 16 de MARÇO de 1.995., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido em COMUM nas mesmas proporções, pelas Sras; **"ODILA MISSIO"**, brasileiro, solteira, médica, portadora da CI nº 934.677-pr e CPF nº 034 351 569/53., e **"MARILIA DE FÁTIMA BATISTELA GARCIA"**, brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Junior., do lar, portadora da CIN nº 4.055.730-O-Pr e CPF nº 644 385 469/15., ambas residentes e domiciliadas nesta cidade., por compra feita de **"NILTON RINALDI RINALDI"** e sua esposa, Sra. VIANE MARIA HARTMANN RINALDI., brasileiros, casa-dos, ele vendedor, ele professora, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs. 1.625.640-pr e 1.897.532-Pr e CPF nº 335 148 019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de R\$. 40.249,81 (QUARENTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS). Foi apresentada a Guia de Recolhimento do Imposto Inter-Vivos sob nº. 7371/95 e certidões negativas. CONDIÇÕES: Pura e Simples. Distribuído sob nº. 348/95. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 28 de MARÇO de 1.995.

C: 3.650,000 VRC.

DATA: 11/05/2.011. Protocolo nº 61.483 R-14-M-490. Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, nº 155551173011, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os devedores fiduciários **"ODILA MISSIO"**, Já qualificados no R-13-M, Anuente: **Marília de Fátima Batistela Garcia**, aliena o imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério Público da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-00.360.305/0001-04, no ato representada por **VALNEI LUIZ MARANGON**, brasileiro, economista, portador da CI-RG nº 32359922, expedida por SSP-PR, em 03/06/1980 e do CPF 451.814.469-49, conforme Procuração lavrada às fls. 104 do livro 2318, em 31/05/2004 no 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e subestabelecimento lavrado às fls. 172/173 do livro 2-a, em 08/11/2005 no 4º Serviço Notarial Ofício de Notas de Cascavel-PR.

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



Livro Nº 2

Matrícula

490

Registro Geral

Folha

03vº

Comarca de Francisco Beltrão  
Estado do Paraná  
2º Ofício

Do Empréstimo: Valor de R\$150.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo em meses de amortização: 120 meses. Taxa de Juros: TR + CUPOM de 18,1200 ao ano, proporcional a 1,5100% ao mês. Encargo Inicial: Prestação (A+J) + Seguro R\$3.903,37. Vencimento do primeiro Encargo: 30 dias após assinatura do contrato. Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta. Forma de Pagamento do encargo mensal: De acordo com a Cláusula sétima. Data da emissão do Contrato: 10.05.2011. Isento do Funrejus cfe Funrejus cfe estabelece o item 15, letra B inc VII da Lei nº 12.604/99. OUTRAS CONDIÇÕES: constantes no contrato. O referido é verdade, dou fé. Subscrito por Efrandy Prigol Kanoff (Escrevente substituta). Francisco Beltrão, 11 de MAIO de 2.011.

R\$666,20

C: 4.312,00 - VRC -

**AV-15-490. Protocolo nº 79.142 (03/05/2019). Liberação de Alienação Fiduciária:** Procede-se esta averbação em conformidade com o documento de autorização para cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, firmado pelos administradores do banco Caixa Econômica Federal, agência desta cidade, em data de 09/04/2019, para liberar a garantia Fiduciária constante no R-14. Ficando portanto o presente imóvel livre da referida alienação e de quaisquer Ônus. O referido é verdade, dou fé. Subscrito por Caroline Silva dos Santos - Auxiliar. Francisco Beltrão, 09 de MAIO de 2.019.

C.630,00 VRC - R\$121,59

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  
14 de junho de 2022

Patricia Costa de Chiqueira - Auxiliar  
Certidão fornecida nos termos do 1º § do Art. 19 da Lei 6.015  
de  
31/12/73 alterada pela Lei 6.216 de 30/06/76.

FUNAR PEN



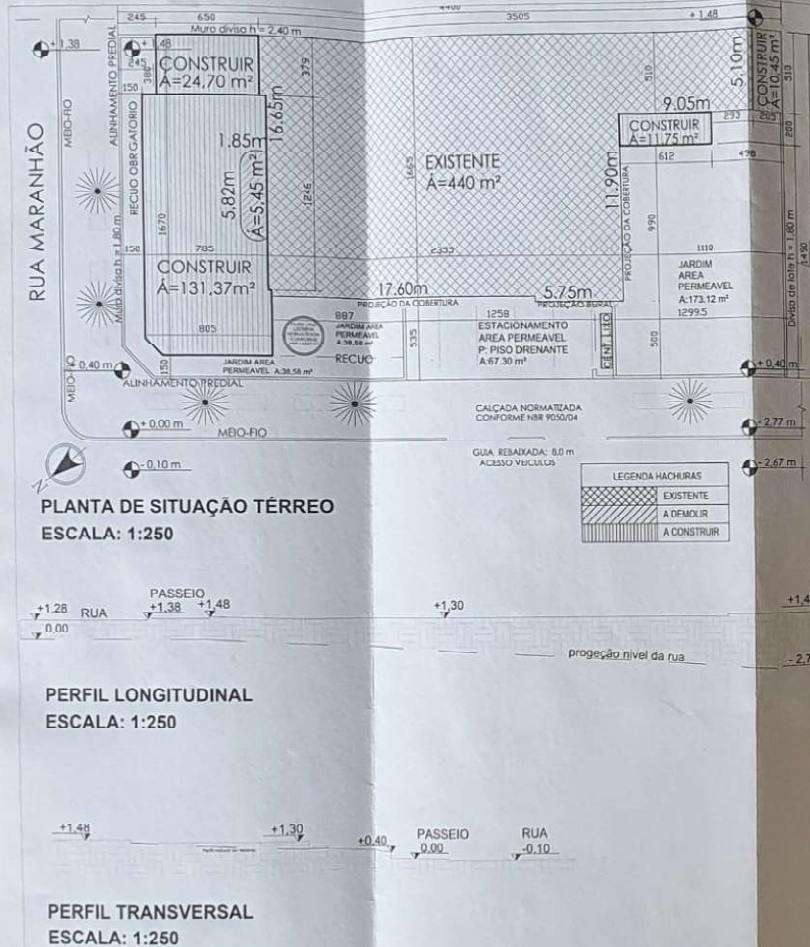
SELO DIGITAL

F483V.KdqPZ.cQJp

9-fYwAx.ovqVv

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

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



## ESTATÍSTICA

Zonamento	Matrícula	Fundação
ZUM-2	ALVENARIA	INSTITUCIONAL
Descrição da obra		
AMPLIAÇÃO - INSTITUIÇÃO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS		
Lote	Quilômetro	Área
02	102	VILA NOVA
Área do lote 968 m²		
QUADRO DE ESTATÍSTICAS		
MUNICÍPIO - FRANCISCO BELTRÃO - PR		
LOTE:	02	QUADRA: 102
ÁREA DO TERRENO	968 m²	ÁREA ÚTIL A CONSTRUIR 178,27 m²
ÁREA EXISTENTE LEGALIZADA	445,45 m²	ÁREA TOTAL (existente + construir) 623,72 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	64,4 %	TAXA DE PERMEABILIDADE 32,1 m²
ÁREA PERMEÁVEL	321,36 m²	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 0,64 %



## PROJETO ARQUITETÔNICO LEGAL - AMPLIAÇÃO

PROPOSTANTE	ODILA MISSIO	INTERESSADO	ODILA MISSIO
DATA	AMPLIAÇÃO - INSTITUIÇÃO DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS	DATA	NOV/2019
ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO
ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO
ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO
ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO	ARQUITETO

## QUADRO DE ESTATÍSTICA

## ANEXO II

### Modelo do SisDEA

Autor: G.C BERNARDI ENGENHARIA  
 Modelo: PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO  
 Data de criação: 30/06/2022  
 Área de concentração: Avaliação de Bens  
 Tipologia em estudo: Outras tipologias

Descrição do modelo:

Sala Comercial

Dados do modelo:	21
Dados utilizados:	19
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,924726865	0,924726865
Coef. de determinação	0,855119775	0,855119775
Desvio padrão	1973,330669	1973,330669

Normalidade:	[ 68, 94, 100]
--------------	----------------

**Dados Coletados: 21 dados**

**Dados Efetivamente Utilizados: 19 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	Distancia ao polo valorizante	Estado de conservação	Valor unitário	Valor total
RUA PORTO ALEGRE 244 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	71,5	556,54	2	16,9230769	1210
AVENIDA JULIO ASSIS CAVALHEIRO 390 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	276,58	442,04	1	13,5223082	3740
RUA ROMEU LAURO WERLANG 1260 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	58,79	287,42	2	18,7106651	1100
RODOVIA VITORIO TRAIANO 522 - ÁGUA BRANCA	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	185,78	3938,6	2	17,7629454	3300
R VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 717 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	90,89	401,19	2	14,5230498	1320
RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1561 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	71,5	561,32	2	16,9230769	1210
Avenida Júlio Assis Cavaleiro 360 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	50,52	397,94	2	20,6848773	1045
<b>RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 674 Centro</b>	<b>Francisco Beltrão PR</b>	<b>Imobiliária idealiza</b>	<b>46 8804-5556</b>	<b>42,35</b>	<b>353,84</b>	<b>2</b>	<b>23,6127509</b>	<b>1000</b>
RUA PALMAS 1943 CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	110	342,1	2	25,4545455	2800
RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 674	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	240	353,84	2	17,9166667	4300
RUA CURITIBA 1690 -CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	116,52	154,63	3	38,6199794	4500
RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1561 CENTRO	Francisco Beltrão PR	Imobiliária idealiza	46 8804-5556	154,78	491,18	3	28,4274454	4400
<b>Avenida General Osório 112 - CENTRO</b>	<b>Francisco Beltrão PR</b>	<b>Beto imóveis</b>	<b>46 8804-5556</b>	<b>130</b>	<b>591,17</b>	<b>3</b>	<b>29,2307692</b>	<b>3800</b>
Rua Sete de Setembro 534 - CRISTO REI	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 8804-5556	75	1501,84	2	22,6666667	1700
AVENIDA GENERAL OSORIO 415 - CANGO	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 8804-5556	150	1147,52	1	11	1650
Rua União da Vitória 1110 - VILA NOVA	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 9114 6021	70	856,65	2	23,5714286	1650
AV GENERAL OSÓRIO 663 - CANGO	Francisco Beltrão PR	Beto imóveis	46 9114 6021	330	1362,29	1	12,7272727	4200
Av. Julio Assis Cavaleiro nº 2591	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	70,03	380,5	3	45,69	3200
Av. Luiz Antônio Faedo, nº 1675	Francisco Beltrão PR	LOCALIZA NEGÓCIOS	(45) 3254-047	538	1044,4	2	28,25	15200
RUA SÃO PAULO 230	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	288	611,71	3	33,61	9680
AV. ANTONIO DE PAIVA CANTELMO 878 - CENTRO	Francisco Beltrão PR	Tomazoni Imóveis	46 99115-903	550	151,92	3	32	17600

### Imóveis em vermelho descartado

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 ) **Modelo:**

- PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO

2 ) **Data de referência:**

- quinta-feira, 30 de junho de 2022

3 ) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	19

1 ) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9247269 / 0,9247269
Coeficiente de determinação:	0,8551198
Fisher - Snedecor:	29,51
Significância do modelo (%):	0,01

1 ) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	344753614,740	3	114917871,580	29,511
Não Explicada	58410508,944	15	3894033,930	
Total	403164123,684	18		

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

Valor total = -19253,36849 + 5398,856049 \* ln (Area total) - 926,0059076 \* ln (Distancia ao polo valorizante) + 4443,472202 \* ln (Estado de conservação)

9 ) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	8,99	0,01
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-1,43	17,23
Estado de conservação	ln(x)	2,89	1,13
Valor total	y	-3,67	0,23

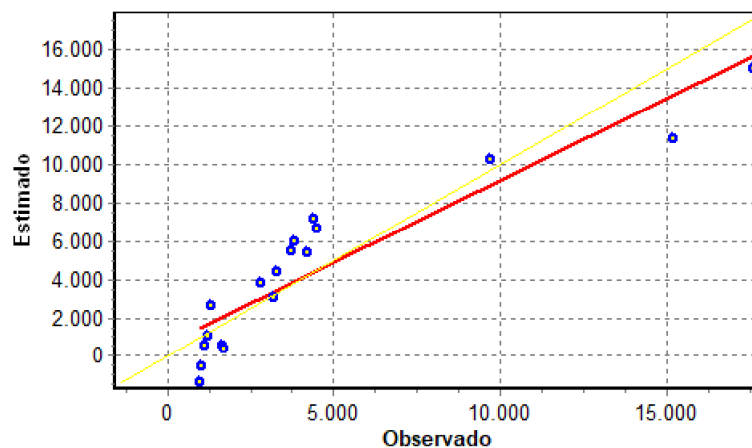
10 ) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,14	0,36
Estado de conservação	-0,10	0,57
Valor total	0,84	0,92

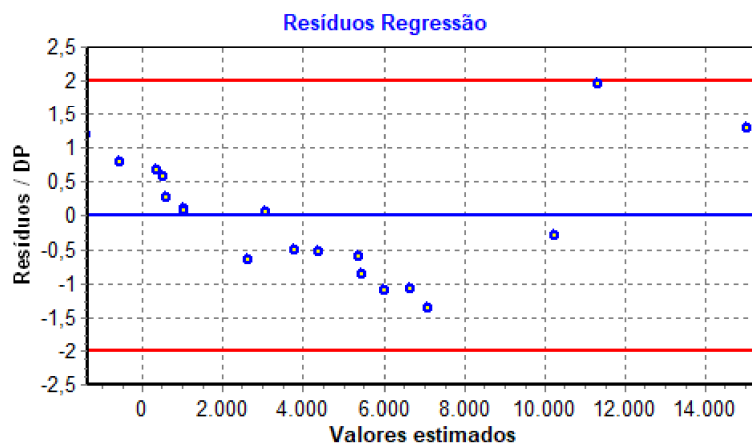
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,36	0,06
Valor total	-0,14	0,35

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor total	0,27	0,60

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## ANEXO III

### OFERTA DE SALAS COMERCIAIS: FRANCISCO BELTRÃO-PR = JUNHO DE 2022

1



2



3



4

**SALA COMERCIAL BAIRRO ÁGUA BRANCA**  
RODOVIA VITORIO TRAIANO 522 - ÁGUA BRANCA FRANCISCO BELTRÃO PR  
REF: 2816

ENTRE EM CONTATO COM UM DE NOSSOS ATENDENTES.

TATIANE - (46) 9 9115-9039

FRANCIELE - (46) 9 8403 9722

GUSTAVO - (46) 9 9942-3477

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais. [Concordar e fechar](#)

5

**SALA COMERCIAL - CENTRO**  
R VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG 717 - CENTRO FRANCISCO BELTRÃO PR  
REF: 159

ENTRE EM CONTATO COM UM DE NOSSOS ATENDENTES.

TATIANE - (46) 9 9115-9039

FRANCIELE - (46) 9 8403 9722

GUSTAVO - (46) 9 9942-3477

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais. [Concordar e fechar](#)

6

**RUA OCTAVIANO TEIXEIRA DOS SANTOS 1501 - CENTRO FRANCISCO BELTRÃO PR LATERAL DO PRÉDIO**  
REF: 2516

ENTRE EM CONTATO COM UM DE NOSSOS ATENDENTES.

TATIANE - (46) 9 9115-9039

FRANCIELE - (46) 9 8403 9722

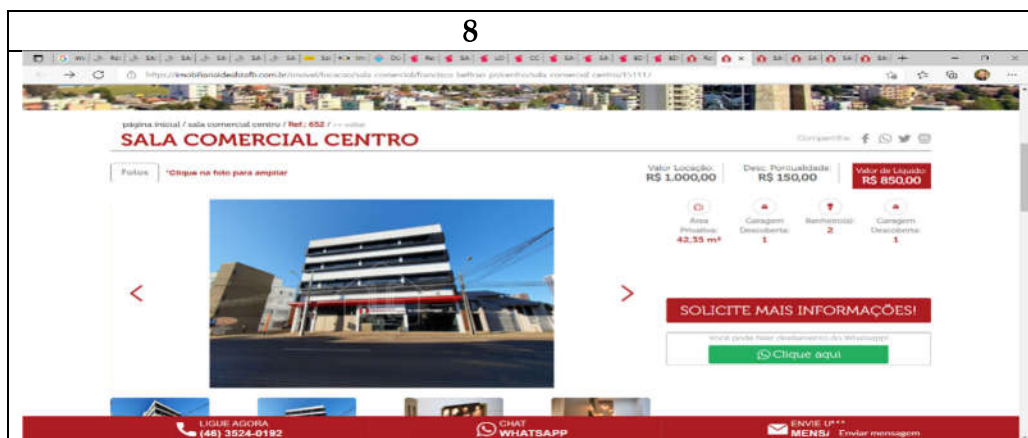
GUSTAVO - (46) 9 9942-3477

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais. [Concordar e fechar](#)

7



8



9



10

**SALAS COMERCIAIS ED. GOLDONI - SALAS 12,13,14 E 15**

Valor Locação: R\$ 4.300,00 | Desc. Pontualidade: R\$ 300,00 | Valor de Locado: R\$ 4.000,00

Área Privativa: 240,00 m² | Garagem Descoberta: 4 | Banheiro: 3 | Garagem Descoberta: 4

**SOLICITE MAIS INFORMAÇÕES!**

[Clique aqui](#)

11

**SALA COMERCIAL CENTRO**

Valor Locação: R\$ 4.500,00 | Desc. Pontualidade: R\$ 500,00 | Valor de Locado: R\$ 4.000,00

Área Privativa: 116,52 m² | Banheiro: 2 | Garagem Coberta: 1

**SOLICITE MAIS INFORMAÇÕES!**

[Clique aqui](#)

12

**SALA COMERCIAL PARA ALUGAR NA AVENIDA LUIZ ANTÔNIO FAEDO**

Valor Locação: R\$ 4.400,00 | Desc. Pontualidade: R\$ 400,00 | Valor de Locado: R\$ 4.000,00

Área Privativa: 154,78 m²

**IMÓVEL RESERVADO!**

Engenharia  
Civil



Perícias  
Imobiliárias

**BERNARDI**

13



14



15



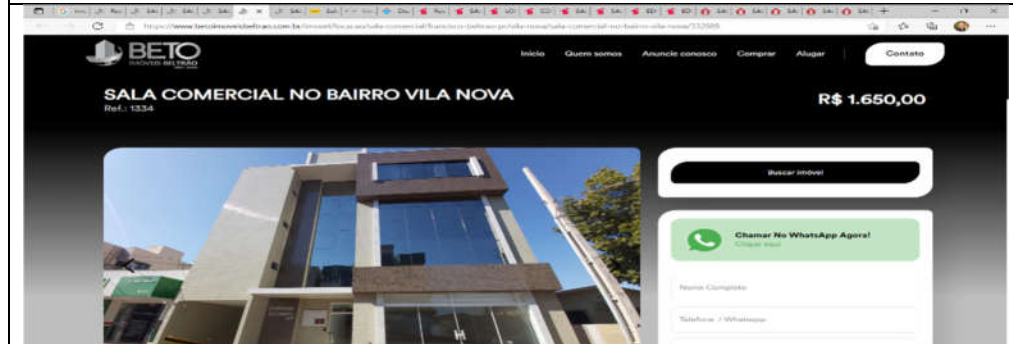
Engenharia  
Civil



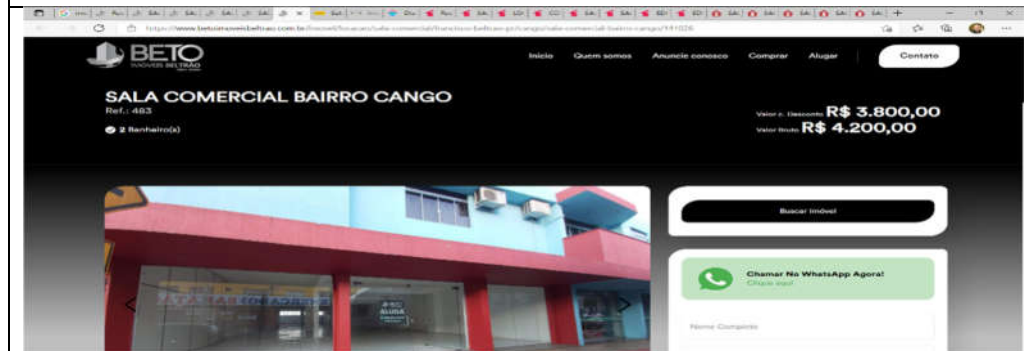
Perícias  
Imobiliárias

**BERNARDI**

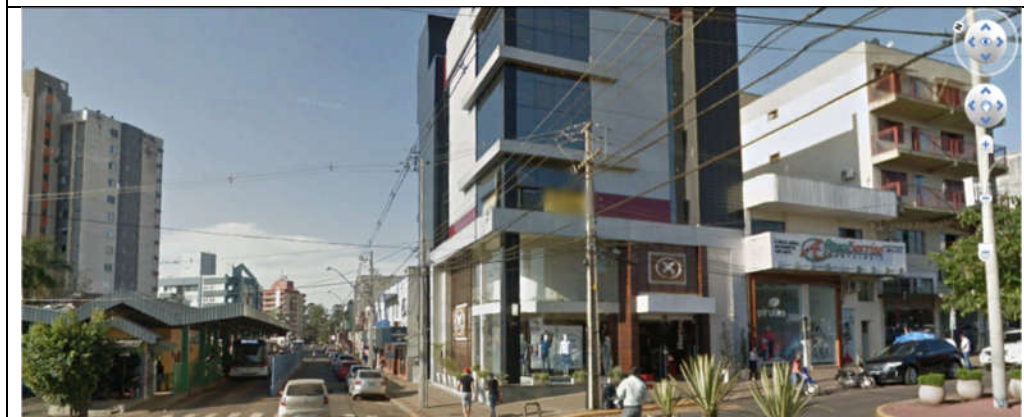
16



17



18



19

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no CENTRO, FRANCISCO BELTRÃO. O código do imóvel é 1192. Aguardo retorno.

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

LIGUE AGORA

Endereço  
Avenida Rio Grande do Sul, 412 - Centro,  
Marechal Cândido Rondon - PR

Telefone

DESCRIÇÃO

20

99 222

GUSTAVO - (46) 9 9942-3477

Valor c. Desconto **R\$ 8.800,00**

Valor Bruto **R\$ 9.680,00**

LIGUE AGORA  
(46) 3523-3334

VENDA  
WHATSAPP

LOCAÇÃO  
WHATSAPP

21

99 222

GUSTAVO - (46) 9 9942-3477

Valor c. Desconto **R\$ 16.000,00**

Valor Bruto **R\$ 17.600,00**

LIGUE AGORA  
(46) 3523-3334

VENDA  
WHATSAPP

LOCAÇÃO  
WHATSAPP

## LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

